

Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda (*)

(DOCM 14 de 08-04-1986)

(*) Según redacción dada por Decreto 169/1992, de 9 de diciembre (DOCM 96 de 16-12-1992) y Decreto 3/2004, de 20 de enero (DOCM 10 de 23-01-2004). Incluye también corrección de errores publicada en el DOCM 18 de 06-05-1986.

PREÁMBULO

La Ley 6/1985, de 13 de noviembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en su Disposición Adicional Primera, otorga a la Consejería de Política Territorial las facultades necesarias para la administración y gestión, con idénticos derechos, obligaciones y limitaciones que para la Consejería de Economía y Hacienda establece el articulado de la propia Ley, respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma, constituido por viviendas, locales comerciales, edificaciones y servicios complementarios de promoción pública y del suelo adquirido para el cumplimiento de sus actividades, estableciendo, asimismo, que el Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta del Consejero de Política Territorial y del de Economía y Hacienda, regulará por Decreto el procedimiento y normas para el ejercicio de estas facultades, así como la representación de la Junta de Comunidades en el otorgamiento de escrituras públicas y firma de documentos privados.

La naturaleza de los bienes a que hace referencia la citada Disposición Adicional, adquiridos o creados con objeto de devolverlos al tráfico jurídico con la finalidad de erradicar la infravivienda, fomentar la construcción de viviendas y luchar contra la especulación del suelo, hace necesario compaginar tanto en el ámbito jurídico como económico, la legislación específica en materia de vivienda y urbanismo y la patrimonial para una adecuada gestión y defensa de estos bienes.

El presente Decreto regula así el procedimiento y normas para el ejercicio de las facultades de la Consejería de Política Territorial respecto de los bienes del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, relacionados en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/1985, de 13 de noviembre.

En su virtud, en cumplimiento de lo dispuesto en la citada Disposición Adicional Primera de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, a propuesta del Consejero de Política Territorial y del de Economía y Hacienda y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 1 de abril de 1986, dispongo

CAPITULO I

Normas Generales

Artículo 1

1. Corresponde a la Consejería de Política Territorial la facultad de adquirir, enajenar, gravar y dictar cuantos actos de carácter dispositivo sean necesarios para la administración y gestión de viviendas, locales comerciales, edificaciones y servicios complementarios de promoción pública, así como el suelo adquirido para la construcción de los mismos o en ejecución de planes urbanísticos.

2. El ejercicio de dichas facultades se desarrollará con los mismos derechos, obligaciones y limitaciones que los establecidos para la Consejería de Economía y Hacienda por la Ley 6/1985, de 13 de noviembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y con sujeción al procedimiento y normas establecidos en el presente Decreto.

3. Los bienes y derechos transferidos o que se transfieran por la Administración Central del Estado a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud del Real Decreto 615/1984, de 8 de Febrero, por el que se transfirieron competencias y servicios de aquella a ésta en materia de vivienda, se entenderán adscritos a la Consejería de Política Territorial, regulándose por lo dispuesto en el presente Decreto.

Artículo 2 (*)

1. La administración y conservación del patrimonio de la Comunidad Autónoma constituido por lo bienes enunciados en el artículo precedente y derechos que se deriven de los mismos, corresponderá a la Consejería de Política Territorial, a través de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, así como su representación extrajudicial.
 2. Los Delegados Provinciales de la Consejería de Política Territorial, en su ámbito provincial ostentarán la representación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la formalización de escrituras públicas y contratos privados respecto de los bienes y derechos regulados en el presente Decreto.
 3. La Consejería de Política Territorial ejercerá la vigilancia precisa para un aprovechamiento y utilización racional de los bienes a que se refiere el presente Decreto, y podrá solicitar para ello la colaboración de las otras Consejerías de la Junta de Comunidades.
 4. La administración de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá llevarse a cabo por alguna de las formas previstas en el artículo 57 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.
- (*) Redacción del párrafo 4 dada por Decreto 3/2004, de 20 de enero (DOCM 10 de 23-01-2004).

Artículo 3

1. Los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de la aplicación del presente Decreto se incluirán en el Inventario que como Anexo al Inventario General de Bienes y Derechos de la Junta de Comunidades, se llevará por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, que comunicará a la Dirección General de Hacienda en el plazo de tres días las modificaciones introducidas. Dicho Inventario, como parte del Inventario General, se adaptará a las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación.
2. La Dirección General de Hacienda y la de Urbanismo y Vivienda mantendrán la necesaria coordinación a través de sus unidades orgánicas encargadas del Inventario, sin perjuicio de las obligaciones establecidas por el artículo 9.3. de la Ley 6/1985, de 13 de noviembre del Patrimonio de la Comunidad Autónoma.
3. El informe a que hace referencia el artículo 39 de la Ley del Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se trasladará a la Consejería de Política Territorial en lo que afecte al cumplimiento de las obligaciones exigidas por el presente Decreto, sin perjuicio de su traslado a la Consejería de Economía y Hacienda.

Artículo 4

La Consejería de Política Territorial podrá solicitar la colaboración que precise de otros Órganos de la Administración Regional, otras Administraciones o particulares a efectos de confección del Inventario.

Artículo 5

1. La Dirección General de Urbanismo y Vivienda inscribirá los bienes y derechos regulados en este Decreto en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las normas establecidas para los del Estado en la Ley Hipotecaria y sus Reglamentos.
2. Adquirido un bien o derecho registrable, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda procederá directamente a través de la Delegación Provincial de la Consejería de Política Territorial a inscribirlo en el Registro de la Propiedad a nombre de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, quedando afecto a la finalidad para la que se adquiera y procederá a inventariarlo.
3. La declaración de obra nueva, división horizontal o material y su correspondiente inscripción registral, será llevada a cabo por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda directamente o a través de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Política Territorial, procediéndose en igual forma que en el apartado anterior.
4. La cancelación de condiciones resolutorias, por cumplimiento de obligaciones contractuales, corresponderá a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, previa comprobación de su cumplimiento.
5. Los expedientes que se instruyan para la inscripción de bienes y derechos a nombre de la Junta de Comuni-

dades, deberán ser informados por el Gabinete Jurídico.

Artículo 6

1. Para practicar la inscripción de los bienes o derechos patrimoniales a que se refiere el presente Decreto se atenderán los Registradores de la Propiedad a lo dispuesto en los dos primeros párrafos del art. 18 del Reglamento Hipotecario.
2. Las operaciones de inscripción de las agrupaciones, divisiones y segregación de fincas y declaraciones de obra nueva se practicarán mediante traslado o certificación de la disposición administrativa en cuya virtud se verifique.

Artículo 7

1. Corresponde a la Consejería de Política Territorial promover, de acuerdo con la legislación aplicable, las acciones que procedan por incumplimiento de condiciones resolutorias de los contratos de compraventa, arrendamiento, cesión gratuita o de cualesquiera otra naturaleza en relación con los bienes y derechos regulados por el presente Decreto.
2. El Gabinete Jurídico informará previamente las resoluciones que impliquen la recuperación de la propiedad de los bienes y derechos por la Junta de Comunidades o aquellos que el Consejero de Política Territorial considere que pueden dar lugar a procesos judiciales.
3. Al bien o derecho recuperado le será de aplicación lo dispuesto en el presente Decreto, y se incluirá en el Inventario.

Artículo 8

En las contiendas que se susciten en relación con los bienes incluidos en el ámbito del presente Decreto no podrán realizarse transacciones, ni someterse a arbitraje, salvo por Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Política Territorial o del Consejero de Economía y Hacienda.

Artículo 9

1. La Consejería de Política Territorial, a través de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda o los órganos periféricos de la Consejería, podrá investigar e inspeccionar la situación de las viviendas, locales, edificaciones y servicios complementarios de promoción pública, y suelo afecto a dicha finalidad o urbanística que se presuman patrimoniales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
2. Todas las personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, están obligadas a colaborar, a los efectos señalados en este precepto a petición de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.
3. La falta de colaboración o entorpecimiento en la acción investigadora será sancionada conforme a lo dispuesto en la Ley 6/1985 de 13 de noviembre de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y disposición reglamentarias que la desarrollen.

Artículo 10

1. La Consejería de Política Territorial podrá deslindar los inmuebles patrimoniales incluidos en el ámbito de aplicación del presente Decreto conforme a lo dispuesto en el Art. 19 de la Ley 6/1985 de 13 de noviembre del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
2. La aprobación del deslinde corresponderá a la Consejería de Política Territorial, cuya resolución será ejecutiva y sólo podrá ser impugnada en vía contencioso-administrativa, sin perjuicio de que cuantos estimen lesionados sus derechos pueden acudir a la vía que consideren pertinente.

Artículo 11

La Intervención General podrá requerir de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda la colaboración que

precise en orden a la valoración de estos bienes y derechos y su inclusión en la Contabilidad Patrimonial.

Artículo 12

1. Corresponde a la Consejería de Política Territorial el ejercicio de los derechos inherentes a la participación en Juntas de Compensación, Entidades de Conservación, o Sociedades Mixtas creadas al amparo de la legislación urbanística, sin perjuicio de las facultades atribuidas por el Art. 53.2 y 3 de la Ley 6/1985 de 13 de Noviembre del Patrimonio, a la Consejería de Economía y Hacienda.
2. La Consejería de Política Territorial podrá aportar suelo, urbanizado o no, a las citadas sociedades, previo acuerdo del Consejo de Gobierno.
3. Asimismo la Consejería de Política Territorial podrá establecer convenios con sociedades urbanísticas en las que tenga participación la Junta de Comunidades para la administración, conservación y gestión de suelo. Dichos convenios requerirán informe favorable de la Consejería de Economía y Hacienda y de la Intervención General.

CAPITULO II

Afectación, adscripción y cambio de destino

Artículo 13

1. Las Consejerías u Órganos de la Junta de Comunidades que precisen la afectación o adscripción de bienes patrimoniales de los regulados en el presente Decreto, se dirigirán a la Consejería de Política Territorial que examinará la situación de los bienes, la adecuación urbanística del uso previsto y la disponibilidad de los mismos, emitiendo el correspondiente informe y trasladando el expediente para su resolución a la Consejería de Economía y Hacienda, que resolverá de conformidad con el artículo 26 y 27 de la Ley 6/1985 de 13 de noviembre.
2. La Orden de afectación o su no procedencia se comunicará a la Consejería de Política Territorial a los efectos de su anotación en el Inventario y contabilidad Patrimonial.

Artículo 14

Desafectado por la Consejería de Economía y Hacienda, un bien inicialmente adscrito a la Consejería de Política Territorial, aquella procederá a su afectación a ésta siempre y cuando la desafectación no hubiera tenido como objeto la afectación a otro organismo o Consejería. En este supuesto la Consejería de Economía y Hacienda procederá a comunicar a la Consejería de Política Territorial la nueva afectación a efectos de su anotación en el Inventario y Contabilidad Patrimonial.

Artículo 15

1. Las concesiones y autorizaciones sobre el dominio público de bienes incluidos en el Inventario de la Consejería de Política Territorial se otorgará por este departamento, con arreglo al pliego de cláusulas que se determine y con sujeción en todo caso a las condiciones generales, reguladoras en los art. 40, 41 y 42 de la Ley 6/1985 de 13 de noviembre.
2. Asimismo las concesiones de aprovechamiento exclusivo y provisional respecto de los bienes de interés público del patrimonio de suelo sin que impliquen su desafectación al destino urbanístico, se otorgarán por la Consejería de Política Territorial.

Artículo 16

Las mutaciones de destino de los bienes demaniales y patrimoniales regulados en el presente Decreto, se realizarán de conformidad con la legislación urbanística y de vivienda por la Consejería de Política Territorial.

CAPITULO III

Cesión de viales, zonas verdes y redes de servicio

Artículo 17

1. Las superficies destinadas a viales y parques y jardines de carácter público, así como las redes de servicio público de los polígonos residenciales o actuaciones urbanísticas y de grupos de viviendas propiedad de la Junta de Comunidades; se cederán a los Ayuntamientos o a las empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que con cada uno se pacten.

2. A tal respecto la Dirección General de Urbanismo y Vivienda realizará los oportunos ofrecimientos a las citadas Corporaciones Locales y Empresas, en su caso, detallando las condiciones de cesión, a fin de que puedan adoptar los correspondientes acuerdos de aceptación, extendiendo certificación de los mismos, y a cuya recepción por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda se procederá a realizar la cesión, dando conocimiento a la Intervención General.

3. La Dirección General de Urbanismo y Vivienda hará constar ante el correspondiente Registro de la Propiedad los bienes de dominio y uso público que corresponden a los viales y zonas verdes y redes de servicio de cesión a los Ayuntamientos.

4. No se entenderá incluida en las superficies antes citadas, y se considerará como elemento común de las viviendas o edificaciones, a efectos de lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, la parte no edificable de los solares que por estar adscrita a zonas de manzana o a patios, abiertos o cerrados, o por cualquier otra causa, no sea de uso público. El propietario o propietarios de los inmuebles y, en su caso, la comunidad o comunidades de propietarios a que correspondan tales espacios conforme al proyecto aprobado, deberán conservarlos, sufragando los gastos correspondientes, y dedicarlos, según se prevea en dicho proyecto, a jardines, parques infantiles o a lugares de aparcamiento, o a cualquier otro uso común autorizado, pudiendo prorratear los gastos de conservación entre los usuarios de las viviendas o edificaciones a que esté adscrita la propiedad.

Los propietarios podrán pactar la conservación de estas zonas o patios con los Ayuntamientos respectivos, que podrán exigir a los usuarios de las viviendas la contraprestación que fuese procedente.

CAPITULO IV

Adquisiciones

Artículo 18

1. La Consejería de Política Territorial podrá adquirir a título oneroso los bienes o derechos objeto de regulación en el presente Decreto, con cargo a su presupuesto de gastos y con los límites de aprobación de gasto que le impongan la correspondiente Ley de Presupuestos de la Junta de Comunidades y los Acuerdos del Consejo de Gobierno aprobatorios de sus Planes Anuales de Inversión, con sujeción a las normas de contratación administrativa.

2. La adquisición directa se acordará, cuando proceda, previo informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda y de la Intervención General.

3. En la correspondiente convocatoria se expresará la finalidad determinante de la adquisición.

4. En todo caso se estará a las normas de competencia establecidas por el art. 46 de la Ley 6/1985, de 13 de noviembre, del Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Artículo 19

1. La Consejería de Política Territorial podrá adquirir viviendas edificadas por terceros, en fase de proyecto, de construcción o terminadas; siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección oficial, y cuyo precio de venta a la Consejería de Política Territorial, por metro cuadrado de superficie útil, sea igual o inferior al noventa por ciento del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la terminación de las obras o en el momento de la adquisición, si ésta tiene lugar con posterioridad a su terminación.

2. Las viviendas así adquiridas tendrán la consideración de viviendas de protección oficial de promoción pú-

blica.

Artículo 20 (*)

La adquisición de suelo con fines urbanísticos, para construcción de viviendas o equipamientos comunitarios y otros bienes inmuebles para su rehabilitación, a título gratuito, propiedad de otras Administraciones Públicas, estén sujetos o no, dichos bienes a cláusulas de reversión o plazos de ejecución, en virtud de la legislación específica, se hará mediante Orden del Consejero de Política Territorial, previo informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda sobre las condiciones urbanísticas, de titularidad y económicas.

(*) Según redacción dada por Decreto 169/1992, de 9 de diciembre (DOCM 96 de 16-12-1992)

Artículo 21

La Consejería de Política Territorial podrá adquirir bienes y derechos con uso de la facultad de expropiación de conformidad con la legislación urbanística y de vivienda, y la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 22 (*)

Las herencias, legados o donaciones efectuados a la Junta de Comunidades con alguna de las finalidades reguladas en el presente Decreto se aceptará por Orden del Consejero de Política Territorial, previo informe de las condiciones urbanísticas, de titularidad y económicas emitido por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

La aceptación de herencias se entenderá hecha siempre a beneficio de inventario.

(*) Según redacción dada por Decreto 169/1992, de 9 de diciembre (DOCM 96 de 16-12-1992)

CAPITULO V

Enajenación, cesión y permuta

Artículo 23

1. Las viviendas, locales comerciales, edificaciones, servicios complementarios y el suelo con aprovechamiento urbanístico de planes de ordenación incluidos en el ámbito de aplicación del presente Decreto son alienables, y el acuerdo de enajenación llevará implícita su declaración previa de alienabilidad. excepto si se hallan afectos o adscritos a servicios públicos o Consejerías u Organismos de la Junta de Comunidades.

2. Corresponderá la aprobación de los expedientes de venta de bienes inmuebles descritos en el apartado anterior al Consejero de Política territorial, al Consejo de Gobierno o a las Cortes Regionales, cuando el importe no exceda de 100 millones de pesetas, 500 millones de pesetas o supere esta última cifra, respectivamente.

Artículo 24

1. Antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación se procederá a depurar la situación física y jurídica de los bienes o derechos, practicándose su deslinde, si fuese necesario e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, si ya no lo estuviese.

2. No podrá promoverse la venta de los bienes que se hallen en litigio, y si se suscitase después de iniciado el procedimiento de enajenación, éste quedará provisionalmente suspendido.

Artículo 25

1. El expediente de enajenación se iniciará con la tasación o valoración efectuada por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, teniendo en cuenta la legislación urbanística y de vivienda de protección oficial, así como las características que resulten de la ficha de Inventario.

2. En el caso de viviendas servirá de valoración el precio que resulte en el correspondiente estudio económico conjunto del grupo.

3. En la valoración se señalarán las normas y criterios aplicados así como las disminuciones por cargas, gravámenes o servidumbres.

Artículo 26

1. La hoja de valoración o tasación o en su caso el estudio económico se elevará para su aprobación a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, previo informe de la Intervención General.

2. La tasación o valoración aprobada por este Órgano servirá de base para determinar la Autoridad a quien compete acordar la enajenación del inmueble, y en su caso, el tipo para la subasta que haya de celebrarse.

Artículo 27

Los regímenes de uso a que podrán destinarse los bienes inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación del presente Decreto podrán ser:

- a) En propiedad.
- b) Arrendamiento.
- c) Cesión en precario.
- d) Cualesquiera otros que disponga el Consejo de Gobierno.

Viviendas

Artículo 28 (*)

1. Las viviendas y sus anejos de promoción pública serán cedidos y adjudicados de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

2. Los alojamientos provisionales de utilización temporal únicamente se cederán en precario, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de que disfrute y podrá exigirse al precarista la constitución de una fianza que garantice su conservación en el estado de servir al uso a que se destina. Los correspondientes contratos se formalizarán por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda directamente o a través de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Política Territorial.

3. No obstante lo anterior, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda podrá ceder la disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos u otros Organismos de carácter público, los cuales asumirán en tal caso la conservación y mantenimiento, y atender los gastos que por cualquier otro concepto se originen.

(*) Según redacción dada por Decreto 169/1992, de 9 de diciembre (DOCM 96 de 16-12-1992)

Edificaciones y servicios complementarios

Artículo 29

1. La cesión de edificaciones y servicios complementarios o equipamientos, se llevará a cabo por el sistema de concurso o por adjudicación directa cuando se trate de entidades públicas.

2. La cesión directa requerirá autorización del Consejo de Gobierno, que podrá fijar las condiciones de adjudicación teniendo en cuenta las circunstancias que en cada caso concurren.

3. Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios quedarán afectas permanentemente a los fines para los que fueron construidos.

Locales

Artículo 30

1. La cesión de todos los locales comerciales acogidos a la protección oficial, o no, incluidos en el ámbito de aplicación del presente Decreto, se realizará mediante subasta pública, sin otras excepciones que las señaladas a continuación, en las que procederá la adjudicación directa:

- a) Cuando se trate de instalar servicios de carácter público.

b) Si anunciada su adjudicación en subasta pública no se llegasen a adjudicar por falta de licitadores, por no haberse declarado admisibles las propuestas presentadas, o porque el rematante no cumpla las condiciones necesarias para la formalización del contrato. La adjudicación directa solo podrá efectuarse con sujeción a las condiciones y por precio no inferior al tipo de subasta.

c) Por razones calificadas de interés público o social.

d) Cuando se cedan a Entidades u otras Administraciones Públicas.

En los supuestos c) y d) la adjudicación directa requerirá en todo caso la previa autorización del Consejo de Gobierno, que podrá fijar las condiciones de adjudicación teniendo en cuenta las circunstancias que en cada caso concurren.

2. La Consejería de Política Territorial fijará el régimen de uso y utilización de los locales, su valoración, condiciones de pago del precio y demás estipulaciones de los contratos de cesión, en el correspondiente pliego y en la orden de adjudicación.

3. Con carácter excepcional los locales comerciales podrán cederse en arrendamiento por la Consejería de Política Territorial a través de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

4. La enajenación de plazas de garajes construidos en grupos de viviendas podrá efectuarse por subasta restringida entre los adjudicatarios de viviendas del grupo.

Suelo con aprovechamiento urbanístico.

Artículo 31

1. Los terrenos adquiridos en virtud de expropiación forzosa no podrán ser enajenados en ningún caso antes de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación del Polígono o sector correspondiente.

2. La enajenación de tales terrenos solo podrá tener lugar antes de que se inicien las obras de urbanización en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de terrenos destinados a la instalación de servicios o edificaciones complementarias y la enajenación se realice a favor de organismos, entidades o concesionarios a quienes corresponda su establecimiento.

b) Cuando razones de urgencia o interés social así lo aconsejen, previa autorización del Consejo de Gobierno.

c) Cuando la enajenación se realice mediante concurso en el que se incluyan entre las condiciones de adjudicación la de ejecución de la urbanización.

Artículo 32

La enajenación de suelo se realizará por cualquiera de los sistemas previstos por las normas de contratación administrativa.

Artículo 33

1. Aprobada la tasación o valoración se propondrá por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda la enajenación por el sistema que se estime procedente, teniendo en cuenta las normas de competencias del artículo 23 del presente Decreto.

2. Las propuestas de enajenación directa requerirán el informe previo de la Intervención General.

Artículo 34

1. Podrán enajenarse terrenos por concierto directo cuando se destinen a edificios públicos y edificios e instalaciones de servicios públicos, ya sean propiedad pública o privada, sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, instalaciones de recreo o deportivas, etc.

2. Asimismo podrán enajenarse por concierto directo los que tengan por objeto la edificación residencial si el promotor se encuentra en alguno de los siguientes casos:

a) Promotores que tengan la condición de propietarios expropiados, siempre que se comprometan a promover

directamente la construcción de viviendas y hayan aceptado la valoración señalada a su derecho en el oportuno expediente de expropiación.

b) Que el promotor sea una Administración Pública, Patronatos Municipales de vivienda o Sociedades Municipales que tengan por finalidad la construcción de viviendas.

3. Los terrenos cuyo destino sea la construcción de edificaciones industriales o instalaciones de servicios del mismo carácter podrán asimismo enajenarse por concierto directo cuando en las peticiones concurren circunstancias debidamente justificadas que así lo aconsejen.

Artículo 35 (*)

1. En los contratos de enajenación de suelo se harán constar necesariamente las circunstancias siguientes:

a) Descripción de los terrenos objeto de enajenación.

b) Precio de la enajenación y forma de pago.

c) Compromiso de contribuir al coste de las obras de urbanización en la proporción que corresponda, por parte del adquirente, cuando se trate de terrenos que no se hallen totalmente urbanizados al tiempo de la enajenación.

d) Condiciones a que debe sujetarse la edificación con arreglo a los Planes y Ordenanzas.

e) Plazo dentro del cual haya de edificarse.

f) Condiciones en las que el adquirente pueda transferir el dominio de los terrenos adquiridos.

g) Garantías del cumplimiento de las anteriores condiciones por el adquirente.

2. Las obligaciones impuestas en cumplimiento de las previsiones de Planes y Ordenanzas determinan el destino, a efectos constructivos, de las parcelas adjudicadas, en cualesquiera de las formas de adjudicación, por lo que tendrán carácter real y, en consecuencia no se extinguen por la pérdida del dominio o posesión por el adjudicatario, quedando obligados quienes lo sucedan legalmente.

(*) Incorpora corrección de errores publicada en el DOCM 18 de 06-05-1986.

Artículo 36

El adjudicatario de los terrenos, cualquiera que haya sido el sistema de adjudicación, quedará obligado a promover el expediente de construcción en el plazo de seis meses a partir de la notificación de la adjudicación sin que pueda enajenar la parcela adjudicada hasta tanto obtenga la calificación definitiva o termine la construcción, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 42 del presente Decreto.

Artículo 37

El pago del precio, salvo que otra cosa se disponga en la resolución de la adjudicación, se hará efectivo en dos plazos de idéntica cuantía, el primero dentro de los quince días siguientes a la notificación de la citada resolución y el segundo dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento para comparecer al otorgamiento de la escritura pública.

Artículo 38

Cuando el adjudicatario no ingrese el precio en la forma y términos señalados en la adjudicación perderá la fianza o aval que hubiere constituido a disposición de la Consejería de Política Territorial, en garantía del cumplimiento de la obligación, quedando rescindida dicha adjudicación con trascendencia real.

Artículo 39

En el caso de no iniciar las obras de construcción dentro de los plazos señalados en este Decreto o en la resolución administrativa, o de enajenar la parcela adjudicada con infracción de lo establecido en el artículo 42 de este Decreto, la Consejería de Política Territorial podrá recuperar la parcela adjudicada, poniendo a disposición del adjudicatario la suma que se determine para tal supuesto en la escritura de cesión, suma que no podrá exceder de las dos terceras partes del precio de dicha adjudicación.

Artículo 40

Si la obra hubiere sido iniciada con arreglo al proyecto aprobado pero no se terminase en el plazo concedido al efecto, la Consejería de Política Territorial podrá ejercitar el derecho de reversión sobre la parcela y la edificación realizada, abonando la suma que se determine para tal supuesto en la escritura de cesión, suma que no podrá exceder de las dos terceras partes del total importe de la parcela más la construcción realizada. El cómputo se hará con el resultado que arrojen las mediciones practicadas mediante inspección de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Política Territorial, cuyo resultado se recogerá en el acta correspondiente y servirá de base para la valoración, que se practicará teniendo en cuenta los precios que figuren en el proyecto aprobado o autorizado por la Consejería de Política Territorial. En todo caso, la valoración será aprobada por el Consejero de Política Territorial.

Artículo 41

Si las obras realizadas por el adjudicatario en la parcela no se ajustan al proyecto aprobado, la Consejería de Política Territorial podrá otorgarle un plazo con el fin de que efectúe las obras necesarias para acomodar las realizadas a las previstas en tal proyecto. Caso de incumplir esta orden la Consejería de Política Territorial podrá acordar el derribo de la edificación total o parcialmente a costa del adjudicatario, revertiendo la parcela en las condiciones establecidas en el artículo 39 y 40 según proceda. La cantidad que por reversión de la parcela resulte a favor del adjudicatario podrá ser retenida como garantía de la ejecución de lo ordenado o, en su caso, aplicada a sufragar el importe de la demolición de lo construido, si ésta hubiere de llevarse a cabo por ejecución subsidiaria de acuerdo con lo que establece el Art. 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 42

El adjudicatario no podrá enajenar o gravar la parcela o terreno hasta tanto no haya terminado la edificación, sin autorización de la Consejería de Política Territorial a través de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda. Procederá en todo caso la autorización para hipotecar los terrenos cuando la hipoteca se constituya en garantía de préstamos para llevar a cabo las edificaciones, sea a favor de Entidades de Crédito o Cajas de Ahorro, teniendo dichas hipotecas carácter preferente sobre las condiciones resolutorias.

Cesiones gratuitas

Artículo 43

1. El Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Política Territorial podrá ceder gratuitamente, para fines de utilidad pública o interés social bienes patrimoniales de los regulados en el presente Decreto cuya afectación a algún servicio de la Junta de Comunidades no se juzgue previsible.
2. Asimismo, por razón de utilidad pública o interés social el Consejo de Gobierno podrá ceder a las Corporaciones Locales, para el cumplimiento de sus fines, bienes patrimoniales de los regulados en el presente Decreto cuya afectación a algún servicio de la Junta de Comunidades no se juzgue previsible.
3. De estos acuerdos se dará conocimiento a las Cortes Regionales.
4. El Consejo de Gobierno podrá establecer en el acuerdo de cesión las condiciones que estime procedente teniendo en cuenta las circunstancias que concurran. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 6/1985 de 13 de noviembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

Artículo 44

1. Las cesiones gratuitas se tramitarán por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, según lo dispuesto en el presente Decreto para las enajenaciones y a petición de los órganos competentes de los Entes o Administración solicitante.
2. La correspondiente propuesta será informada por la Intervención General.

3. Acordada por el Consejo de Gobierno la cesión interesada, corresponderá a la Consejería de Política Territorial, a través de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda realizar los trámites conducentes a la formalización de la misma.

Artículo 45

1. Los bienes cedidos en propiedad se registrarán por las normas propias del tráfico jurídico patrimonial privado, con las limitaciones al ejercicio de los derechos dominicales que representen las condiciones de carácter económico, administrativo y de carácter real que se impongan tanto en el título de adjudicación como en el de transmisión.

2. Dichas limitaciones habrán de constar como carga en la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Las responsabilidades, daños y perjuicios a que diere lugar el incumplimiento o defectuoso cumplimiento por el adquirente de sus obligaciones, se harán efectivas con arreglo a lo establecido en el procedimiento regulado en el Capítulo 5 del Título 4 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 46 (*)

1. Los bienes patrimoniales incluidos en el ámbito de aplicación del presente Decreto podrán ser permutados por otros ajenos, previa tasación pericial, siempre que de la misma resulte que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 50% del que lo tenga mayor, dando conocimiento a las Cortes Regionales.

2. Cuando la permuta tenga por objeto la simple regularización de fincas la Consejería de Política Territorial podrá tramitar un proyecto de Normalización de Fincas, establecido en el art. 117 del Reglamento de Gestión Urbanística, dando conocimiento a las Cortes Regionales.

(*) Incorpora corrección de errores publicada en el DOCM 18 de 06-05-1986.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Se faculta al Consejero de Política Territorial para que dicte cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución del presente Decreto.

Segunda.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

* * *