

DECRETO 635/1964  
que aprueba el  
Reglamento de Edificación  
Forzosa y Registro  
Municipal de Solares

Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 25-MAR-1964

- **DECRETO 635/1964, DE 5 DE MARZO, QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN FORZOSA Y REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES**

**PREÁMBULO**

La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, en sus artículos 142 a 151, sobre «Fomento de la Edificación», contiene las normas relativas a los plazos de construcción y enajenación forzosa.

En lo esencial, la citada Ley hace suyas las disposiciones de la de Solares, de 15 de mayo de 1945, con alguna modificación de importancia, entre las que debe citarse la que determina que el precio de la subasta del solar sujeto a enajenación forzosa será el «valor urbanístico» del mismo.

En el artículo 4 de la Ley de 21 de julio de 1962, se dispone que el incumplimiento de la obligación de edificar determina «inmediatamente» la iniciación de procedimiento de enajenación forzosa, especialmente tipificado por el carácter de «carga real», autorizándose al Ministerio de la Vivienda para reglamentar el citado procedimiento, así como la actuación y competencia de los Órganos correspondientes.

De otra parte, el Decreto de 23 de mayo de 1947, que aprobó el Reglamento de la Ley de Solares, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, se aplica actualmente para completar los preceptos de la Ley del Suelo en cuanto no sea contradictorio con ésta, con las naturales dificultades de interpretación y aplicación de los preceptos vigentes en materia tan delicada y de la que depende, en buena parte, el normal desarrollo y renovación urbana de nuestras ciudades, situación que aconseja la publicación de un texto reglamentario de la Ley del Suelo en la materia de edificación forzosa.

Con esta necesidad, la de regularizar al máximo la aplicación de la política del Suelo, dotando a la misma de un instrumento rápido y eficaz, sin perjuicio de las más amplias garantías, que impulse la construcción de los «solares», evitando así una situación de los mismos que es perjudicial al interés público y en algunos casos con finalidades altamente especulativas. De esta situación se originan las edificaciones alejadas de los núcleos urbanos y de los centros de trabajo, aparte de exigir muy onerosas inversiones en la dotación de los servicios públicos indispensables.

Con los solares deben «reconstruirse» las edificaciones ruinosas, inhabitables, derruidas o inadecuadas. Sin ello resulta imposible la renovación de las ciudades; y un envejecimiento progresivo impide que pueda disfrutarse dentro del caso de los beneficios que para las viviendas se deriva del aumento del nivel de vida.

En servicio de estas finalidades y de la eficacia de la reglamentación más conveniente el Ministerio de la Vivienda realizó en 1962 una encuesta para conocer los resultados de la aplicación de la llamada legislación de solares, comprobándose que los preceptos de ésta apenas han sido aplicados y el Registro Municipal de Solares no ha cumplido los objetivos que aconsejaron su establecimiento.

En las contestaciones de la encuesta se alude expresa o implícitamente a las dificultades del procedimiento establecido, así como a la particular de los Ayuntamientos para una intervención activa en la exigencia de la obligación de edificar y, en su defecto de proceder a la enajenación forzosa de los solares

El conocimiento detallado de la situación ha permitido la revisión correspondiente, en el marco de la Ley del Suelo y conforme a la autorización de la de 21 de julio de 1962 arbitrándose un nuevo procedimiento y las oportunas medidas contra las habilidades dilatorias en el cumplimiento del deber de edificar al suprimir el derecho de retención verdaderamente compatibles con dichos objetivos.

La edificación forzosa cuenta en nuestra legislación con remotos precedentes. La doctrina cita a este respecto la Ley VII, Libro III, Título XIX, de la Novísima Recopilación y en las clásicas Ordenanzas de Edificación de los Ayuntamientos se ha procurado, dentro de lo limitado de sus medios coercitivos, obligar a la construcción de los solares.

La más reciente legislación extranjera constituye un testimonio de la importancia de los problemas de la política del Suelo y de la necesidad de movilización de éste, conforme a su propio destino. Finalmente, con la reglamentación que se propone no se trata, indiscriminadamente, de «rellenar» los cascos urbanos con suficiente densificación, porque ello, quizá, provocaría graves repercusiones en el tráfico.

Este es un problema de planeamiento y en los Planes de Ordenación ha de preverse; tampoco se esperan soluciones mágicas de resultados sorprendentes: los programas de actuación han de modular, serenamente, las etapas de la edificación. Lo que ha de evitarse es que se perpetúe, con regocijo de los especuladores, una situación gravemente dañosa.

El presente Reglamento se ha limitado a desarrollar y coordinar la Ley del Suelo y la de 21 de julio de 1962. Un minucioso examen de la jurisprudencia ha permitido matizar los problemas para cuya solución una directiva pragmática ha inspirado todos los preceptos. La existencia de dos procedimientos para ejecutar la enajenación forzosa, uno el de la Ley del Suelo y otro el establecido en la de Valoraciones, tiene muchos precedentes en nuestra legislación procesal e hipotecaria, dará flexibilidad al sistema y ha de permitir también la resolución de las dificultades que se derivan de la diversidad de situaciones jurídico-privadas. En uno y otro sólo se ha pretendido el máximo respeto a la propiedad privada, con el cumplimiento por la misma de sus funciones sociales en razón de la naturaleza particular de los bienes y de los fines propios que deben satisfacer en servicio de los intereses de la comunidad.

La urgencia del problema se ha puesto de relieve por la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés turístico nacional, que en su artículo 21.1 se refiere al procedimiento de enajenación forzosa de la Ley del Suelo y, por consiguiente, será aplicable a dichos casos el presente Reglamento.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad con el dictamen del Consejo de Ministros en su reunión del día 7 de febrero de 1961, dispongo:

### **Artículo Único**

Se aprueba el adjunto texto del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

**CAPÍTULO I  
DE LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR**

**1. De la obligación general de edificar.**

1. Los propietarios de inmuebles que tengan la calificación jurídica de solares a efectos de su edificación forzosa conforme a la Ley del Suelo y disposiciones complementarias, deberán llevarla a efecto en los plazos determinados por los planes, proyectos de urbanización o expropiación, programas de actuación o acuerdos de declaración de interés inmediato.
2. ....

**2. Constancia en los documentos urbanísticos.**

Derogado

**3. De las declaraciones de edificación forzosa de interés inmediato.**

Derogado

**4. De las construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas.**

Derogado

**CAPÍTULO II  
DE LOS INMUEBLES SUJETOS A EDIFICACIÓN FORZOSA**

**5. Inmuebles incluidos.**

Derogado

**6. De los inmuebles exceptuados.**

Derogado

**7. De los inmuebles excluidos.**

Derogado

**CAPÍTULO III  
DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y OTROS INMUEBLES DE  
EDIFICACIÓN FORZOSA**

**8. De las obligaciones de los Ayuntamientos y subrogación en las mismas.**

1. En los Ayuntamientos se llevará preceptivamente un "Registro de Solares y otros inmuebles de edificación forzosa", a cargo del Secretario, bajo la inspección del Alcalde, en alguno de los casos siguientes:
  - a) Que el Municipio tenga aprobado el Plan General de Ordenación Urbana.
  - b) Que tenga más de 20.000 habitantes; y

c) En los casos no comprendidos en los apartados anteriores, cuando así se haya acordado por Decreto del Consejo de Ministros o se acuerde en el futuro a propuesta del Ministro de la Vivienda.

2. ....

3.....

4. ....

**9. Del plazo de edificación que implica inclusión en el Registro.**

Derogado

**10. Del contenido del Registro Municipal.**

1. El Registro Municipal expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.

b) Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.

c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.

d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.

e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.

f) Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro

g) Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determinare.

h) Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales

i) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble; y

j) Valor urbanístico de la finca, señalado conforme a lo dispuesto en el artículo 145 y concordantes de la Ley del Suelo; y valoración de los demás elementos del inmueble, si procede.

2. Se hará constar la resolución firme que declare incumplida la obligación de edificar, así como que dicha resolución se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 4 de la Ley de 21 de julio de 1962.

3. En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento.

4. Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

#### **11. De la forma de llevar el Registro.**

1. El Registro se llevará por medio de libros encasillados y foliados, conforme al modelo aprobado por el Ministerio de la Vivienda.

2. El Secretario autorizará con su firma la diligencia de apertura, que visará el Alcalde, y los asientos que se extiendan en los libros.

3. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.

4. ....

#### **12. De la publicidad del Registro.**

1. El Registro será público.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Suelo, cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

#### **13. De la incoación del expediente de inclusión en el Registro**

El expediente de inclusión de una finca en el Registro Municipal se incoará:

a) Por iniciativa del Ayuntamiento.

b) A requerimiento del Órgano urbanístico; de oficio o a instancia de otro Organismo público, y

c) A instancia de cualquier persona.

#### **14. De la solicitud y requerimiento para inclusión de fincas.**

1. La solicitud de inclusión de una finca en el Registro Municipal contendrá las circunstancias prevenidas en el artículo 10 de este Reglamento en su número 1, apartados a), b), c), d), f) e i). Asimismo expresará las causas que a juicio del solicitante determinen la inclusión.

2. El requerimiento del Órgano Urbanístico contendrá dichas circunstancias, en cuanto fueren conocidas, y el Ayuntamiento completará las restantes, según la determinación de las mismas en el artículo 10.

## **15. De la tramitación del expediente.**

1. El expediente se tramitará conforme a las normas siguientes:

a) Conocerá del mismo el Ayuntamiento en cuyo término radique el inmueble.

b) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma y, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad. Asimismo se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el periódico oficial del mismo, si lo tuviere, en todo caso se comunicará a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda

c) Las notificaciones y la comunicación deberán practicarse dentro de los ocho días a partir del siguiente a la adopción del acuerdo; el anuncio permanecerá en el tablón durante el mismo plazo y el del periódico oficial se insertará en el primer número que se publique a partir de la indicada fecha.

d) Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual, podrán alegar los interesados, ante el Ayuntamiento, lo que tuviere por conveniente, y aportar o proponer las pruebas oportunas. Cuando no hubiere sido posible practicar notificación personal, el plazo se computará a partir de la publicación del anuncio en el tablón o en el periódico oficial, en su caso; y

e) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el Alcalde, previo informe de los Servicios Jurídicos y de los Técnicos, si los hubiere, y, en su defecto, de Letrado y Arquitecto hábiles para emitirlo, someterá la propuesta de resolución al Ayuntamiento en la sesión más próxima. En todo caso debe recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la incoación del expediente, y si no se adoptare habrá lugar a la subrogación prevenida en el artículo 8, párrafo 2, de este Reglamento.

2. El acuerdo será notificado al propietario, en todo caso, y a los demás interesados, comunicado al órgano requirente, si lo hubiere, y a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda y publicado en la forma indicada en el apartado c) de este artículo.

## **16. De los recursos.**

Derogado

## **17. De los recursos en casos de requerimiento contra acuerdos de la Comisión Provincial.**

Derogado

## **18. De la inclusión de la finca en el Registro y de sus efectos.**

1. La inclusión de un inmueble en el Registro se practicará en virtud del acuerdo municipal, que será ejecutivo, o del que, por subrogación o en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, adopte la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. Dicha inclusión se hará constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida de oficio o a instancia de cualquier interesado, por el Secretario mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de la finca. Si los inmuebles no constaren inscritos, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. En la nota marginal se consignará breve referencia a los datos del Registro Municipal. La nota se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan, y se cancelará, por caducidad, transcurridos cinco años desde su fecha, si no constare en el Registro de la Propiedad asiento acreditativo de modificación del plazo o del procedimiento de enajenación forzosa.

## **19. De la anotación preventiva.**

1. Si el inmueble no estuviere inmatriculado en el Registro de la Propiedad, o no constare a nombre de su propietario, se extenderá anotación preventiva, que caducará, en su caso, a los cuatro años de su fecha, y el Alcalde requerirá a los interesados para que aporten la documentación necesaria para subsanar aquel defecto en el plazo de un mes.

2. Si lo incumplieren, se incoará el procedimiento oportuno en nombre del propietario y a su costa para practicar dicha inscripción. Todo ello sin perjuicio de la continuación del expediente.

## **20. De la valoración.**

1. En el expediente de inclusión de una finca en el Registro, la Administración señalará el «valor urbanístico» del suelo a efectos de la subasta, conforme al artículo 145 de la Ley de 12 de mayo de 1956.

2. Asimismo se determinará, en su caso, la valoración de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.

3. A tal fin se aplicarán los preceptos de la legislación de expropiación forzosa.

## **CAPÍTULO IV PLAZOS DE EDIFICACIÓN Y SUS PRÓRROGAS**

### **21. Regla general**

La transmisión de una finca incluida en el Registro Municipal de Solares y Otros Inmuebles de Edificación Forzosa no alterará los plazos y condiciones de dicha edificación, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

### **22. De la prórroga del plazo de edificación.**

Derogado



### **23. De los plazos especiales de edificación.**

Derogado

### **24. De los plazos por razón de obras de urbanización o de cooperación urbanística.**

Derogado

## **CAPÍTULO V DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR**

### **25. De la declaración de incumplimiento.**

1. Transcurrido el plazo de edificación o incumplidas las condiciones impuestas, entre ellas la de iniciar la construcción o desarrollarla al ritmo normal previsto, el Ayuntamiento, por propia iniciativa, a requerimiento del Órgano urbanístico competente o en virtud de denuncia, declarará incumplida la obligación de edificar.
2. A la tramitación se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los artículos 15 a 17 de este Reglamento.

### **26. De la constatación en el Registro de la Propiedad**

Firme en vía gubernativa el acuerdo que declare incumplida la obligación de edificar, el Alcalde remitirá al Registro de la Propiedad testimonio del expediente incoado, en el que se transcribirán los particulares que acrediten el cumplimiento de los trámites reglamentarios y, literalmente, las resoluciones correspondientes.

### **27. De los efectos del incumplimiento de la obligación de edificar.**

1. La resolución que declare el incumplimiento de la obligación de edificar se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca.
2. La situación de enajenación forzosa del inmueble tendrá a todos los efectos legales el carácter de carga real y se consignará en las certificaciones que de la finca se expidan
3. Constatada dicha situación en el Registro, el Registrador comunicará de oficio al Ayuntamiento, mientras no conste la terminación del procedimiento o no se cancele la nota, los cambios de titularidad y las modificaciones objetivas de la finca que se inscriban.

**CAPÍTULO VI  
DE LA ADQUISICIÓN DIRECTA DE LAS FINCAS**

**28. De la solicitud de venta forzosa de fincas incluidas en el Registro.**

Derogado

**29. De la adquisición para el Patrimonio del Suelo.**

Derogado

**30. De la expropiación para enajenar**

Derogado

**CAPÍTULO VII  
DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA**

**31. Reglas generales.**

Derogado

**32. De los procedimientos para la enajenación forzosa.**

Derogado

**33. Del procedimiento del artículo 147 de la Ley del Suelo.**

Derogado

**34. Del procedimiento especial.**

Derogado

**35. De las actuaciones notariales y de la subasta**

Derogado

**36. De la liberación de gravámenes.**

Derogado

**37. Del otorgamiento de la escritura.**

Derogado

**38. De la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.**

Derogado

**39. De la subasta desierta o en quiebra.**

Derogado

**40. De la situación permanente de enajenación forzosa.**

Derogado

**41. Del desahucio y lanzamiento.**

Derogado

**CAPÍTULO VIII  
DE LA EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA**

**42. De la solicitud del propietario para la venta voluntaria de finca sujeta a enajenación forzosa y actuaciones administrativas.**

Derogado

**43. De la exclusión de subasta de fincas a solicitud de su propietario.**

Derogado

**CAPÍTULO IX  
DE LA REVERSIÓN**

**44. De la reversión a favor del expropiado.**

1. Si el propietario de una finca adquirida conforme a los preceptos de este Reglamento incumpliere las obligaciones contraídas en orden a la edificación, el Ayuntamiento lo declarará así por propia iniciativa, a requerimiento de Órgano urbanístico o por denuncia de cualquier interesado
2. Dentro del plazo de dos meses, a partir de la fecha de la notificación de dicho acuerdo, y conforme al artículo 151 de la Ley del Suelo el propietario en cuyo nombre se otorgó la escritura de enajenación forzosa podrá ejercitar el derecho de reversión siempre que se comprometa a iniciar o seguir la construcción en el plazo previsto y que, en su caso, garantice el cumplimiento de la obligación en la forma prevenida en la Ley del Suelo
3. A los efectos del número 3 de dicho artículo se estimarán construcciones aprovechables las efectuadas conforme a proyecto debidamente aprobado.
- 4.....

**45. De la adquisición por Ayuntamiento u Organismo urbanístico.**

Derogado

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

Derogado

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Derogado

**DISPOSICIÓN FINAL DEROGATORIA**

Derogado