

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Ademuz

2026/03868 Anuncio del Ayuntamiento de Ademuz sobre la aprobación definitiva del Reglamento que regula el funcionamiento del Registro Municipal de Solares y Edificios a Restaurar, REMSER.

ANUNCIO

Aprobado inicialmente el por el Ayuntamiento de Ademuz en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de julio de 2025 el reglamento que regula el funcionamiento del Registro Municipal de Solares y Edificios a Restaurar, REMSER, ha permanecido expuesto al público el expediente dentro del plazo de treinta días naturales, resultando que no se han presentado alegaciones, por lo que se entiende su contenido por definitivo.

El texto integro está en el anexo a este anuncio.

VER ANEXO

Ademuz, 31 de marzo de 2026.—El alcalde, Ángel Andrés González.



Junio de 2025

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER)

*Reglamento regulador del
procedimiento RMSER*

*Ayuntamiento de
Ademuz*



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

Índice del Reglamento regulador del procedimiento del RMSER

1. Introducción

- Justificación legal del RMSER.
- Objetivos del registro (garantizar deberes de conservación y edificación, lucha contra la infravivienda y solares vacíos).
- Marco normativo: Arts. 185 a 205 de la LOTUP.

2. Base legal y competencias municipales

- Artículo 194 LOTUP: potestad municipal para declarar incumplimientos.
- Atribución de competencias al ayuntamiento.
- Posibilidad de delegación en consorcios u otras entidades urbanísticas.

3. Ámbito de aplicación

- Inmuebles incluidos: solares sin edificar, edificios con incumplimiento del deber de conservación o en situación de ruina.
- Requisitos urbanísticos y técnicos para la inclusión.

4. Procedimiento para la declaración de incumplimiento

- Requerimiento al propietario.
- Análisis de alegaciones o falta de comparecencia.
- Declaración de incumplimiento mediante resolución.
- Inclusión formal en el RMSER.

5. Consecuencias de la inclusión

- Posibilidad de ejecución subsidiaria.
- Procedimiento para designar agente edificador/rehabilitador.
- Inicio de expediente expropiatorio en casos graves o persistentes.

6. Obligaciones del Ayuntamiento

- Mantener el registro actualizado y accesible.
- Notificar a los interesados cada inclusión.
- Publicar el registro (en sede electrónica o boletín oficial, si procede).



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

7. Estructura y contenido del registro

- Datos identificativos del inmueble (referencia catastral, localización).
- Titularidad registral y catastral.
- Fecha de inclusión y causa de la misma (no edificación, conservación deficiente, etc.).
- Plazo otorgado para cumplimiento voluntario (máx. 6 meses).
- Estado del procedimiento (activo, cumplido, ejecución sustitutoria, expropiación).

8. Medidas de fomento complementarias

- Programas de ayuda a la rehabilitación.
- Bonificaciones fiscales o subvenciones.
- Coordinación con el Plan Estatal de Vivienda.

9. Control y seguimiento

- Órganos responsables del seguimiento de expedientes en RMSER.
- Revisiones periódicas.
- Informe anual del estado del registro (opcional para control político o de gestión).



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

1. INTRODUCCIÓN

La configuración del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (en adelante RMSER) constituye un instrumento de intervención pública fundamental en el ámbito urbanístico municipal, concebido como un mecanismo de garantía del cumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación, conservación y rehabilitación que recaen sobre los propietarios del suelo y del parque edificado.

El RMSER permite a los municipios de la Comunitat Valenciana detectar y reaccionar frente a situaciones de incumplimiento de estos deberes, mediante una herramienta jurídica que activa potestades coercitivas y/o sustitutivas, garantizando la función social de la propiedad, conforme a los principios consagrados en la Constitución (arts. 33.2 y 47 CE), así como en la legislación autonómica y estatal de ordenación territorial y urbanismo.

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), en sus artículos 185 a 205, establece el marco normativo para la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos y la consiguiente inclusión del inmueble en dicho registro. Esta previsión normativa no es optativa, sino que configura un deber jurídico y una potestad activa para los municipios en defensa del interés general urbanístico.

Además, el RMSER se articula como un instrumento complementario a otras políticas públicas de suelo y vivienda, fomentando la rehabilitación del parque edificado, la activación de solares vacantes y la regeneración de tejidos urbanos degradados. En particular, su implementación resulta coherente con los objetivos del Plan Estatal de Vivienda, los programas autonómicos de regeneración urbana y las estrategias locales de lucha contra la desdoblación o la exclusión residencial.

Por tanto, la creación del RMSER responde no solo a una obligación legal, sino a una necesidad de gestión eficiente del urbanismo municipal, dotando al Ayuntamiento de una herramienta técnica, registral y coercitiva que contribuye a la mejora del entorno urbano, la equidad territorial y la sostenibilidad de los núcleos urbanos.

2. BASE LEGAL Y COMPETENCIAS MUNICIPALES

La creación, gestión y aplicación del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) se fundamenta en el ejercicio de competencias propias del municipio en materia de urbanismo, conforme al bloque normativo de la legislación básica del Estado y la legislación autonómica valenciana.

3

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

2.1. Fundamento constitucional y legal

La Constitución Española, atribuye al legislador autonómico la competencia de desarrollo urbanístico (art. 148.1.3ª CE), lo cual habilita a la Generalitat Valenciana para regular instrumentos como el RMSER.

Por otro lado el artículo 47 de la Constitución Española, ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El artículo 25.2 d) de la **Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL)**, reconoce expresamente que los municipios tienen competencias propias en urbanismo, disciplina urbanística y conservación del patrimonio municipal del suelo.

Este marco se completa con lo que resulte aplicable de la **Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común**, en cuanto a la regulación de cualquier trámite administrativo.

Así como el **Real Decreto Legislativo 7/2015, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**.

2.2. Normativa autonómica aplicable (LOTUP)

El **Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP)**, regula en su **Título III, Gestión de la edificación y la rehabilitación (arts. 185 a 205)** los deberes urbanísticos de edificación, conservación y rehabilitación, así como el procedimiento para declarar su incumplimiento e inscribir el inmueble en el RMSER.

El **artículo 194.5,b) LOTUP** establece expresamente que la competencia para declarar el incumplimiento recae en el Ayuntamiento, que debe requerir al propietario y, si no se actúa conforme al requerimiento, podrá incluir el bien en el registro municipal.

2.3. Carácter obligatorio del RMSER

Aunque la ley permite cierta discrecionalidad administrativa, el RMSER no es una opción política, sino una obligación jurídica derivada del principio de legalidad y del deber de tutela del interés urbanístico general.

El RMSER es una herramienta prevista en Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio,

4

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

urbanismo y paisaje (LOTUP). Y en su artículo 179 establece que *“Los municipios están obligados a elaborar y mantener en condiciones de pública consulta un registro municipal de solares y edificios a rehabilitar, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor. Esta inclusión tiene solo efectos declarativos, susceptibles de ser extinguidos mediante prueba en contrario”*.

El **artículo 194 y ss LOTUP** obliga al Ayuntamiento a activar medidas de intervención si, una vez declarado el incumplimiento, no se ejecutan las obras necesarias en el plazo legalmente previsto.

2.4. Capacidad de ejecución forzosa y actuación sustitutoria

Una vez incluido el inmueble en el RMSER, el Ayuntamiento puede ejercer potestades de ejecución forzosa, entre ellas:

- Ejecución subsidiaria de obras. Designación de un agente edificador o rehabilitador (art. 196 LOTUP).
- Venta forzosa (art. 198 LOTUP).
- Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad (arts. 199 LOTUP).

2.5. Delegación y cooperación

El Ayuntamiento puede actuar directamente o delegar competencias, conforme a lo establecido en el artículo 102 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común.

También puede coordinarse con la Generalitat Valenciana en caso de programas financiados por el Plan Estatal de Vivienda o fondos europeos.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Reglamento del procedimiento regulador del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) de la localidad de Ademuz y sus aldeas (Sesga, Val de la Sabina y Más del Olmo) tiene como objeto recoger y clasificar aquellos bienes inmuebles ubicados dentro del término municipal que se encuentren en una situación de incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación, conservación, seguridad, habitabilidad, ornato o rehabilitación. Este registro opera sobre dos grandes categorías de bienes:

5

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

3.1. Solares no edificados

Se refiere a parcelas clasificadas como suelo urbano o urbanizable que:

- Estén sujetas a los deberes de edificación (por ejemplo, conforme a plazos señalados en el planeamiento o licencias),
- Y en las que no se haya ejecutado ninguna edificación en los plazos legalmente establecidos.
- Aquellos que presenten situaciones de abandono, ruina, deterioro grave, insalubridad u otras que infrinjan manifiestamente los deberes urbanísticos establecidos en la normativa vigente.

Criterios para su inclusión:

- Que el planeamiento urbanístico haya previsto su uso efectivo.
- Que exista un incumplimiento de la obligación de edificar conforme al artículo 188 de la LOTUP.
- Que exista un incumplimiento de la obligación de conservar o rehabilitar conforme al artículo 189 de la LOTUP.
- Que exista incumplimiento de las órdenes de limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble, conforme al artículo 192.3 de la LOTUP.

3.2. Edificios existentes que incumplen deberes de conservación o rehabilitación

Incluye edificaciones que:

- Presenten deficiencias estructurales, de seguridad, salubridad o accesibilidad.
- Se encuentren en ruina física, funcional o económica, o en situación de abandono.
- Necesiten intervenciones mínimas para garantizar condiciones de habitabilidad, estabilidad o dignidad urbana.

Criterios para su inclusión:

- Informe técnico municipal o de los servicios urbanísticos.
- Procedimiento de requerimiento previo (art. 192 LOTUP).

3.3. Exclusiones

No deben incluirse en el RMSER:

- Inmuebles afectados por procedimientos judiciales suspensivos (ej. litigios de propiedad que imposibiliten la actuación).
- Parcelas o edificios donde no concurra aún el incumplimiento material (plazos pendientes o suspensiones legales justificadas).



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

3.4. Ámbito territorial

El RMSER se limita al ámbito territorial del término municipal de Ademuz y sus aldeas (Sesga, Val de la Sabina y Más del Olmo). No obstante:

- Puede diferenciarse por zonas urbanas, zonas históricas, o áreas de regeneración urbana.
- Debe integrarse en la gestión urbanística global del municipio (PGOU, planes de regeneración, catastro urbano...).

3.5. Compatibilidad con otros registros

El RMSER debe coexistir e integrarse coordinadamente con otros registros administrativos:

- Catastro inmobiliario.
- Registro de la propiedad (mediante nota marginal si procede).
- Planes de vivienda o ayudas públicas.

4. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO

La inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) no es automática: debe estar precedida de un procedimiento administrativo específico que garantice los principios de legalidad, audiencia del interesado y motivación del acto. Este procedimiento está regulado en los artículos 185 y siguientes de la LOTUP, complementado por la normativa general de procedimiento administrativo común.

4.1. Inicio del procedimiento

Se inicia de oficio por la administración municipal, bien:

- Por iniciativa propia (a partir de informes técnicos o inspecciones urbanísticas),
- A instancia de parte interesada (por denuncia vecinal, queja ciudadana o entidad pública).

Debe constar un acto formal de incoación del procedimiento que:

- Identifique el inmueble y al propietario,
- Describa las deficiencias observadas,
- Propuestas de actuaciones a realizar,
- Plazo de realización de las actuaciones,

7

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

- Determinación sobre el importe de la actuación para determinar la obligación conforme al límite del deber normal de conservación,
- Aporte informe técnico de los servicios urbanísticos.

4.2. Requerimiento con trámite de audiencia

Se formula un requerimiento al propietario para que, en el plazo de 10 días hábiles, conforme a lo previsto en el artículo 82.2 de la Ley 39/2015 LPACAP, pueda:

- Examinar el expediente administrativo.
- Presentar alegaciones o documentación.
- Comprometerse a ejecutar las obras necesarias.

Este trámite es imprescindible para garantizar la tutela efectiva de derechos. No obstante, habiendo sido notificado o publicado en el BOE (art 44 Ley 39/2015), con el transcurso del plazo fijado legalmente, su incomparecencia o silencio permite continuar el procedimiento.

4.3. Plazo para cumplimiento voluntario (art. 192.4 LOTUP)

Desde la notificación, el propietario dentro del plazo concedido (máximo de hasta 6 meses) debe ejecutar las obras requeridas. Puede presentar:

- Proyecto técnico proponiendo alternativas técnicas o solicitar razonadamente prórroga de ejecución.
- Licencia de rehabilitación o demolición (salvo que esté catalogado).
- Acreditación del inicio o fin de las obras.

4.4. Valoración de alegaciones y declaración de incumplimiento

Transcurrido el plazo:

- Si el propietario no comparece o no aporta justificación suficiente,
- O si no actúa dentro del tiempo concedido,

La administración podrá dictar resolución motivada de declaración de incumplimiento del deber urbanístico, conforme al art. 194.1.

4.5. Notificación e inclusión en el RMSER

La resolución se notifica al interesado y el inmueble se inscribe en el RMSER con los siguientes datos:

- Motivo de inclusión (no edificación / no conservación).
- Fecha de resolución.



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

- Identificación catastral y registral del bien.
- Plazo concedido para cumplimiento voluntario (máx. 6 meses, según art. 192.4 LOTUP).

4.6. Finalización del procedimiento

Existen dos escenarios posibles:

- Cumplimiento: Se archiva el expediente y se excluye el bien del RMSER.
- Incumplimiento persistente: Se activa la intervención.

5. CONSECUENCIAS DE LA INCLUSIÓN

La inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) no es un acto meramente declarativo, sino que activa un conjunto de consecuencias jurídicas, de carácter coercitivo y, en su caso, ejecutivo, que tienen por finalidad garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación, conservación o rehabilitación.

Estas consecuencias están reguladas principalmente en los artículos **194 a 200 de la LOTUP**, y se estructuran de forma gradual, respetando siempre el principio de proporcionalidad.

5.1. Inicio del cómputo del plazo

Una vez se dicta Orden de Ejecución, el propietario dispone del plazo otorgado y que como máximo será de hasta 6 meses, para ejecutar voluntariamente las obras de edificación, conservación o rehabilitación requeridas (art. 192.4 LOTUP).

Este plazo es improrrogable, salvo casos de fuerza mayor debidamente acreditados.

5.2. Prohibición de actos incompatibles

Durante este plazo:

- El propietario no podrá realizar actos de disposición del inmueble (venta, cesión, hipoteca), salvo que estos vayan acompañados del compromiso del nuevo adquirente de cumplir con las obligaciones impuestas.
- En su caso, puede anotarse la situación en el Registro de la Propiedad, si la administración lo solicita (art. 192.4 LOTUP).



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

5.3. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento

Transcurrido el plazo sin que se haya cumplido el deber urbanístico, el Ayuntamiento podrá:

- Ejecutar las obras de forma subsidiaria, repercutiendo al propietario todos los costes, incluidos los de gestión y técnicos (art. 192.5 LOTUP).
- Emitir un acto administrativo de ejecución forzosa que habilite esta intervención.

5.4. Actuación por sustitución: agente edificador o rehabilitador

Como alternativa a la ejecución subsidiaria, el Ayuntamiento puede optar por activar una actuación sustitutoria mediante:

- Designación de un agente edificador o rehabilitador, que se subroga en las facultades del propietario para ejecutar el proyecto (arts. 195.2 y 196 LOTUP).
- El propietario conserva la titularidad, pero cede temporalmente las facultades urbanísticas en favor del agente rehabilitador.

En estos casos, el agente puede percibir como contraprestación:

- Parte del aprovechamiento edificatorio.
- Participación en el inmueble una vez rehabilitado.

5.5. Inicio del procedimiento expropiatorio

Cuando concurren circunstancias que hagan inviable la actuación sustitutoria (oposición reiterada del propietario, riesgo estructural, ruina, necesidad pública sobrevenida), el Ayuntamiento podrá iniciar el procedimiento de venta forzosa o de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad (arts. 198 y 199 LOTUP).

Esta medida:

- Debe estar motivada.
- Es de carácter excepcional.
- Está sujeta al procedimiento garantista de la Ley de Expropiación Forzosa.

5.6. Efectos urbanísticos adicionales

La inclusión en el RMSER puede conllevar:

- Pérdida del derecho al aprovechamiento urbanístico pleno, si se trata de solares.

10

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

- Restricciones para la obtención de licencias, subvenciones o bonificaciones.
- Relevancia en procedimientos de planeamiento o regeneración urbana (por ejemplo, si se incluye en una Unidad de Ejecución o Área de Rehabilitación Integral).
- Declarar el Régimen de Edificación Forzosa por incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, y se determinará la sustitución forzosa, venta forzosa, o expropiación forzosa, según convenga a los intereses públicos. Dicha declaración de incumplimiento comportará, conforme al artículo 194.5,b) LOTUP, una minoración de hasta el 50% del aprovechamiento prevista en el artículo 109.4 del referido texto refundido.

6. OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO

La constitución y mantenimiento del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) conlleva una serie de obligaciones jurídicas, técnicas y administrativas para el Ayuntamiento, que derivan tanto de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) como de la legislación general sobre administración pública.

Estas obligaciones son esenciales para que el RMSER no se convierta en un mero instrumento formal, sino en una herramienta eficaz de gestión urbanística.

6.1. Obligación de iniciar procedimientos de control urbanístico

El Ayuntamiento tiene el deber de detectar e investigar posibles incumplimientos de los deberes de edificación o conservación (art. 192 LOTUP).

Esta actuación puede iniciarse de oficio o por denuncia, y debe traducirse en la incoación de un expediente urbanístico individualizado para cada inmueble afectado.

6.2. Obligación de requerir al propietario

Antes de cualquier inclusión en el RMSER, debe dirigirse un requerimiento formal al propietario, concediéndole un plazo mínimo de 10 días para formular alegaciones.

Estas notificaciones deben realizarse conforme al artículo 82.2 de la **Ley 39/2015**, asegurando la constancia de recepción o intento válido.

Este acto requiere:

- Notificación válida conforme a la Ley 39/2015.
- Redacción precisa y motivada.

11

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSE) – Ayuntamiento Ademuz

- Incorporación de informe técnico que acredite la situación de incumplimiento.

6.3. Resolución e inscripción en el RMSE

El Ayuntamiento debe emitir una resolución motivada en la que se declare el incumplimiento del deber urbanístico y se acuerde la inclusión en el RMSE.

Esta resolución debe:

- Estar adecuadamente motivada.
- Especificar el plazo para ejecución voluntaria (máximo 6 meses).
- Incorporarse formalmente al registro administrativo.

6.4. Mantenimiento y actualización del RMSE

El RMSE debe mantenerse actualizado con:

- Altas (nuevas inclusiones).
- Bajas (cumplimientos voluntarios, ejecución subsidiaria, expropiación).
- Modificaciones (cambio de titularidad, suspensión por recurso, inicio de obras).

El Ayuntamiento debe garantizar su accesibilidad interna para técnicos, juristas y personal municipal implicado en licencias, inspección, gestión de ayudas o sanción urbanística.

6.5. Notificación a los interesados

Cualquier actuación relativa al RMSE (inclusión, requerimiento, resolución de incumplimiento, activación de ejecución subsidiaria) debe notificarse:

- Al titular registral o catastral.
- A otros interesados afectados (usufructuarios, cotitulares, etc.).

Estas notificaciones deben realizarse conforme a la **Ley 39/2015**, asegurando la constancia de recepción o intento válido.

6.6. Publicidad y coordinación interadministrativa

El RMSE puede hacerse accesible en parte mediante:

- Publicación en la sede electrónica.

12

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSE) – Ayuntamiento Ademuz



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

- Comunicación a otras administraciones competentes (registro de la propiedad, catastro, consellerías...).

También es recomendable que el Ayuntamiento:

- Coordine el RMSER con sus políticas de vivienda, regeneración urbana y ayudas públicas.
- Lo integre con otros registros o bases de datos urbanísticas municipales.

7. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL REGISTRO

El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) debe estructurarse como un instrumento administrativo de carácter público y técnico, que permita al Ayuntamiento hacer un seguimiento eficaz de los inmuebles sujetos a incumplimiento urbanístico, y garantice la trazabilidad del procedimiento y las actuaciones asociadas. No existe un modelo cerrado legalmente obligatorio, pero la LOTUP (arts. 185-186) establece los elementos esenciales que debe contener, que se desarrollan a continuación:

7.1. Datos identificativos del inmueble

Cada ficha registral debe recoger de forma clara:

- Dirección o localización exacta.
- Referencia catastral.
- Datos registrales, si constan (IDUFIR, finca registral, tomo, libro, folio, inscripción y descripción).
- Clasificación urbanística del suelo (suelo urbano consolidado, suelo urbanizable, etc.).
- Superficie y uso previsto por el planeamiento (residencial, terciario, dotacional...).

7.2. Datos del titular o titulares

- Nombre o razón social del propietario (persona física o jurídica).
- NIF / CIF.
- Domicilio para notificaciones.
- % de titularidad en caso de cotitularidad.
- Anotación de si ha sido identificado en catastro, registro, o por título presentado.



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

7.3. Motivo de inclusión en el RMSER

Debe especificarse:

- Si el incumplimiento es por:
 - No edificar dentro del plazo legal.
 - No conservar o rehabilitar adecuadamente.
- Fecha y contenido del requerimiento previo.
- Fecha de declaración de incumplimiento.
- Referencia al informe técnico que fundamenta la inclusión.

7.4. Plazos y estado del expediente

- Fecha de inclusión en el RMSER.
- Plazo concedido para el cumplimiento voluntario (hasta, 6 meses).
- Estado de ejecución: pendiente, en obras, ejecutado, incumplido, en intervención sustitutoria.
- Observaciones relevantes (p. ej., suspensión cautelar por recurso, inscripción registral complementaria...).

7.5. Actuaciones administrativas posteriores

Notas sobre actuaciones posteriores a la inclusión:

- Inicio de ejecución subsidiaria.
- Designación de agente edificador o rehabilitador.
- Expediente de expropiación forzosa.
- Expediente de venta forzosa.

7.6. Formato y soporte del registro

El RMSER puede adoptarse como:

- Libro de registro físico (tradicional).
- Base de datos informatizada integrada con el sistema de gestión urbanística municipal.
- Aplicación GIS o ficha catastral vinculada (recomendado para municipios con capacidad técnica).

Debe garantizarse:

- Acceso por el personal autorizado.
- Protección de datos personales conforme a la normativa vigente.
- Posibilidad de exportación para informes técnicos o requerimientos formales.



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

7.7. Publicidad y consulta

El RMSER es un registro público de carácter administrativo y su contenido puede ser:

- Consultado por los interesados (titulares, promotores, técnicos).
- Por cualquier ciudadano en condiciones de pública consulta, sin que sea exigible acreditar la condición de interesado.
- Usado como soporte para informes urbanísticos, licencias o procedimientos de inspección.

La publicidad se rige por los principios de:

- Transparencia administrativa.
- Interés público urbanístico.
- Protección de derechos de los afectados.

8. MEDIDAS DE FOMENTO COMPLEMENTARIAS

Aunque el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) se configura como un instrumento de intervención coercitiva, su eficacia y legitimidad se ven reforzadas si se articula de forma complementaria con **medidas de fomento** que incentiven el cumplimiento voluntario de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios.

Estas medidas, previstas de forma implícita o expresamente en la LOTUP, así como en otras normas autonómicas y estatales, buscan favorecer la rehabilitación y regeneración urbana, especialmente en contextos de vulnerabilidad social, económica o demográfica.

8.1. Ayudas públicas para la rehabilitación

El Ayuntamiento puede establecer o canalizar:

- Líneas de subvención directa para obras de conservación, accesibilidad, eficiencia energética, etc.
- Bonificaciones fiscales en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) o en el IBI tras la rehabilitación.
- Acceso preferente a programas de ayudas gestionados por:
 - La Generalitat Valenciana (ej. Plan RENHATA, ayudas a la regeneración urbana).
 - El Plan Estatal de Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La existencia de ayudas no suspende el deber urbanístico ni evita la inclusión en el RMSER, pero puede facilitar el cumplimiento voluntario.

15

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

8.2. Convenios de colaboración público-privada

El Ayuntamiento puede:

- Firmar convenios con colegios profesionales (arquitectos, aparejadores) para facilitar la redacción de proyectos y asistencia técnica.
- Promover acuerdos con entidades financieras para conceder líneas de crédito específicas para rehabilitación.
- Impulsar fórmulas de rehabilitación compartida o cesión de uso a cooperativas o entidades sociales.

8.3. Facilitación técnica y administrativa

El municipio puede habilitar:

- Un servicio técnico municipal de asesoramiento, que ayude a los propietarios a cumplir los deberes urbanísticos con orientación gratuita.
- Procedimientos simples y rápidos de concesión de licencias para actuaciones vinculadas al cumplimiento del deber.
- Modelos normalizados de proyectos o memorias técnicas (especialmente útil en rehabilitación de bajo impacto técnico).

8.4. Intervenciones estratégicas municipales

En áreas urbanas especialmente degradadas o en zonas en riesgo de despoblación, el RMSER puede integrarse en:

- Planes de regeneración urbana.
- Programas de intervención integral en barrios.
- Estrategias de dinamización de centros históricos o entornos patrimoniales.
- Planes municipales de vivienda.

Estas estrategias permiten que el RMSER no se perciba como un castigo, sino como parte de una política proactiva de recuperación del entorno urbano, combinando intervención y fomento.

8.5. Difusión e información ciudadana

La administración debe garantizar que los propietarios:

- Conozcan sus obligaciones urbanísticas.



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

- Tengan acceso a información clara y transparente sobre las consecuencias de incumplirlas y sobre las ventajas de cumplir a tiempo, incluidos los beneficios económicos y administrativos.

Campañas informativas, talleres vecinales o sesiones técnicas pueden reforzar la aceptación social y jurídica del RMSER como política útil y legítima.

9. CONTROL Y SEGUIMIENTO

Para que el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) sea una herramienta eficaz de gestión urbanística, no basta con su creación formal: es imprescindible que el Ayuntamiento establezca un sistema de control y seguimiento continuo que garantice su actualización, su utilidad práctica y su integración real en la actividad urbanística municipal.

Este control debe articularse en dos niveles: seguimiento técnico-jurídico individualizado de los expedientes inscritos y supervisión global del funcionamiento del registro como instrumento operativo.

9.1. Supervisión técnica de los expedientes individuales

Cada inmueble incluido en el RMSER debe tener un seguimiento específico por parte de los servicios técnicos o jurídicos municipales, que permita:

- Verificar si el propietario ha iniciado o ejecutado las obras dentro del plazo de 6 meses.
- Controlar si ha habido modificaciones en la titularidad del inmueble.
- Incorporar actualizaciones en el estado del expediente (proyecto presentado, licencia concedida, inicio de ejecución, obras finalizadas, etc.).
- Detectar situaciones que requieran ejecución subsidiaria, actuación sustitutoria o expropiación.

Se recomienda establecer alertas automáticas en el sistema de gestión (si es digital) para los plazos clave, especialmente el vencimiento del plazo de ejecución voluntaria.

9.2. Informes periódicos de situación del registro

El Ayuntamiento debe elaborar informes técnicos periódicos, que recojan:

- Número total de inmuebles inscritos.
- Altas y bajas registradas.
- Estado de tramitación de los expedientes.

17

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz



Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

- Actuaciones ejecutadas o en curso.
- Problemáticas detectadas.

Estos informes pueden tener carácter interno (para el área de urbanismo) o público (en caso de aprobación por órgano político o inserción en el portal de transparencia).

9.3. Coordinación interdepartamental

La eficacia del RMSER depende de la coordinación entre distintas unidades municipales, como:

- Urbanismo.
- Disciplina urbanística.
- Servicios jurídicos.
- Catastro y gestión tributaria.
- Vivienda y acción social (en casos de infravivienda).

Se recomienda crear protocolos internos de comunicación entre áreas y nombrar un responsable municipal del RMSER que actúe como punto de referencia técnica y jurídica.

9.4. Supervisión política y rendición de cuentas

El control del RMSER no solo es técnico: también debe permitir la rendición de cuentas ante la ciudadanía y los órganos de gobierno municipal. Para ello:

- Se pueden elevar informes anuales a Pleno o Comisión Informativa.
- Debe garantizarse la trazabilidad de las decisiones adoptadas (inclusiones, ejecuciones, expropiaciones).
- Puede articularse un sistema de indicadores de eficacia (porcentaje de inmuebles rehabilitados, tiempos medios de resolución, número de intervenciones municipales...).

9.5. Revisión de procedimientos y mejora continua

La gestión del RMSER debe evaluarse periódicamente para:

- Detectar deficiencias administrativas.
- Actualizar los modelos de resolución, plantillas o protocolos.
- Adaptarse a cambios normativos o jurisprudenciales.
- Incorporar mejoras tecnológicas (por ejemplo, interoperabilidad con Catastro, GIS, o Registro de la Propiedad).

18

Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) – Ayuntamiento Ademuz

