

## TEMA 84

### **Urbanismo IX: Gestión de la edificación y la rehabilitación. Régimen de solares y edificación. Deber de edificar, conservar y rehabilitar. Declaración de incumplimiento y régimen de edificación forzosa. Venta forzosa y expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.**

Introducción.

La ciudad contemporánea está en constante transformación. Su crecimiento, conservación y sostenibilidad dependen en gran parte de una adecuada gestión del suelo, del parque edificado y de los instrumentos jurídicos y urbanísticos que permiten ordenar su uso. En este contexto, la gestión de la edificación y la rehabilitación adquiere un papel esencial para asegurar que los espacios urbanos se desarrollen de forma coherente con su planificación, se mantengan en condiciones de seguridad y habitabilidad, y cumplan una verdadera función social.

Los ayuntamientos, como garantes del interés público en el ámbito urbano, disponen de distintas herramientas para hacer valer estos principios: desde la fijación de plazos para edificar hasta la posibilidad de intervenir directamente en casos de incumplimiento. Estas medidas, que van desde la declaración de incumplimiento hasta la venta forzosa o incluso la expropiación, permiten a la administración actuar cuando los propietarios privados no asumen sus responsabilidades urbanísticas. Este tema aborda precisamente ese conjunto de deberes, instrumentos y respuestas que forman parte consustancial de la gestión urbanística moderna.

La gestión de la edificación y la rehabilitación

Cuando hablamos de gestión de la edificación, hacemos referencia a todas aquellas acciones que permiten convertir el suelo urbanizado en espacio construido útil, es decir, en edificios que puedan acoger viviendas, oficinas, equipamientos, etc., según lo previsto en los planes urbanísticos. La rehabilitación, por su parte, se refiere a la puesta al día, modernización y adecuación de edificios ya existentes para mantener o recuperar sus condiciones de funcionalidad y seguridad.

Tanto la edificación como la rehabilitación no son una mera facultad del propietario, sino que conllevan una serie de deberes urbanísticos que derivan directamente del principio de que la propiedad del suelo debe cumplir una función social. Esto implica no solo ejercer el derecho de propiedad de forma activa, sino también contribuir, con su actuación o su mantenimiento, al bienestar colectivo y al interés general.

La gestión pública de estos procesos se orienta, así, no solo a promover nuevas construcciones, sino también a evitar que el suelo permanezca sin uso (lo que genera tensiones artificiales sobre el mercado inmobiliario) o que el parque edificado existente entre en procesos de deterioro que afectan negativamente a su entorno.

#### El régimen de solares y el deber de edificar

Para que el suelo sea efectivamente utilizable con fines edificatorios, debe alcanzar la condición de solar, es decir, estar dotado de los servicios urbanos básicos que lo hacen adecuado para ser construido: acceso viario, abastecimiento de agua y electricidad, evacuación de aguas residuales, y otros servicios complementarios como alumbrado público y acceso peatonal.

Una vez que una parcela ha alcanzado esta condición, el propietario está obligado a edificar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico. Si el plan no ha fijado un plazo concreto, se entiende que el propietario dispone de un plazo general de dos años para solicitar licencia de edificación y comenzar las obras.

Este deber de edificar evita que parcelas urbanas permanezcan vacías de manera indefinida, algo que puede perjudicar a la imagen y al funcionamiento del tejido urbano. En el caso de inmuebles antiguos o en mal estado, opera también el deber de rehabilitar. Este comprende la obligación de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, garantizando su funcionalidad y adecuación al uso previsto.

#### El deber de conservar y rehabilitar: una responsabilidad indelegable

La conservación del patrimonio edificado, además de un problema técnico o económico, es una cuestión claramente ligada a la calidad de vida urbana. El propietario de un inmueble tiene la obligación de realizar las obras y actuaciones necesarias para garantizar que su propiedad no suponga un riesgo para los ocupantes ni para los usuarios del espacio público.

Este deber incluye —especialmente en entornos históricos o con valor urbanístico— la necesidad de conservar los elementos estructurales y los valores estéticos del inmueble. En muchos municipios, incluido el Ayuntamiento de Valencia, existen programas de inspección obligatoria para edificios antiguos o de viviendas colectivas, cuyo fin es detectar deficiencias y ordenar actuaciones correctoras.

Si el propietario no cumple con estas obligaciones, la administración puede actuar mediante órdenes de ejecución, e incluso efectuar las obras de forma subsidiaria a costa del obligado.

#### Declaración de incumplimiento y el régimen de edificación forzosa

Cuando transcurre el plazo legal para edificar o rehabilitar y el propietario no ha actuado, puede iniciarse un procedimiento de declaración de incumplimiento. Esto supone una advertencia formal por parte del Ayuntamiento, notificando al propietario y otorgándole un último plazo para iniciar las actuaciones necesarias o justificar los motivos del retraso.

Si persiste el incumplimiento, el inmueble puede ser inscrito en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, una figura que pone en marcha un proceso de intervención pública. A partir de ese momento, la administración tiene la capacidad de activar diversos mecanismos coactivos, conocidos como medidas de edificación forzosa.

Este régimen busca garantizar que la inactividad privada no se traduzca en vacíos urbanos, deterioro del entorno o pérdida de oportunidad para satisfacer necesidades de vivienda. En este marco, se contemplan tres alternativas

principales: la sustitución forzosa del propietario, la venta forzosa del solar o inmueble y, como último recurso, la expropiación.

### Venta forzosa y expropiación

La venta forzosa se plantea como la opción más directa para incorporar al mercado urbanístico aquellas propiedades sobre las que el titular ha incumplido sus deberes. La finca se saca a subasta pública, adjudicándose al mejor postor que asuma expresa y obligatoriamente el compromiso de edificar en los plazos legales. Se trata de un proceso que permite movilizar el suelo ocioso de forma eficaz, sancionando al titular incumplidor sin necesidad de prolongados litigios.

Por otro lado, si este procedimiento no da resultado o si concurren razones de interés general superiores, la administración local puede acudir a la expropiación forzosa, privando al propietario del bien mediante compensación económica. No obstante, en estos casos, la valoración de la finca puede verse reducida respecto a su valor normal en función de los retrasos acumulados o del incumplimiento reiterado, como señal de rechazo a la especulación y reconocimiento del incumplimiento del deber de colaboración urbana.

Ambas figuras suponen un ejemplo claro de cómo se materializa el principio de función social de la propiedad: el suelo no puede permanecer improductivo ni utilizado en perjuicio del interés general.

### Implicaciones para la administración local

Es evidente que el Ayuntamiento desarrolla un papel activo no meramente supervisor, sino decisivo como autoridad urbanística. Le corresponde identificar los incumplimientos, declarar las situaciones irregulares y activar los procedimientos que conduzcan a la resolución del conflicto.

Pero además, puede también facilitar alternativas: mediación con propietarios, puesta en marcha de programas de actuación preferente, incentivos a la rehabilitación o colaboración público-privada. En este sentido, la política

urbanística actual combina medidas coercitivas con programas de regeneración urbana sostenida, buscando que la ciudad evolucione de forma equilibrada, sin descuidar ni expulsar lo viejo, y sin incentivar artificialmente lo nuevo.

## Conclusión

El régimen de gestión de la edificación y la rehabilitación aporta un conjunto de instrumentos esenciales para que las ciudades puedan garantizar calidad de vida, sostenibilidad y cohesión social. Evita que la propiedad urbana se convierta en un elemento de bloqueo o deterioro, y refuerza el principio democrático según el cual el espacio colectivo debe responder a las necesidades reales de la sociedad.

Si bien requiere una intervención firme y a veces coercitiva por parte de la administración, también ofrece mecanismos para motivar al propietario a cumplir con su función, colaborar y ser partícipe de la mejora del entorno común.

En el caso del Ayuntamiento de Valencia, estas medidas son además fundamentales para impulsar la transformación de barrios vulnerables, fomentar la reutilización del tejido edificado existente, combatir el abandono o la sobreocupación y contribuir, en definitiva, a una ciudad más habitable, inclusiva y sostenible.