**TEMA 32. LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA: LA LICENCIA URBANÍSTICA. INTERVENCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL EN MATERIA DE PARCELACIÓN, DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y LIMITACIONES A SU TRANSMISIÓN.**

#### LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Tras la STC nº 61 de 20 de marzo de 1997 quedó claro que la ordenación del territorio y el urbanismo es competencia exclusiva de las CCAA. Y que, dentro de dicha ordenación, además del Planeamiento y Disciplina urbanística, se comprenden la Gestión y la Ejecución urbanística:

. Materias todas ellas en las que los órganos legislativos del Estado NO tienen competencia, “ni tan siquiera para dictar normas con carácter supletorio”

. Las competencias del Estado se ciñen exclusivamente a regular:

las CONDICIONES BÁSICAS que permitan la igualdad de todos los ciudadanos ante el urbanismo.

las GARANTÍAS GENERALES que debe reunir toda expropiación forzosa y, por lo tanto, el régimen de valoraciones del suelo.

los ASPECTOS REGISTRALES del urbanismo, por cuanto dichos aspectos registrales forman parte de la legislación civil.

Analizamos a continuación tales condiciones básicas en relación al Reglamento de **Disciplina Urbanística** (R.D. de 23 de junio 1978).

En términos generales y en materia de control de la edificación y el uso del suelo podemos distinguir dos tipos de medidas:

**medidas preventivas:** licencia.

**medidas a posteriori** fundamentalmente la potestad sancionadora de la Administración, el control jurisdiccional y el control de notarios y registradores.

#### LA LICENCIA URBANÍSTICA

El profesor PARADA define la licencia como la autorización de carácter reglado que, sin perjuicio de tercero, permite la ejecución de las obras o utilizaciones del suelo previstas en los instrumentos urbanísticos.

**Caracteres**:

* Son objetivas Se conceden por cumplir o no el solar o terreno determinadas condiciones, no por circunstancias subjetivas del solicitante.
* Carácter real Se transmiten con la finca cualquiera que sea su dueño, previa comunicación escrita a la AP concedente en algunos casos.
* Son regladas.
* Son neutrales, se otorgan sin perjuicio de tercero (a salvo el derecho de propiedad)
* Han de ser motivadas en caso de denegación.
* Tienen naturaleza declarativa, no crean ni constituyen derechos.

**Contenido:** Supone una declaración municipal acerca de que:

el suelo es edificable.

Y la obra proyectada se ajusta a la ordenación urbanística.

**Ámbito de la licencia:**

**Ámbito subjetivo.-** Las normas autonómicas no establecen excepciones en cuanto al deber de obtener la licencia, tanto para personas físicas como para jurídicas, particulares y AAPP.

En cuanto a la competencia para otorgarla, habrá que estar a la ley de la CA y a la LBRL a la que suelen remitirse. Con carácter general suele corresponder al alcalde salvo que las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local (art. 21 LBRL; por ej. el art. 127 LBRL la atribuye a la Junta de Gobierno Local en el caso de municipios de gran población).

**Ámbito objetivo.-** En la normativa autonómica se suelen sujetar la práctica totalidad de las posibilidades de edificación y de uso del suelo, no solo parcelaciones y obras nuevas, que son las licencias que con mayor frecuencia llegan al RP. Entre otros:

* Movimientos de tierras
* Modificación de estructura o fábrica de edificios ya existentes, demoliciones, primera ocupación de edificios y la modificación del uso de los mismos, colocación de carteles visibles desde la vía pública

Tradicionalmente se suelen distinguir:

. **LICENCIAS DE OBRAS**, diferenciándose las correspondientes a obras mayores, que, por su complejidad, necesitan un proyecto técnico (obras de nueva planta, de ampliación de construcciones e instalaciones, de demolición de construcciones e instalaciones, que afecten a la estructura o el aspecto exterior, etc) y a obras menores, que no necesitan tal proyecto por requerir una técnica sencilla y presentar escasa entidad constructiva y económica (reparación y sustitución de solados, retejados, pintura exterior).

. **LICENCIAS DE USOS Y ACTIVIDADES**, sin perjuicio de otras autorizaciones con arreglo a legislaciones sectoriales. Se refieren a la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y a las modificaciones de uso.

**Procedimiento para su obtención:** A grandes rasgos, para la obtención de licencia de edificación el interesado debe presentar una solicitud, a la que acompañará el proyecto básico de la edificación (proyecto de técnico competente).

A la vista de dicha documentación, el Ayuntamiento puede conceder o denegar la licencia solicitada. El problema surge cuando el Ayuntamiento no contesta.

. Según el art 24 LPACA 2015 el silencio admvo es siempre positivo “**excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario**”. Pues bien,

. Art. 11 TRLSRU 2015.

(3) Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. **En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística**.

(4) Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, **parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo**, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las **obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta**.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del domino público.

**Efectos.** La concesión de la licencia de obras legítima a su titular para:

Realizar la obra proyectada, en los plazos y condiciones indicadas en la licencia.

Formalizar la escritura de declaración de obra nueva, con arreglo al proyecto y a la propia licencia.

La Administración debe respetar la situación derivada de la licencia, mientras ésta subsista, no siendo susceptible de revocación salvo error en su otorgamiento o adopción de nuevos criterios de apreciación:

* Si el error nace de inexactitud provocada por el propio peticionario, la corporación municipal no está obligada a indemnizar.
* Si la revocación ha sido por motivos de oportunidad (nuevo criterio de la Admon), ésta estará obligada a indemnizar al titular de la licencia los daños y perjuicios que la revocación pueda causarle.

**Extinción.-** Puede tener lugar por caducidad, no realizar la actuación en plazo, renuncia, revocación o anulación de la licencia.

Además del control preventivo de la licencia, existen otras técnicas que difieren según al supuesto al que afectan. Las leyes autonómicas establecen cuadros completos de medidas para depurar **actuaciones irregulares** y restaurar la legalidad. Se pueden resumir a grandes rasgos sin perjuicio de las especialidades en cada CA, de la siguiente manera:

* **Si se trata de obras sin o contra licencia**

Todavía en construcción, procede su suspensión inmediata.

Si la obra está concluida puede incluso llegarse a la demolición (pero si es conforme al planeamiento se requerirá al interesado para que obtenga la licencia).

* **Si se trata de obras con licencia ilegal** se prevén medios de revisión de la licencia (procedimientos de revisión de oficio de actos administrativos de la LPACA), atendiéndose también al estado de la obra.

Tratándose de obras con licencia ilegal en zonas verdes y espacios libres la revisión administrativa no está sujeta a plazo (los actos contrarios al régimen de este suelo son nulos de pleno derecho, art. 55 RD 1093/1997), *sin perjuicio de la prescripción solo de la acción sancionadora*.

**LA POTESTAD SANCIONADORA**

Cabe AP en el RP de:

* incoación de expediente de disciplina urbanística en la forma y a los efectos que se estudian en los temas de hipotecario, art. 56 y ss RD 1093/1997, de 4 de julio.
* restauración de la legalidad urbanística (art. 65 TRLSRU 2015).

Ante una infracción urbanística la Administración está facultada para la imposición de sanciones. Son infracciones urbanísticas aquellas acciones u omisiones que vulneren la legislación y el planeamiento urbanístico.

**Clases de infracciones urbanísticas.** Según el R Disciplina Urbanística las infracciones pueden ser graves y leves atendiendo a la gravedad e importancia de la vulneración.

Las CCAA, que son las que tienen la competencia exclusiva en esta materia, establecen un régimen similar aunque últimamente vienen optando por una clasificación tripartita de las infracciones en muy graves, graves y leves. En la primera categoría se incluyen en general las parcelaciones ilegales, las urbanizaciones clandestinas, la construcción de suelo especialmente protegido (por ejemplo, parajes naturales) y la destrucción de edificaciones sujetas a una protección especial (por ej. los BIC –Bienes de Interés Cultural-).

* **Elemento personal.** La responsabilidad por estas infracciones no solo incumbe a sus autores materiales, sino que puede alcanzar a quienes cooperen o faciliten las mismas. Así, los promotores, arquitectos, funcionarios, etc.
* **Elemento real.** La sanción típica es la multa, cuya cuantía depende de la gravedad de la infracción, la reiteración, el grado de culpabilidad y la entidad económica de los hechos, persiguiéndose la confiscación de todo el beneficio obtenido ilegalmente por la infracción.

**EL CONTROL JURISDICCIONAL**

El TRLSRU 2015 dispone en **su art 64** que los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles ante esa jurisdicción, así como los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y los de ordenación y ejecución urbanística.

Hay dos cuestiones que merecen más detalle:

**LA ACCIÓN PÚBLICA.** Pueden ejercitar esa acción todos los ciudadanos (art. 5 TRLSRU).

Art 62 TRLSRU 2015: Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

**LA TUTELA POR LOS TRIBUNALES CIVILES Y PENALES.** El control jurisdiccional de la actividad urbanística se realiza normalmente, por los Tribunales CA, pero existen supuestos de intervención de los Tribunales Civiles y Penales.

* Los Tribunales civiles tendrán competencia cuando se infrinjan las

normas sobre distancias y obras intermedias entre construcciones

disposiciones sobre usos incómodos, insalubres o peligrosos. Artículo 63 TR 2015.

* Los Tribunales penales lo serán cuando la infracción urbanística constituya delito o falta. Art. 56 TR 2015.
* Cuando existan indicios de conducta delictiva, el órgano administrativo que conozca del expediente debe comunicarlo al MF, para exigir las eventuales responsabilidades penales, lo cual suspenderá el procedimiento sancionador.
* La sanción pena excluye la administrativa, sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

#### INTERVENCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL

La ley impone a los notarios y registradores la obligación de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística en diferentes casos principalmente, en las parcelaciones de terrenos, en las declaraciones de obra nueva y CI:

\* Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro (art. 65.3 TRLSRU).

\* La tipificación de infracción y las correcciones gubernativas o disciplinarias que puedan imponerse a Notarios y Registradores de la Propiedad cuando incumplan sus deberes profesionales y, específicamente, del deber de vigilancia de la legalidad en este ámbito, solo es exigible, en régimen de uniformidad, por el Estado, ex 149.1.8 CE -, no por las CCAA (STC  11 de noviembre de 1999)

#### EN MATERIA DE PARCELACIÓN

Art. 26.2 TRLSRU

2. La **división o segregación** de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

**Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de** participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca**, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva**.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

COMENTARIOS:

* Desde siempre se ha discutido las consecuencias civiles de los actos de parcelación efectuados sin licencia: para unos son nulos de pleno derecho; para otros, anulables; un tercer grupo doctrinal entiende que únicamente están aquejados de “ilicitud a efectos urbanísticos” (admtva), irregularidad que no tiene consecuencias en el orden civil. En todo caso:
* El art. 26.1 **distingue entre finca** (unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso –en su caso, finca registral-) **y parcela** (unidad de suelo que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente).
* Ambas pueden situarse tanto en la rasante como en el vuelo o subsuelo.
* Se asimila a la SG/DIV la
* enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la
* constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.
* Rigen los **arts. 79 y 80 RD 1093/1997** (remisión a Temas Hipotecario): PREGUNTA SI DICES 79 A TU PREPARADOR

**Art. 27.2 LS 2015** *(lo referimos por afectar a VPO)*

2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del art 7.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para **rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y** exigir la **indemnización** que proceda conforme a la legislación civil.

4. Los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información de la situación urbanística de la finca y de los deberes y obligaciones a que esté afectas.

#### DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

Artículo 28 TRLSRU 2015. IMPORTANTISIMO

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva **EN CONSTRUCCIÓN**, LOS NOTARIOS exigirán, para su testimonio, la aportación de

. el **acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa** que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística

. **certificación expedida por técnico competente** acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de **OBRA NUEVA TERMINADA**, exigirán, además de la **certificación expedida por técnico competente** acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

* el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
* el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

*COMENTARIO:*

* Los requisitos legales para su entrega a los USUARIOS, según Circular de DGRN de 26-VII-2007, son el Seguro Decenal y el Libro del Edificio). Dos comentarios:

\* El **art. 20** Ley Ordenación Edificación **corrobora** este artículo.

\* Tras la entrada en vigor de la ley 13/2015, de 24 de junio de coordinación de registro y catastro, tras la reforma introducida en la ley hipotecaria (arts. 9 y 202 LH), se exige el **libro del edificio** **en TODA edificación** (también las autopromociones), salvo que por su antigüedad no les fuera exigible, debiendo aportase para su **depósito en el registro** de la propiedad.

* Las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable aluden, según la E. de M. del RDL 8/11, de 1 de Julio, a la LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN –o equivalente autonómico- y
* La exigencia de certificado de eficiencia energética viene recogida en el **Real Decreto 235/2013, de 5 de abril**, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios).

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, LOS REGISTRADORES de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido **MODIFICACIONES EN EL PROYECTO**, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES RESPECTO DE LAS CUALES **YA NO PROCEDA ADOPTAR MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA QUE IMPLIQUEN SU DEMOLICIÓN**, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

* Se inscribirán en el Registro de la Propiedad **las escrituras** de declaración de obra nueva que **se acompañen de** certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
* A tales efectos, el **Registrador comprobará** la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.
* Los Registradores de la Propiedad
* . **dará**n **cuenta** al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas *en los supuestos comprendidos en los números anteriores*, y
* . harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.
* Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento,
* Éste, recibida la notificación a que se refiere la letra anterior, está obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad (por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva) la concreta situación urbanística de la misma*, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.*
* La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

COMENTARIOS:

\* Como señala la Resolución de 4 de marzo de 2014, reiterando doctrina anterior (R 31 de mayo de 2005):

* Los requisitos formales para escriturar e inscribir la obra nueva a tener en cuenta por Notarios y Registradores son los establecidos en la **normativa vigente a la fecha del otorgamiento de la escritura** (el notario) **y a la fecha del asiento de presentación** del título (el registrador). Y ello con independencia de la fecha de finalización de la obra.

Bien entendido que no es exigible la acreditación de requisitos no exigidos por la ley material en el momento de finalizar la obra (vg. Libro de edificio o seguro decenal para edificaciones con solicitud de licencia anterior a la entrada en vigor de la LOE que los impuso).

* Corresponde a:
* las Comunidades Autónomas determinar qué actos de naturaleza urbanística están sometidos a licencia previa (así como también, las limitaciones que éstas pueden imponer y sanciones administrativas) y
* el **Estado fijar en qué casos debe acreditarse** el otorgamiento de la oportuna **licencia para** que el acto en cuestión tenga **acceso al Registro** (siempre que la legislación autonómica aplicable la exija) ex art. 149.1.8ª CE y STC 61/1997

\* Los arts. **45 a 55 RD 1093/1997** desarrollan estas previsiones, objeto de estudio detallado en Tema Hipotecario.

Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Art. 26.6 TRLSRU (y arts 10.3 y 24 y ss LPH, REMISION tema 41)

*(CARPERI mete tb 26.4 y 26.5 –Yo creo que basta una mínima referencia-)*

4. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

IDEAS PREVIAS

\* **Art. 26.4** TRLSRU 2015. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, **siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras** de urbanización **o** pueda computarse **a los efectos** del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.

Ahora bien, **EL COMPLEJO INMOBILIARIO PODRÁ CONSTITUIRSE SOBRE UNA SOLA FINCA O SOBRE VARIAS**, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos públicos que especifica el.

\* El **art. 26.5** contempla la propiedad volumétrica, los denominados **complejos inmobiliarios de carácter urbanístico**, cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público

**Art. 26.6 TRLSRU ENTERO (casi de memoria)**

La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

* Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
* Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y LIMITACIONES A SU TRANSMISIÓN

A**rt 47 CE** consagra el dº de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada y emplaza a los poderes úublicos a adoptar las medidas necesarias para hacerlo efectivo.

La **STC de 20 de julio de 1988** ha declarado:

* Que el Estado tiene competencia para dictar la “*legislación básica*” en materia de VPO, toda vez que la “*planificación de la economía nacional*” es competencia estatal.
* Y que las CCAA tiene competencia para “*desarrollar*” esa legislación básica del Estado. Todas las CCAA han dictado normas de desarrollo.

La legislación básica “estatal **la constituye:**

* En materia de VPO, el RD-Ley 31 de octubre de 1.978 y su Reglamento de 10 de noviembre de 1978.
* Y para las Viviendas con financiación cualificada, ***los Planes Estatales Plurianuales,***  siendo el último plan estatal plurianual el aprobado por RD 233/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana que abarca el período 2013-2016.

|  |
| --- |
| **VPO: *régimen jurídico*** |

Según el **RD-Ley de 31 de octubre de 1978** son VPO aquellas viviendas destinadas a domicilio habitual y permanente y cuya superficie útil no exceda de 90 m2:

* La calificación de VPO tendrá, en principio, una duración de 30 años.
* Las VPO pueden ser de promoción pública ó de promoción privada.

**LIMITACIONES:**

**Descalificación:**

* Las VPO de promoción pública: NO pueden ser objeto de descalificación voluntaria.
* Las VPO de promoción privada: SI podrán ser descalificadas, pero hay que devolver ó reintegrar todos los beneficios fiscales y ayudas.

**Limitaciones en relación al OBJETO** Su superficie, calidades y diseños deberán cumplir las normas técnicas señaladas por la administración**.**

**En relación a los SUJETOS:** Ninguna persona podrá disfrutar de más de una VPO salvo que se trate de un cabeza de familia numerosa y las viviendas constituyeren una unidad vertical u horizontal.

**En relación AL USO** Ha de destinarse a residencia habitual permanente.

El incumplimiento de tal limitación y la proliferación de VPO en zonas de veraneo dieron lugar a la promulgación en 1986 de un RD que impone a los Notarios la obligación de hacer constar en todas las escrituras de c-v, adjudicación, arrendamiento o cesión de una VPO:

* Que el adquirente o cesionario tiene su residencia en la localidad, acreditándolo mediante certificación municipal

Y si no es residente, los motivos por los que adquiere la vivienda y el compromiso de adquirir la residencia y ocupar la vivienda en el plazo de 3 meses o presentar en dicho plazo contrato de arrendamiento o cesión de uso (caso de ceder la vivienda a un residente en la localidad).

* En todo caso el Notario habrá de advertir en la escritura que no dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente constituirá necesariamente infracción que constituye falta muy grave que implica, además de sanciones pecuniarias, la descalificación (y la consiguiente obligación de devolver los beneficios obtenidos).

**Límites en relación con el precio de venta:**

* Para las VPO de promoción privada anteriores a 1.978, el precio de venta se puede fijar libremente.
* Para las VPO de promoción privada posteriores a 1.978, tienen señalado un precio máximo de venta para la *primera transmisión* y otros precios máximos en caso de *posteriores transmisiones*.
* Para las VPO de promoción pública, el precio de venta no podrá sobrepasar el 90% del módulo en caso de *primera transmisión*; y el 80% del citado módulo en el caso de *segundas ó ulteriores transmisiones.*

**Cuestión práctica: ¿SON VÁLIDAS LAS CLÁUSULAS DE SOBREPRECIO?** 2 posturas:

* un sector doctrinal se inclina por la nulidad parcial, con sustitución del precio pactado por el máximo legal.
* Otro sector doctrinal entiende que en este caso hay que devolver las ayudas y hacer frente a las correspondientes sanciones administrativas, pero la venta es plenamente valida y eficaz. Esta es la postura del TS en sentencias de 3 septiembre de 1992 y 12 de diciembre de 2007:

. Esta jurisprudencia civil choca con la de la salas de lo contencioso administrativo (sentencias de 1998 y 1999) que recuerdan la obligación de devolver el sobreprecio establecido por la legislación, exigencia de carácter más bien reparador y no estrictamente sancionador.

. En materia de arrendamientos rige la D Adic 1ª LAU.

**Límites respecto a las SEGUNDAS TRANSMISIONES:**

El art. 54 RD 10 Nov 1978 dispone que las VPO de promoción pública sólo podrán ser objeto de segunda o sucesivas transmisiones por acto inter vivos siempre que:

. hayan transcurridos 5 años desde su adquisición y se hayan satisfecho todas las cantidades aplazadas. En caso de contravención se establece un dº de tanteo y retracto a favor de la entidad promotora cf 1507 Cc.

. El adquirente sólo podrá acceder a la vivienda cuando sus ingresos familiares anuales sean inferiores al 25% de su precio de venta.

También **las regulaciones de las distintas CCAA prevén limitaciones a las VPO de promoción privada**. Normalmente:

* **Plazos mínimos para transmitir** (normalmente, a partir de 10 años, requiriendo en otro caso previa autorización de la Admon y cancelación del préstamo cualificado y ayudas recibidas)
* Plazo a partir del cual se permite la **descalificación voluntaria** (no antes)
* **Tanteo y retracto** legal
* Condiciones de los adquirentes (en la actualidad en base al **IPREM**, indicador público de renta de efectos múltiples);

**Hasta** aquí el sistema que arranca de la legislación de 1978. Pero la legislación autonómica y los sucesivos planes han establecido para las viviendas acogidas a los mismos su propio régimen jurídico. Por lo tanto, **es imprescindible saber respecto de cada vivienda de protección pública** si se ha calificado con arreglo a la legislación estatal o autonómica y conforme a **QUÉ PLAN** para saber realmente su régimen jurídico.

|  |
| --- |
| **Viviendas con Financiación Cualificada: régimen jurídico** |

Regula la materia el RD 233/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana 2013-2016

Este nuevo plan a diferencia de los anteriores, **propugna un cambio de modelo**, que se caracteriza por las siguientes notas:

* Se establece un sistema innovador de incentivos:
  + - * se mantiene el programa de subsidiación de préstamos convenidos pero solo como cuestión transitoria (de futuro ya no se subvenciona la compra de VPO sino su alquiler)
      * las ayudas se otorgarán atendiendo a la renta de las unidades de convivencia y no de los individuos
      * las ayudas salen de los estrictos límites de las viviendas para entrar en el contexto de los edificios, barrios o ciudad considerada en su conjunto, lo que modifica los posibles beneficiarios de las ayudas (apuesta por la rehabilitación y conservación -en línea con el TR LSRU 2015 - frente a la ampliación “desmedida” del parque de viviendas)
* su vigencia es la tradicional de 4 años;
* se pretende que las AAPP creen un parque público de viviendas para crear una oferta de alquiler;

**Se establecen 8 programas**: **SEGÚN TIEMPO**

* + - *de subsidiación de préstamos convenidos: permite mantener las ayudas a la subsidiación de préstamos convenidos regulados en los planes estatales de vivienda anteriores.*
    - *de ayuda al alquiler de vivienda: define quién puede ser beneficiario; la gestión corresponde a las CCAA; el límite será el 40% de la renta o 2400 euros anuales y se contraerán por 12 meses renovables hasta 31-12-2016.*
    - *de fomento del parque público de vivienda de alquiler: no podrán exceder de 90 m2.*
    - *de fomento de la rehabilitación edificatoria: para edificios anteriores a 1981 y podrán ser beneficiarios las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, propietarios únicos de edificios y AAPP.*
    - *de fomento de la regeneración y renovación urbanas*
    - *de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios*
    - *para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas: financia la ejecución de proyectos de especial trascendencia, referidos a un municipio.*
    - *de apoyo a la implantación y gestión del plan*

Las **DA 4ª y 5ª** regulan las distintas posibilidades de cambio de calificación de “vivienda protegida en venta” a “vivienda protegida en alquiler”.

Las **DA 6ª y 7ª** tratan de la ampliación del periodo de carencia hasta 10 años y la interrupción de amortización hasta 4 años de determinados préstamos a promotores de viviendas protegidas.

La **DA 12ª** reduce de 3 a 1 año de amortización para aquellos adquirentes que se encuentren en situación de desempleo y soliciten una interrupción temporal del pago de las cuotas de préstamo hipotecario.

En vigor hasta 31-12-2016.