

Expansión



Fecha: 24/07/2017

Tema: Inmobiliaria/Urbanismo

Página: 10



A VUELTAS CON LA LEY

Marta Moragas

Si tú no edificas, lo hago yo

En las últimas semanas se ha creado un gran revuelo en la Comunidad Valenciana por el ejercicio por particulares de una serie de facultades previstas en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana de 25 de julio de 2014 (LOTUP). En concreto, nos referimos a la facultad que se otorga a los particulares para instar ante los ayuntamientos el incumplimiento del deber de edificar que tienen los propietarios de los terrenos.

La edificación forzosa de solares no es una figura nueva, puesto que la Ley de Solares de 1945 ya recogía normas sobre plazos para construir y enajenación forzosa de terrenos. Con posterioridad, a nivel estatal, las sucesivas normativas sobre suelo han incorporado preceptos destinados al fomento de la edificación regulando como alternativas al incumplimiento al deber de edificar la expropiación, la venta y la sustitución forzosa. En el caso de la Comunidad Valenciana, esta normativa ya se incorporó en 1994.

La obligación de edificar en los plazos legales descansa sobre principios que han sido perfilados por la doctrina del Tribunal Supremo. En este sentido, se busca lograr dos finalidades recogidas en nuestra Constitución: el sometimiento de la propiedad privada a la función social encomendada al derecho de la propiedad y evitar la especulación.

A través del instituto de la edificación forzosa –como ha manifestado nuestro Alto Tribunal– se trata de impedir la retención indefinida de solares a base de forzar, bajo la intromisión expropiatoria, a edificar al propietario que no esté dispuesto a hacerlo por sí, o vender su solar a un promotor. De esta forma se ocasionará una movilización de solares que, al aumentar la oferta, reducirá su precio en el mercado.

Como pone de manifiesto la LOTUP, los propietarios de solares están obligados a edificarlos en los plazos previstos en el Plan, sin que, en ningún caso, puedan superarse los seis años desde que fuera posible su edificación a instancias de particular.

Se intenta evitar la retención indefinida de solares a base de forzar al propietario a edificar o vender

La declaración del incumplimiento de este deber puede iniciarse de oficio por la propia administración y, como novedad, la ley prevé que también

pueda instarlo un particular, siendo esta última la que está levantando más ampollas. Éste deberá fundamentar el incumplimiento del deber por el propietario del solar y aportar la documentación que justifique la edificación, los plazos previsibles para ello y la constitución de una garantía provisional.

El ayuntamiento, previa audiencia del propietario del solar, deberá resolver sobre el incumplimiento del deber de edificar. En esta fase de audiencia el propietario puede acordar voluntariamente el desarrollo de la edificación en concierto con el particular que inició esta vía.

En ausencia de este concierto, y siempre que el ayuntamiento declare el incumplimiento del deber de edificar, se iniciará el concurso de selección de programas para el desarrollo de la edificación, que se ejecutará vía expropiación del propietario. A éste se le abonará el valor del solar conforme los criterios establecidos en la legislación estatal del suelo, descontando el importe de la sanción por la infracción del deber de edificar.

En el caso de que no hubiere iniciativas para la edificación del solar o no fueren aceptadas, el solar podrá ser objeto de venta forzosa en pública subasta obligándose el adjudicatario a iniciar la edificación en el plazo de un año.

En un corto periodo de tiempo veremos cómo se resuelven en Valencia los primeros casos de la aplicación de esta normativa de 2014 sobre solares sitos en el centro histórico de la ciudad y si se logra la finalidad que inspira esta normativa.

Abogado de Antonia Magdaleno Abogados y Economistas