**SEMINARIO DE DERECHO LOCAL**

**INFORME EN MATERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA**

Mª Josefa Aguado Orta.

Directora General de Contratación

Gobierno de Aragón

Fecha: 20 de mayo de 2021.

**SUMARIO**:

**I. NOVEDADES NORMATIVAS**.

**1. ESTADO.**

- Real Decreto 178/2020, 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. (BOE núm. 71, de 24 de marzo).

**2. COMUNIDADES AUTONOMAS.**

C) GALICIA

- Decreto 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices de paisaje de Galicia. (DOG núm. 20, de 1 de febrero)

- Ley 6/2021, de 17 de febrero, de residuos y suelos contaminados de Galicia. (DOG núm. 38, de 25 de febrero).

- Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia. (DOG núm. 39, de 26 de febrero, corrección de errores DOG núm. 51, de 16 de marzo).

- Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de Edificios. (DOG núm. 73, de 20 de abril)

J) ARAGÓN

- Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa, (BOA núm. 39, de 23 de febrero)

OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS:

G) LA RIOJA

- Ley 2/2021, de 29 de enero, de medidas fiscales y administrativas para el año 2021. (BOR núm. 22, de 1 de febrero)

I) COMUNIDAD VALENCIANA

- Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas. (DOGV núm. 9012, de 3 de febrero).

K) CASTILLA-LA MANCHA

- Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas. (DOCLM núm. 38 de 25 de febrero).

M) COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

- Ley Foral 4/2021, de 22 de abril, para la modificación del artículo 192 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado mediante Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio. (BON núm. 96, de 28 de abril).

P) COMUNIDAD DE MADRID

- Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. (BOCM núm. 26, de 1 de febrero).

Q) CASTILLA Y LEÓN

- Ley 1/2021, de 22 de febrero, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas. (BOCYL núm. 39, de 25 de febrero).

- Decreto 6/2021, de 11 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la regulación de las actividades extractivas en suelo rústico. (BOCYL núm. 51, de 15 de marzo).

**II. NOVEDADES JURISPRUDENCIALES.**

**1.- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.**

- Sentencia 16/2021, de 28 de enero, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso respecto de los Decretos leyes del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior, y el acuerdo del Parlamento Cataluña de convalidación del Decreto-ley 1/2020 (BOE núm. 46, de 23 de febrero)

**2.- TRIBUNAL SUPREMO**

- Sentencia 75/2021, de 26 de enero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo, que desestima el recurso de casación interpuesto contra una sentencia del TSJ de Cataluña que estimó parcialmente un recurso contencioso administrativo contra un acuerdo municipal de aprobación definitiva de un plan especial urbanístico para la regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona. (Roj: STS 210/2021)

**3.- TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA**

J) ARAGÓN

- Sentencia 3/2021, de 5 de enero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, del TSJ de Aragón, que estima parcialmente un recurso de apelación interpuesto contra una sentencia del JCA nº 1 de Zaragoza, que, a su vez, desestimó el RCA deducido contra una orden de realización de determinadas actuaciones en un edificio desocupado de interés arquitectónico. (Roj: STSJ AR 4/2021)

**III. DOCUMENTOS RELEVANTES.**

**I. NOVEDADES NORMATIVAS.**

En este periodo comprensivo de los meses de febrero a abril de 2021 la actividad normativa, reglamentaria incluida, sigue estando muy mermada.

En el ámbito estatal únicamente se ha dictado el Real Decreto 178/2020, 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, con el fin de favorecer la eficiencia energética.

En las Comunidades Autónomas la situación es muy similar. La mayor parte de ellas han dictado normas de simplificación administrativa y para reactivar la economía, afrontando los efectos de la pandemia. En este caso se encuentra Aragón y Galicia. Otras han dictado medidas fiscales y administrativas, que incluyen modificación de textos legales, fundamentalmente, reguladores de la vivienda y el urbanismo. La C. A. que más cambios ha introducido en materia de urbanismo es la de castilla-La Mancha, con la aprobación de una ley de simplificación urbanística.

Descendiendo en el nivel jerárquico se han dictado diversidad de decretos reguladores de Directrices de paisaje o del informe de evaluación de los edificios en Galicia, de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas en la Comunidad Valenciana, el reglamento de vías pecuarias en Madrid o la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la regulación de las actividades extractivas en suelo rústico.

**1. ESTADO.**

- **Real Decreto 178/2020, 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios**. (BOE núm. 71, de 24 de marzo).

Este real decreto incorpora parcialmente al derecho español la regulación de las instalaciones técnicas en los edificios prevista en la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética; y la regulación de las instalaciones técnicas en los edificios prevista en la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética.

El decreto no es de aplicación a los edificios que a fecha de 1 de julio de 2021 estén en construcción ni a los proyectos que tengan solicitada licencia de obras o, en su caso, la autorización administrativa que les sea preceptiva, excepto en lo relativo a su reforma, mantenimiento, uso e inspección.

La D. A. 1ª del RD se refiere a las *obligaciones de lectura de los equipos de contabilización de consumos de agua caliente sanitaria, información al consumidor y reparto de costes*, y prevé que los sistemas de contabilización de consumos de agua caliente sanitaria instalados desde la entrada en vigor de este RD, en el tramo de acometida, deberán disponer de un servicio de lectura remota que permita, cuando sea técnica y económicamente viable, la liquidación individual de los costes en base a dichos consumos. Los sistemas de contabilización de consumos de agua caliente sanitaria ya instalados en la fecha de entrada en vigor del RD deberán permitir realizar lecturas remotas o ser sustituidos por otros sistemas que sí lo permitan, antes del 1 de enero de 2027.

La D. A. 3ª, que regula los *sistemas de automatización y control para edificios no residenciales existentes*, dispone que, salvo que sea técnica y económicamente inviable, los edificios no residenciales con una potencia nominal útil para instalaciones de calefacción, instalaciones de refrigeración, instalaciones combinadas de calefacción y ventilación o instalaciones combinadas de calefacción y ventilación de más de 290 kW deberán estar equipados, a más tardar en 2025, con sistemas de automatización y control de edificios.

La D. A. 4ª del decreto, relativa a la *evaluación de la eficiencia energética general de la instalación técnica,* dispone que, a efectos del cumplimiento del artículo 1.5 de la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por el que se modifica el artículo 8.9 de la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, en la aplicación de medidas de eficiencia energética, aprovechamiento de energías residuales y utilización de energías renovables debe evaluarse la eficiencia energética general de la instalación técnica que se instale, sustituya o modifique, es decir, de la instalación térmica según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, de la iluminación integrada o de la generación de electricidad in situ.

En los casos en que no sea preceptiva la evaluación de la eficiencia energética general de la instalación térmica de acuerdo con la IT 1.2.4.8 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, ni la evaluación de la eficiencia energética de la instalación de iluminación según lo establecido en la sección HE3 del CTE, cuando se instale, se sustituya o se mejore una instalación técnica de un edificio, se evaluará la eficiencia energética global de la parte modificada, y, en su caso, de toda la instalación modificada.

Los resultados de dicha evaluación se documentarán y se facilitarán al propietario del edificio.

El régimen de inspecciones y sanciones aplicable al incumplimiento de esta evaluación, será el que aplique de acuerdo con la normativa específica de la instalación técnica que se instale, sustituya o modifique.

**2. COMUNIDADES AUTONOMAS.**

**C) GALICIA**

- **Decreto 238/2020, de 29 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices de paisaje de Galicia**. (DOG núm. 20, de 1 de febrero)

Con entrada en vigor a los 20 días de su publicación en el DOG, la disposición transitoria única, relativa a la incorporación de las Directrices del paisaje a los planes y proyectes, dispone que esta incorporación se regirá por las reglas siguientes:

1. Si el plan o proyecto estuviera aprobado provisional o definitivamente en el momento de entrada en vigor de las directrices, la incorporación deberá producirse en la primera revisión de aquel que se produzca.
2. Si el plan o proyecto estuviera en tramitación sin que alcanzase la aprobación provisional en el momento de entrada en vigor de las directrices, deberá adaptar sus determinaciones a éstas. La modificación del contenido del plan o proyecto en tramitación para su adaptación a las Directrices de paisaje no implicará la necesidad de someterlo a nueva información pública.

Se habilita al Departamento competente en materia de medio ambiente a dictar las disposiciones precisas para incorporar nuevos indicadores de calidad paisajística para el control y seguimiento del estado de la evolución de las unidades del paisaje, así como a actualizar las medidas y acciones específicas para alcanzar los objetivos de calidad y de recuperación para los ámbitos de especial atención paisajística.

Está compuesto de 4 anexos, a razón de:

ANEXO I: Objetivos de calidad paisajística para cada unidad de paisaje.

ANEXO II: Medidas y acciones específicas para alcanzar los objetivos de calidad y de recuperación para los ámbitos de especial atención paisajística.

ANEXO III: Indicadores de calidad paisajística para o control y seguimiento del estado y de la evolución de las unidades de paisaje.

ANEXO IV: Normas y recomendaciones.

- **Ley 6/2021, de 17 de febrero, de residuos y suelos contaminados de Galicia**. (DOG núm. 38, de 25 de febrero).

El artículo 70 de esta ley se refiere a la relación de los suelos contaminados con el planeamiento urbanístico. En este sentido, el precepto manifiesta que la ejecución de desarrollos urbanísticos en los ámbitos que incluyan suelos contaminados podrá verse condicionada en tanto el órgano de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia competente en materia de suelos contaminados no declare que los suelos han dejado de tener tal consideración.

En relación con estos suelos y a fin de determinar la viabilidad de los usos previstos en el ámbito que se pretenda desarrollar, los ayuntamientos, en la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico:

1. Presentarán dentro del procedimiento de evaluación ambiental de aquel, junto con la documentación exigida por la normativa de aplicación, un informe de la calidad del suelo.
2. Remitirán el instrumento de planeamiento urbanístico, previa aprobación inicial, al órgano de la Administración general de la Comunidad Autónoma de Galicia competente en materia de suelos contaminados, que deberá emitir informe en el plazo de tres meses, transcurrido el cual, sin emisión del mismo, se entenderá favorable. Si el informe es desfavorable, indicará expresamente las normas vulneradas.

- **Ley 9/2021, de 25 de febrero, de simplificación administrativa y de apoyo a la reactivación económica de Galicia**. (DOG núm. 39, de 26 de febrero, corrección de errores DOG núm. 51, de 16 de marzo).

Merecen destacar de esta ley varios aspectos.

En primer lugar, el Capítulo I del Título III se refiere a la simplificación administrativa autonómica. En segundo lugar, establece diversas medidas urbanísticas y, finalmente, se incluyen varias disposiciones finales dedicadas a introducir modificaciones en la normativa sectorial.

1. **Simplificación administrativa autonómica.**

Con carácter general, manifiesta el art. 23 de la Ley, la implantación de una iniciativa empresarial podrá exigir, en función de las afecciones que se deriven de su implantación física en el territorio, cuando así lo establezca la normativa sectorial aplicable, la emisión con carácter preceptivo de uno o varios de los siguientes informes: son los competentes en materia de urbanismo, conservación del patrimonio rural, patrimonio cultural, planificación hidrológica y de dominio público hidráulico, protección del paisaje, salud pública, prevención y gestión de riesgos, turismo, infraestructuras y obras públicas, montes, etc… Estos informes tendrán carácter preceptivo y vinculante, cuando así lo establezca la legislación sectorial aplicable, en cualquier procedimiento que pueda afectar a la implantación de las iniciativas empresariales en el territorio.

Como medida de agilización, cuando deban solicitarse varios informes preceptivos en el procedimiento de autorización o declaración de una iniciativa empresarial, la solicitud se realizará de modo simultáneo.

En el caso de que un mismo órgano sectorial deba emitir varios informes, con varios efectos, emitirá un único informe que abarque los distintos aspectos sobre los que deba pronunciarse.

Los informes no tendrán carácter sucesivo, de manera que la emisión de uno no esté condicionada por la expedición previa del informe de otro órgano sectorial.

La Ley también favorece la tramitación conjunta y la conservación de trámites.

Establece medidas de racionalización de los procedimientos de evaluación ambiental.

1. **Medidas urbanísticas.**

En el Título IV se regulan medidas urbanísticas y de financiación de la reactivación económica.

Dejando aparte los instrumentos específicos de financiación para actividades empresariales, que no son objeto de este informe, en relación con los títulos habilitantes urbanísticos de competencia municipal, la Ley dispone que las solicitudes de licencia y las comunicaciones que tengan por objeto actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo, para la implantación de las iniciativas empresariales y para las actuaciones de desarrollo de suelo empresarial o residencial, podrán presentarse acompañadas de una certificación de conformidad a la legalidad urbanística y al planeamiento aplicable, emitida por una entidad de certificación de conformidad municipal de las previstas en el capítulo IV del título III de la Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia.

Cuando una solicitud de licencia urbanística se presente acompañada de esta certificación, los informes técnicos y jurídicos municipales sobre la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística previstos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, serán facultativos y no preceptivos. En este caso, el plazo de resolución del procedimiento será de un mes, contado desde la presentación de la solicitud con la documentación completa, incluida la certificación de conformidad, en el registro del ayuntamiento, con varias excepciones, en las que el plazo de resolución será de 15 días:

1. Las obras que se realicen en los establecimientos de hostelería y turísticos con el fin de aumentar el distanciamiento social o adecuar las instalaciones a los protocolos sanitarios o a las normas que regulen las limitaciones o las restricciones de carácter sanitario, siempre que no supongan un aumento del volumen edificado y tengan carácter de rehabilitación, adecuación o reestructuración de los servicios, y se desarrollen en el interior de las edificaciones, incluyendo la cobertura de las terrazas mediante instalaciones desmontables.
2. Los proyectos de instalaciones de producción eléctrica y de autoconsumo a partir de fuentes renovables.
3. Actos de uso del suelo o del subsuelo incluidos en aquellos proyectos de iniciativas empresariales para los que se apruebe un proyecto sectorial para la adecuación del uso del suelo a las infraestructuras o instalaciones que se implanten.
4. En los casos de solicitud de licencia urbanística en el suelo empresarial, cuando el ayuntamiento haya emitido informe previo y favorable en los trámites ambientales o urbanísticos de desarrollo de esa categoría de suelo.

En todos estos casos, el órgano municipal competente podrá otorgar la licencia asumiendo la certificación de conformidad a la legalidad urbanística y al planeamiento aplicable de la entidad de certificación de conformidad municipal que acredite expresamente que el proyecto ha sido sometido a esa verificación.

Cuando una comunicación urbanística se presente acompañada de la documentación exigida en la legislación del suelo y de una certificación de conformidad, habilitará con efectos inmediatos desde su presentación en el registro del ayuntamiento para la realización del acto de uso del suelo o del subsuelo que constituya su objeto, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del ayuntamiento respectivo.

Las entidades de certificación de conformidad municipal serán las únicas responsables frente al ayuntamiento del contenido de las certificaciones emitidas y su actuación sustituye la responsabilidad de las demás personas interesadas.

A las solicitudes de licencias que se refieran a la ejecución de obras o instalaciones deberá acompañarse el proyecto completo redactado por personal técnico competente, en la forma y con el contenido determinados en la legislación del suelo y demás normativa aplicable.

1. **Modificación de normativa sectorial.**

Además de la modificación de la normativa en materia de política industrial, implantación de iniciativas empresariales y comercio interior, en lo que al contenido de este informe afecta, hay que hacer mención de las modificaciones introducidas en la legislación en materia de patrimonio cultural y vivienda.

* *Se modifica el art. 34.3 de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, de patrimonio cultural de Galicia*

A estos efectos, “no será preceptivo el informe de la consejería con competencias en materia de patrimonio cultural en el caso de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo parcial de ámbitos limitados en los que la entidad local respectiva certifique la constancia de la inexistencia de bienes integrantes del patrimonio cultural de Galicia, basándose en los informes previos, con una antigüedad inferior a cinco años, de la consejería con competencias en materia de patrimonio cultural relativos a otros planes, programas o proyectos que afecten a la totalidad del ámbito que se pretende ordenar y que incluyan un estudio completo del patrimonio cultural.

Tampoco será preceptivo este informe en los planes, programas y proyectos en suelo rústico, siempre que no afecten al suelo de protección patrimonial, ni afecten a ningún bien declarado de interés cultural o catalogado, su entorno de protección o, en su caso, su zona de amortiguación.

* *Se modifica la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.*
* El régimen de protección de las viviendas de protección autonómica ubicadas en el denominado ámbito territorial de precio máximo superior tendrá una duración de 25 años; el de las viviendas ubicadas en la zona territorial primera tendrá una duración de 20 años; y el de las viviendas ubicadas en la zona territorial segunda, de 15 años, desde la fecha de la calificación definitiva. Reglamentariamente se determinarán los ayuntamientos incluidos en cada zona territorial.

La duración del régimen de protección de las promociones que se califiquen como viviendas de protección autonómica con destino a alquiler será de quince años, salvo que se edifiquen sobre un suelo desarrollado por un promotor público.

* La duración del régimen de protección de las viviendas protegidas edificadas en suelo público por una persona promotora titular de un derecho de superficie podrá extenderse hasta conseguir la duración total del derecho de superficie, aunque esta sea superior a treinta años.
* En todo caso, para las viviendas que se acojan a la financiación o a las ayudas estatales, se estará, en cuanto a la duración del régimen de protección, a lo que disponga la correspondiente normativa reguladora de las citadas ayudas.
* Las viviendas protegidas no podrán ser objeto de descalificación mientras dure su régimen legal de protección.
* Podrán acceder a una vivienda protegida, en régimen de dominio o derecho de uso o disfrute, inter vivos, en primera o ulteriores transmisiones, a título oneroso o gratuito, voluntariamente o en vía ejecutiva, las personas que, careciendo de una vivienda en propiedad, acrediten los ingresos que, en atención a los criterios determinados reglamentariamente, se concreten mediante resolución de la Presidencia del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan para el acceso a este tipo de viviendas.
* Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primera o posteriores transmisiones estará sujeto a un precio de venta o renta máximo que, en atención a los criterios determinados reglamentariamente, será fijado por acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia.
* Se añade una disposición adicional vigésima, relativa a la posibilidad excepcional de concesión de exenciones, condonaciones, rebajas y moratorias en el pago de los recibos de alquiler de viviendas y locales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, sólo, previa autorización del Consejo de la Xunta de Galicia, en casos excepcionales de marcado carácter social debidamente motivados.
* Se añade una disposición adicional vigésimo primera, relativa a la exención en la aplicación de los requisitos para obtener la condición de persona beneficiaria de las ayudas del bono de alquiler social y del bono de alquiler social para víctimas de violencia de género otorgadas por la Administración autonómica.
* *Se modifica la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

Se añade una disposición adicional cuarta, que crea la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como un órgano con funciones específicas de carácter consultivo en las referidas materias, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Su composición, organización y funcionamiento serán establecidos reglamentariamente, garantizando la representación de las administraciones públicas con competencias urbanísticas.

La Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, prevista en el artículo 9 de esta ley, pasará a integrarse en la Junta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a partir de su creación. Hasta ese momento continuará en el desarrollo de sus funciones.

- **Decreto 61/2021, de 8 de abril, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro Gallego de Informes de Evaluación de Edificios**. (DOG núm. 73, de 20 de abril)

Este decreto no es sino el desarrollo de lo previsto en el Capítulo II de La Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, que ya incluía en los artículos 5 a 10 la regulación del Informe de Evaluación de Edificios (en adelante IAE) y la creación del Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

El decreto tiene su entrada en vigor al mes de la publicación en el DOG.

El Decreto está dividido en tres capítulos: el primero está dedicado a las disposiciones generales, el segundo al informe de evaluación de los edificios y el capítulo tercero al Registro Gallego de Informes de Evaluación de Edificios.

El Decreto es de aplicación a los edificios de uso residencial colectiva con una antigüedad superior a 50 años, excepto que la normativa municipal establezca una inferior, y al resto de los edificios, cuando así lo disponga la normativa municipal. En este caso, podrá establecer especialidades de aplicación del IAE en función de su situación, antigüedad, tipología y uso predominante.

A los efectos de este decreto, no se considera de uso residencial de vivienda colectiva los edificios que tengan declaración firme de ruina, excepto que la normativa municipal establezca la necesidad de realizar el IAE en estos edificios.

Para determinar la antigüedad del edificio habrá que estar a la certificación catastral, si bien se permitirá fecha distinta de la que allí conste, según el orden de prelación que indica el decreto, esto es, licencia de primera ocupación, certificado final de obra, o justificación técnica de la antigüedad basada en la tipología y características constructivas de la edificación.

**A) Informe de Evaluación de Edificios.**

Ya la Ley 1/2019 distinguía entre IAE e ITE, fruto de la STC 143/2017, informe que tiene carácter complementario de la Inspección Técnica de Edificios.

Es obligación del propietario de vivienda o de la comunidad de propietarios disponer del citado IAE.

El art. 5.2 de la Ley 1/2019 (art. 6.4 del Decreto 61/2021), prevé la competencia municipal cuando atribuye a los Ayuntamientos velar por el cumplimiento de la obligación de redactar los IAE, al tiempo que añade que los propietarios deberán presentarlo en el ayuntamiento en el que esté situado el inmueble, en el plazo máximo de un año desde que el edificio alcance los 50 años o la antigüedad prevista por el Ayuntamiento, en su caso.

Después de regular el contenido mínimo del IAE, el decreto dispone que la evaluación, en lo que respecta al estado de conservación del edificio, se centrará en el estado general del edificio, sus elementos estructurales, constructivos y de las instalaciones, constatando las patologías o deficiencias que puedan apreciarse en una inspección visual y clasificando éstas.

En el caso de una inspección técnica específica (ascensores, etc…) el técnico informante se limitará a requerir la documentación obligatoria, como los contratos de mantenimiento.

Cuando se trate de edificios catalogados o declarados BIC, deberá indicarse la fecha de inclusión en el catálogo o la fecha de declaración.

El IAE certifica, igualmente, las condiciones básicas de accesibilidad universal del edificio y la eficiencia energética del mismo.

El IAE debe realizarse sobre la totalidad del edificio, tanto los elementos comunes como los privativos, independientemente de que algunas zonas no tengan uso residencial. Se realiza según una inspección visual y no es objeto del mismo la detección de vicios o daños ocultos.

El resultado del informe debe ser favorable o desfavorable. Si se observan deficiencias, éstas se pueden clasificar en tres categorías:

1. muy graves, que implican un riesgo para la estabilidad del edificio.
2. Graves, afectan de manera importante a la salubridad y la funcionalidad del edifico, y
3. Leves, las no incluidas en los apartados anteriores que hagan necesaria la realización de trabajos de mantenimiento preventivo y/o corrector.

El informe desfavorable obliga a los propietarios a subsanar las deficiencias.

El IAE favorable tendrá una vigencia de 10 años desde la fecha de su elaboración, salvo que el ayuntamiento establezca una vigencia menor mediante una disponga la ordenanza municipal.

La DT 1ª, que establece los plazos para la implantación gradual de la obligación del informe de evaluación de los edificios, en función del número y antigüedad de los edificios del municipio, sin que puedan superarse los plazos siguientes:

* Hasta 1 año desde la entrada en vigor de este decreto, para los edificios catalogados.
* Hasta 3 años desde la entrada en vigor de este decreto, para el resto de los edificios con más de 50 años.

**B) Registro de Informes de Evaluación de Edificios (REGIAE).**

Se configura como un registro administrativo público y único para toda Galicia, adscrito al IGVS, que servirá tanto para conocer el estado del parque de viviendas de Galicia, como para diseñar las políticas públicas en materia de vivienda, dónde los Ayuntamientos tramitarán la inscripción de los IAE y actualizarán los datos aportados.

La inscripción será realizada por los Ayuntamientos, que expedirán al interesado el certificado acreditativo que generará la aplicación informática. Es obligatoria la inscripción del IAE presentado, en el plazo máximo de 3 meses, previa verificación del cumplimiento de los requisitos formales establecidos en este decreto.

La inscripción en el REGIAE no supondrá, en ningún caso, la conformidad del Ayuntamiento con su contenido, dejando intactas en todo momento, las facultades de control e inspección municipales.

**J) ARAGÓN**

- **Ley 1/2021, de 11 de febrero, de simplificación administrativa** (BOA núm. 39, de 23 de febrero)

Esta Ley tiene por objeto el establecimiento de medidas de simplificación administrativa para promover la mejora de los procesos regulatorios, de gestión y la organización de la Administración de la C. A. A. y su sector público. Dispone, igualmente, que todas las entidades y órganos que integran el sector público autonómico deberán promover de forma efectiva la simplificación administrativa en sus respectivos ámbitos de competencias.

En lo que al contenido de este informe se refiere, merece destacar, por un lado, la regulación del régimen general de declaración responsable y comunicación y, por otro, las modificaciones normativas previstas en las disposiciones finales de la Ley.

El Título III de la Ley, denominado “*Impulso de la gestión administrativa y de la actividad económica*”, incluye un Capítulo Primero relativo a la intervención administrativa.

Como principio fundamental establece la **racionalización de la intervención administrativa** instando a los órganos y entidades del sector público autonómico la promoción en los procedimientos de su competencia de la utilización de la declaración responsable y la comunicación como técnicas de intervención administrativa sobre la actividad de los particulares en el marco establecido en la normativa básica del Estado y la normativa sectorial aplicable. Al mismo tiempo, obliga a la revisión periódica de los procedimientos autorizatorios de su competencia con objeto de analizar la posibilidad de sustituir autorizaciones o licencias por declaraciones responsables o comunicaciones coincidiendo con la elaboración.

En orden a la **aplicación de la declaración responsable y comunicación**, el artículo 15 de la Ley generaliza su aplicación “*en cualquier ámbito de competencia autonómica, con la única excepción de los supuestos en los que la normativa de la Unión Europea o del Estado, de aplicación directa o básica, exija declaraciones, autorizaciones o licencias previas*”, aunque admite la excepción del mantenimiento de autorizaciones o licencias previas mediante norma con rango de ley por razones imperiosas de interés general, debidamente justificado en la memoria de la norma.

En la DR constará la manifestación del declarante, bajo su responsabilidad, de manera expresa, clara y precisa de:

* el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio,
* la disposición de la documentación que así lo acredita,
* la manifestación de que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y
* el compromiso de mantener el cumplimiento de esas obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Previo a la implementación del régimen de DR o comunicación, el órgano o entidad del sector público que lo promueva deberá contar con servicios de inspección y control con capacidad suficiente para asumir las funciones de comprobación, inspección y sanción en el ámbito de que se trate.

La comunicación, entendida como el documento mediante el cual los interesados ponen en conocimiento de la Administración pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho, podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

Tanto la DR como la comunicación permitirán el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones públicas.

Únicamente será exigible, bien una DR, bien una comunicación, para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente.

Las AA. PP. podrán requerir en cualquier momento, en el ejercicio de su potestad de inspección y control, la aportación de la documentación exigible conforme a la normativa que resulte de aplicación y el interesado deberá aportarla.

Se faculta a las entidades colaboradoras de certificación a ejercer funciones de comprobación, informe y certificación en los ámbitos en los que hayan de aplicarse DR o comunicación como régimen de intervención administrativa o en aquellos otros en que se establezca por norma de rango legal. Estas funciones de las ECC no sustituirán las potestades propias de la administración, pudiendo verificar en cualquier momento las funciones y actuaciones desarrolladas por aquellos.

Por lo que respecta a las **modificaciones normativas**, la D.F. 7ª modifica artículo 35.6 del texto refundido de la *Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón*, con el fin de eliminar un paso intermedio en el procedimiento de aprobación de la declaración de interés general de un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón. Con la regulación actual, una vez emitido el informe preceptivo del COTA, el departamento competente en materia de ordenación del territorio remitirá la propuesta al Gobierno de Aragón para la declaración, en su caso, del interés general del Plan o Proyecto, sin necesidad de previa remisión de la propuesta a la Comisión Delegada del Gobierno para la Política Territorial.

La D.F. 8ª modifica el texto refundido de la *Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio*. Son dos las modificaciones introducidas:

* Se elimina el apartado 3 del artículo 226, que regula el régimen de licencia urbanística. Este apartado indicaba que “en todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo”, lo que significa que el sometimiento a licencia, declaración responsable o comunicación tiene motivos tasados y no es aplicable a voluntad del interesado.
* Además, se añaden las letras f), g) y h) al artículo 227.2, de tal manera que también son objeto de declaración responsable los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo siguientes:
  + *“f) Instalaciones de aprovechamiento de energía solar mediante paneles fotovoltaicos destinadas a autoconsumo sobre cubierta y edificaciones y pérgolas de aparcamientos de vehículos*.

Las instalaciones no podrán superar un metro y medio de altura desde el plano de la cubierta, o, en el caso de cubierta inclinada, cuando los paneles se coloquen pegados a la cubierta en paralelo o no superando el metro de altura, excepto en edificios protegidos por razones patrimoniales u otras que requieran informes sectoriales específicos.

* + *g) Instalaciones de producción de energía proveniente de la energía solar sobre las pérgolas de los aparcamientos de vehículos y en los espacios libres privados no susceptibles de ocupación de las parcelas.*

Los espacios ocupados por estas instalaciones no computarán a efectos del volumen edificable de la parcela ni de las distancias mínimas de la edificación a los límites de la parcela, a otras edificaciones o en la vía pública.

Los elementos auxiliares de las instalaciones, como las estructuras de apoyo o pérgolas, serán considerados partes inherentes de las instalaciones de generación solar.

* + h*) Instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en edificios de uso colectivo*.

La D. F. 9ª modifica el último párrafo del artículo 3.2 la *Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida*. Este artículo establece medidas sobre los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, en concreto, sobre la enajenación de estos terrenos o la constitución de derechos de superficie sobre el mismo para la construcción de viviendas protegidas. Prevé el contenido mínimo de los pliegos de condiciones de ese concurso. El apartado segundo del artículo 3 permitía que, en caso de que el concurso quedara desierto, la Administración podía enajenar directamente los terrenos, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso. La modificación, reduce este plazo de un año a tres meses.

Por último, en la D.F. 11ª, que modifica la *Ley 10/2013, de 19 de diciembre, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental* prevé que todos los órganos de la Administración autonómica que, a requerimiento del INAGA, intervengan o participen en los procedimientos administrativos relacionados en el anexo de la ley con la emisión de informes basados en información georreferenciada (cartografía) deberán mantener permanentemente actualizado el conjunto de datos cartográficos que se encuentren registrados en el Registro de Cartografía de Aragón.

Adicionalmente, la Ley de simplificación administrativa prevé **otras medidas**, tales como:

1. La *adaptación de régimen de intervención, procedimientos y plazos de silencio e informe* (D. F. 16ª), en el plazo de seis meses contados desde la entrada en vigor de esta ley, mediante la tramitación de un proyecto de ley de aplicación de la Ley de simplificación administrativa, que se atendrá estrictamente a los criterios establecidos en ella, con el contenido siguiente:
   1. Reformas legales necesarias para la sustitución de autorizaciones o licencias previas por declaraciones responsables o comunicaciones.
   2. Reformas legales necesarias para la sustitución del silencio negativo por silencio positivo.
   3. Reformas legales necesarias para la revisión de los plazos de silencio administrativo.
   4. Reformas legales necesarias para la revisión de los plazos de emisión de informes y dictámenes.
   5. Procedimientos en los que la aportación inicial de documentación por los solicitantes se sustituye por declaración responsable, indicando el momento en que habrá de aportarse la documentación, y reformas legales necesarias para ello.
2. Además, el apartado 2.e) de la D. F. 17ª de la Ley de simplificación dispone la necesidad de aprobar en el plazo de un año desde su entrada en vigor, entre otros, un *texto refundido de la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón,* con el Decreto-ley 1/2010, de 27 de abril, del Gobierno de Aragón, de modificación de diversas leyes de la Comunidad Autónoma de Aragón para la transposición de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, la Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Ley 7/2011, de 10 de marzo, de modificación de la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 5/2016, de 2 de junio, de modificación de la Leyes 12/2001, de 2 de julio, de Infancia y Adolescencia de Aragón, y 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, o cualesquiera otras normas de rango legal que la hayan modificado.

**OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS:**

**G) LA RIOJA**

- **Ley 2/2021, de 29 de enero, de medidas fiscales y administrativas para el año 2021.** (BOR núm. 22, de 1 de febrero

El art. 14 de la ley introduce, como medidas administrativas en materia de ordenación del territorio, una nueva redacción de la D. T. 1ª de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, relativa a la adaptación del planeamiento urbanístico vigente y dice textualmente:

“1*. Los municipios que a la entrada en vigor de la presente ley se hubiesen adaptado ya a las determinaciones de la Ley 10/1998, de 2 de julio, deberán adaptarse a la nueva ley antes de finalizar 2025.*

*2. Los municipios que a la entrada en vigor de la presente ley no hubiesen adaptado sus previsiones a la Ley 10/1998, de 2 de julio, deberán adaptarse a la actual antes de finalizar 2025.*

*3. En tanto no se proceda a su adaptación, se aplicarán las determinaciones del planeamiento vigente que no sean contrarias a esta ley.*

*4.Cuando existan circunstancias que así lo aconsejen, el consejero competente en materia de urbanismo podrá ordenar anticipadamente la adaptación del planeamiento a lo dispuesto en esta ley*.

*5. Transcurridos los plazos a que se refieren los párrafos 1 y 2 de esta disposición transitoria, en los municipios de 1.000 habitantes o más, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo no podrá aprobar definitivamente modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento no adaptados que persigan un cambio de ordenación que suponga incremento de la densidad de población, a excepción de la delimitación, en suelo clasificado como urbano, de ámbitos de actuación que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, siempre y cuando cumplan con las reglas específicas previstas para ellos en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*6. Transcurridos los plazos a que se refieren los párrafos 1 y 2 de esta disposición transitoria, en los municipios de menos de 1.000 habitantes, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo no podrá aprobar definitivamente modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento no adaptados, que conlleven un aumento de edificabilidad de uso residencial superior a los límites señalados en el cuadro que se adjunta, con independencia de que esta superficie se alcance en una única modificación puntual o en varias, bien se tramiten conjuntamente o diferidas en el tiempo, a excepción de la delimitación, en suelo clasificado como urbano, de ámbitos de actuación que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, siempre y cuando cumplan con las reglas específicas previstas para ellos en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”.*

**I) COMUNIDAD VALENCIANA**

- **Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas**. (DOGV núm. 9012, de 3 de febrero).

El decreto, en desarrollo de la legislación valenciana sobre urbanismo y sobre ordenación de la calidad de la edificación, regula el ejercicio, a través del procedimiento de declaración responsable, del derecho a la primera ocupación y sucesivas de las viviendas.

En lo que al ámbito de aplicación se refiere, la ocupación de viviendas y edificaciones destinadas a vivienda se ejerce mediante el reconocimiento y amparo de la aptitud para su uso.

Es título habilitante para su ejercicio la DR, que tiene por objeto acreditar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia urbanística municipal de edificación y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y la aptitud para su uso, conforme a las exigencias de diseño y calidad o cualesquiera otras exigibles para su destino a vivienda conforme a la normativa de aplicación.

Es aplicable tanto a las viviendas de obra nueva como a las viviendas existentes sobre las que se hayan efectuado obras de ampliación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica o estructural, y en las edificaciones existentes sin licencia de ocupación anterior, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación.

La DR manifiesta, bajo la responsabilidad de la persona declarante, la veracidad de lo expuesto, que cumple todos los requisitos técnicos y administrativos establecidos en la normativa vigente y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Están sujetas a DR de primera ocupación, de conformidad con la legislación aplicable, las siguientes actuaciones urbanísticas en edificaciones de nueva construcción y viviendas existentes, incluidas las catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección ambiental, histórico-artística con uso a vivienda:

a) La primera ocupación en edificaciones de viviendas y sus instalaciones de nueva construcción, concluidas las obras, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación.

b) La primera ocupación de viviendas nuevas resultantes de obras de reforma, ampliación y rehabilitación, concluidas estas, así como aquellas resultantes de obras realizadas en edificaciones existentes que supongan una modificación esencial, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación, con respecto a las condiciones por las que se obtuvo la ocupación anterior y con independencia del tiempo transcurrido desde su obtención.

c) Los cambios de uso a vivienda de edificaciones existentes.

El decreto faculta para presentar **DR parciales**, cuando la aptitud y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de partes de una edificación, conforme a lo dispuesto en la legislación de ordenación de la edificación, siempre que queden suficientemente justificadas las condiciones de utilización, salubridad y seguridad contra incendios de las partes del edificio que se pretende poner en uso, así como el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial y que no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto, conforme al CTE.

La documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación de viviendas por medio de DR, una vez finalizada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia de obras, contendrá:

a) Datos identificativos de la persona declarante.

b) Fotografías en soporte digital, en color y con indicación de la fecha, en las que se aprecie la totalidad de la edificación y la situación de los viales que lindan con la parcela.

c) Certificado final de obra y de instalaciones, expedido por la dirección facultativa y visado por los colegios profesionales correspondientes, y en el que declare de forma expresa la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por el título habilitante de las obras correspondientes, con las modificaciones aprobadas, en su caso.

d) Acta de recepción de la obra.

e) Certificado final de las obras de urbanización, en su caso, cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación.

f) Manifestación del promotor o titular del edificio de viviendas, o del titular de la respectiva vivienda, en la que se declare que el edificio, construcción o vivienda no se encuentra sujeto a ningún procedimiento de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Además, el declarante manifestará en la DR que dispone de certificados de cumplimiento de la normativa de prevención y protección contra incendios, de aislamiento acústico y de eficiencia energética del edificio, en su caso, la documentación de las compañías de suministro, la que acredite el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, et. Toda esta documentación se pondrá a disposición de los técnicos municipales, previo requerimiento, cuando se proceda a inspeccionar la vivienda.

El decreto también regula las **DR para segunda ocupación y posteriores**, al prever que las DR deben renovarse transcurridos 10 años desde la obtención de la primera ocupación, cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad o cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua de consumo humano, gas o electricidad.

Los mismos requisitos se exigen para los supuestos de **edificaciones existentes sin título habilitante de ocupación anterior**, cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua de consumo humano, gas o electricidad o cada vez que se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad. En este caso, con carácter previo a la ocupación, los propietarios están obligados a presentar una DR acompañada de los datos identificativos de la persona declarante y certificación expedida por técnico competente, de que el edificio o, en su caso, la parte de este susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del primer o anterior título habilitante de ocupación a la que se solicita.

En todo caso, la DR de ocupación se presentará ante el ayuntamiento donde radique la vivienda acompañada de las autorizaciones previas o informes preceptivos conforme a la normativa sectorial aplicable, careciendo de validez y eficacia las DR de ocupación que se presenten y registren cuando se haya iniciado por la administración municipal expediente de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo pendiente de resolución.

En cuanto a los **efectos de las DR**, facultan para la ocupación y uso de la vivienda desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

Estos efectos se podrán hacer valer siempre que el contenido de la DR sea conforme con el planeamiento y la normativa urbanística, con las condiciones de la licencia de obras otorgada, una vez finalizadas estas y vaya acompañada de las autorizaciones y documentación requerida en cada caso por la normativa de aplicación.

Por resolución del ayuntamiento se declarará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, la no presentación ante la administración competente de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimento de lo declarado, la inobservancia de los requisitos necesarios para alcanzar su finalidad impuestos por la normativa aplicable o el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

Dicha resolución, que agota la vía administrativa, podrá ser objeto de recurso conforme a la normativa de régimen local aplicable y de procedimiento administrativo común.

Cuando la edificación no cumpla los requisitos necesarios para el uso previsto, se adoptarán las medidas necesarias en el plazo de seis meses desde la presentación de la DR, para el cese de la primera ocupación declarada, incluyendo la comunicación de tales circunstancias a las compañías suministradoras. El ayuntamiento podrá repercutir el importe de tales perjuicios en la persona obligada a la presentación de la declaración responsable. Si la comprobación se realiza después del plazo citado y las disconformidades o variaciones tuviesen carácter puntual y no impidiesen el uso en condiciones de seguridad, salubridad y ambientales aceptables, no se impedirá el ejercicio de la ocupación durante el tiempo otorgado para la subsanación o, en su caso, para la legalización de las modificaciones.

El ejercicio de las facultades de inspección, comprobación y control por las corporaciones municipales podrá realizarse por medios electrónicos, telemáticos o informáticos, sin perjuicio de la visita de inspección in situ, que se regirá por su normativa reguladora. La documentación electrónica aportada será suscrita por la técnica o el técnico competente conforme a la legislación aplicable, acreditará la veracidad de esta y contendrá referencia a aquellas partes de la edificación o vivienda que justifiquen, junto a la documentación gráfica del proyecto, el cumplimiento de la normativa de diseño y calidad correspondiente.

El régimen sancionador se remite a lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, y de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

**K) CASTILLA-LA MANCHA**

- **Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas**. (DOCLM núm. 9638 de 25 de febrero).

La exposición de motivos justifica que el objetivo de esta ley pretende la implantación en la normativa de ordenación territorial y urbanísticos de una serie de principios de desarrollo sostenible incorporando los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y las Agendas urbanas europea y española: ordenar el territorio mediante un uso racional del suelo en pos de su conservación y protección; evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente; prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia; hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular; favorecer la proximidad y la movilidad sostenible; fomentar la cohesión social y la equidad, garantizando el acceso a una vivienda digna y adecuada; liderar y fomentar la innovación digital y el tránsito a un consumo energético derivado de fuentes renovables; y mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

Se opta por un “*urbanismo más racional, centrado en la realización del interés general que le es intrínseco, que se debe a la ciudadanía, y que ha de estar dirigido fundamentalmente a la conservación de nuestros recursos naturales -el suelo entre ellos- y, por ende, la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, virando definitivamente derroteros de otros tiempos que en no pocas ocasiones generaron crecimientos dispersos, difícilmente sostenibles e incluso, en muchos casos, escasamente conjugables con un real y efectivo interés público*”.

Se da protagonismo a la ciudad existente. Introduce mandatos al conjunto de los operadores urbanísticos como el de procurar diseños urbanos que eviten desplazamientos superiores a quince minutos a pie o en bicicleta; o también una genérica interacción entre los ámbitos rural y urbano (que concreta en medidas novedosas basadas en el redimensionamiento territorial de principios y técnicas clásicas de la materia urbanística como es, entre otras, la relativa a la equidistribución y el justo reparto de las plusvalías generadas por la acción urbanística); y, finalmente, asienta la idea de convertir a nuestras ciudades medias en referencia de unos territorios más amplios que es preciso comenzar a ordenar ya a una escala territorial que tenga como referencia ámbitos de escala supralocal en el marco de una sociedad cada vez más globalizada.

Se fomenta del uso de vehículos eléctricos y del empleo de energías renovables en el ámbito residencial, se apuesta por la implantación y desarrollo de los edificios de consumo casi nulo a través de innovaciones que sitúan a éstos como referencia no solo de los objetivos de sostenibilidad y acción por el clima, sino también de una mejor calidad de vida y salud de la ciudadanía que los habita. También se regulan aspectos tales como los parámetros de edificabilidad, las envolventes y otras instalaciones propias de las edificaciones.

La agilización de los procedimientos que sirven para la implantación y actividades productivas en el territorio y, en particular, los urbanísticos relacionados con éstas, es otro de los objetivos de la ley tiene, con el fin de favorecer a los pequeños municipios, profundizando las medidas que había iniciado la Ley 5/2020, de 24 de julio, de medidas urgentes para la declaración de proyectos prioritarios en Castilla-La Mancha. Todo ello, sin perjuicio de no minimizar las garantías intrínsecas a dichos procedimientos ni tampoco la participación de la ciudadanía en la formación de toda decisión pública urbanística, considerando que dicha participación constituye un paradigma en pos de su mejor adecuación al interés público que ha de recabar siempre este tipo de actuaciones.

Se flexibilizan los contenidos y requisitos de figuras urbanísticas, tanto de planeamiento, tales como planes parciales y planes especiales de infraestructuras, como complementarias, estudios de detalle, y de ejecución, como son los programas de actuación urbanizadora.

La ley adecua la regulación de la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, considera las especialidades de nuestros pequeños municipios, la mayoría en regresión demográfica, y busca correspondencia entre demanda y oferta en la regulación de estos suelos a fin de evitar la creación de solares faltos de edificación o que constituyan una cortapisa efectiva al desarrollo de otra serie de actuaciones propias del ámbito rural (las de carácter estacional y las turísticas, sectores impulsores de la actividad económica de los municipios en él ubicados). Esta innovación se extiende a los suelos públicos incluidos en los PPS.

En cuanto al tejido productivo y para dinamizar la actividad económica, y en particular de las zonas de uso industrial ubicadas en la misma y, más concretamente, de las logísticas, la ley introduce modificaciones relativas a:

* Para atender a la regulación de los aparcamientos necesarios para las necesidades de las concretas actividades productivas que buscan su implantación en estos ámbitos.
* Flexibilización del régimen de las zonas verdes con el fin de evitar realidades anteriores como la existencia de estas dotaciones en ámbitos alejados de la población a la que han de servir, planteando un diseño particularizado de cada actuación.
* Regulación de dos figuras de gran utilidad práctica en orden al establecimiento de diversas instalaciones de esta naturaleza: las autorizaciones provisionales y al régimen de fuera de ordenación.

Otro mecanismo de simplificación son las innovaciones en materia de declaración responsable y comunicación previa. Se exige DR en la primera ocupación, los cambios de usos permitidos por el planeamiento y la instalación de ciertas instalaciones de energías renovables, como las fotovoltaicas de uso doméstico y las de recarga de vehículos eléctricos, en la línea de la mayoría de las Comunidades Autónomas.

Amplia de manera importante los fines de los PPS, permitiendo que se refieran a nuevas actuaciones demandadas por el ámbito municipal: ejecución de sistemas locales, la regeneración y renovación urbana, y el cumplimiento de objetivos de desarrollo sostenible, como los que se concretan en medidas de fomento de la eficiencia energética, pero también en la lucha contra la despoblación y la mejora de todo el conjunto del medio rural, no únicamente del que estuviera considerado como protegido como rezaba hasta ahora la vigente normativa urbanística.

Dentro del ámbito del planeamiento general de los pequeños municipios, la ley innova en favor de éstos, la regulación de las reservas de suelo dotacional de los planes de delimitación de suelo urbano que pasa de ser unívoca en términos cuantitativos a flexibilizarse profundamente al determinarse en función de las que resulten adecuadas para cubrir en cada caso las necesidades de la población en cuestión; medidas de flexibilización para municipios que aún no cuentan con un instrumento de planeamiento general, al permitir parcelaciones urbanísticas en suelo urbano cuando formen parte de operaciones sucesorias mortis causa.

Regula la figura de los núcleos rurales tradicionales no irregulares resolviendo un vacío que dejaba a las pequeñas aldeas en una especie de «*limbo urbanístico*» al que no podían responder los instrumentos urbanísticos vigentes.

La ley introduce otras modificaciones sobre los complejos inmobiliarios urbanísticos; la memoria de viabilidad económica; la mejor regulación de ciertos aspectos relativos a las expropiaciones urbanísticas así como de la figura del Jurado Regional de Valoraciones; o la ampliación, en pos a una mayor seguridad jurídica, del plazo máximo de duración de procedimientos administrativos tales como los relativos a declaraciones de ruina, el ejercicio de la acción para la restauración de la legalidad urbanística, y los procedimientos sancionadores

**M) COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA**

- **Ley Foral 4/2021, de 22 de abril, para la modificación del artículo 192 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado mediante Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio**. (BON núm. 96, de 28 de abril).

Se modifica el artículo 192 para añadir determinadas actuaciones a la lista de actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, fundamentalmente para atender al autoconsumo en materia energética. La exposición de motivos declara que *“el autoconsumo eléctrico renovable es un elemento imprescindible para lograr que el consumidor pueda obtener una energía más limpia y barata*” y añade más adelante que “*la implantación del autoconsumo renovable permitirá disminuir la factura energética con carácter inmediato a los consumidores que lo instalen y, adicionalmente, detraerá demanda de energía en el mercado mayorista, contribuyendo de esta manera a una contención y disminución de precios en el mercado mayorista de energía eléctrica, a una mejora de las condiciones ambientales y a una reducción de la importación de hidrocarburos que redundará en una mejora de la balanza de pagos”.*

Alude a las reformas normativas que a este respecto se han realizado en otras Comunidades Autónomas y a las distintas interpretaciones jurídicas dadas al artículo 192.1.e) del TR de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que remite a las ordenanzas municipales para concretar el concepto de obras menores.

Con la reforma añade a los sujetos al régimen de declaración responsable o comunicación, a los efectos de su constancia, realización y control posterior, las siguientes actuaciones:

g) Instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo sobre edificaciones o construcciones y pérgolas de aparcamiento, sin limitación de potencia. No estarán sujetas a este régimen las instalaciones:

* Que se hagan en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogado en cuyo caso será de aplicación lo recogido en el artículo 62.7.c) de la presente ley foral.
* Que afecten a los cimientos o la estructura del edificio.
* Que necesiten evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.

h) Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados en el interior de edificaciones, salvo que pudieran suponer un impacto sobre los bienes declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección.

**P) COMUNIDAD DE MADRID**

- **Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid**. (BOCM núm. 26, de 1 de febrero).

Si bien este decreto no deja de ser una norma reguladora del régimen específico de gestión, protección, mantenimiento y uso racional de un bien de dominio público, merece detenerse en algunos aspectos de la regulación que tienen relación con el urbanismo y la ordenación del territorio.

El art. 26 del decreto regula el **cruce de vías pecuarias por una obra pública.** En este sentido distingue:

1. Si la obra a realizar consiste en líneas férreas o carreteras que solamente crucen la vía pecuaria, no será necesario proceder a la modificación de su trazado, sin perjuicio de que la Administración promotora de la obra o el concesionario, en su caso, deban habilitar los pasos necesarios, al mismo o distinto nivel que garanticen el tránsito ganadero y los demás usos de la vía en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.
2. Los cruces al mismo nivel de vía pecuaria con viales rodados sólo podrán realizarse en los cascos urbanos o cuando las condiciones de seguridad vial lo permitan en una carretera de un sólo carril por sentido.

La señalización de los cruces al mismo nivel tendrá que cumplir las siguientes especificaciones:

* 1. En zona urbana: la calzada en la zona de cruce será de textura diferente no asfáltica.
  2. En zona no urbana: la calzada estará diferenciada y contará con señalización tanto horizontal como vertical de "Paso de Ganado" en la forma prevista en la legislación de seguridad vial y el Código de Circulación. Además, en los casos necesarios y por motivos de seguridad, deberán instalarse bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la carretera con la vía pecuaria.

1. Cuando el trazado de la vía pecuaria esté interrumpido por rotondas, se habilitará un paso de 12 metros, salvo casos excepcionales, debidamente motivados, que requerirán la previa conformidad de la dirección general competente en materia de Vías Pecuarias. El paso deberá estar fuera de la zona asfaltada, bordeando la misma y con estructuras que impidan que los vehículos invadan la vía pecuaria. Los cruces de la vía pecuaria con el viario rodado, se señalizarán según lo indicado.
2. Los cruces a distinto nivel son obligatorios en las carreteras de más de un carril por sentido. El paso habilitado tendrá una dimensión de anchura mínima de 12 metros y gálibo vertical mínimo de 5 metros, salvo casos excepcionales, debidamente motivados, que requerirán la previa conformidad de la dirección general competente en materia de Vías Pecuarias.

Los cruces con las vías de comunicación deben estar señalizados verticalmente con el texto "*Vía pecuaria paso habilitado*".

**Q) CASTILLA Y LEÓN**

- **Ley 1/2021, de 22 de febrero, de Medidas Tributarias, Financieras y Administrativas**. (BOCYL núm. 39, de 25 de febrero).

De la panoplia de normas que modifica esta Ley merece destacar dos textos legales, aunque la alteración respecto de lo dispuesto en el texto anteriormente vigente no es muy considerable.

En primer lugar, la Disposición final cuarta modifica el art. 12 de la Ley 5/2005, de 24 de mayo, de establecimiento de un régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas en Castilla y León, para disponer que “*las licencias otorgadas conforme al procedimiento regulado en esta Ley tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2036. Estas licencias sólo podrán ser renovadas si durante dicho periodo de vigencia se hubiera obtenido licencia urbanística conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente*”.

La Disposición final decimotercera modifica el artículo 58.2 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en los términos siguientes:

*“2. Tendrán la consideración de promoción pública las viviendas que sean promovidas por una administración pública o por entidades del sector público. Estas viviendas se destinarán a personas cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM y cumplan los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública señalados en el artículo 63 de esta Ley. El límite de ingresos será de 5 veces el IPREM en el caso de promociones destinadas a la venta”.*

- **Decreto 6/2021, de 11 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la regulación de las actividades extractivas en suelo rústico**. (BOCYL núm. 51, de 15 de marzo).

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, regula los usos que pueden ser objeto de autorización excepcional en suelo rústico en el artículo 23.2 y el art. 25.1 remite a desarrollo reglamentario la determinación concreta del régimen de autorización o prohibición de los usos para cada categoría de suelo rústico.

La D. F. primera de la Ley 5/2019, de 19 de marzo, de Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, dispuso la obligación de adaptar el reglamento a esas modificaciones en un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta ley.

Las modificaciones fundamentales son:

En el artículo 57 se reproduce el cambio legal que divide las actividades extractivas en dos grupos, las actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiendo incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída; y la minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. (letras b) y b) bis)

En el artículo 58.1.c) para trasladar el cambio legal relativo a la definición del concepto de usos prohibidos, que son los no relacionados como permitidos o sujetos a autorización en cada categoría de suelo rústico por resultar incompatibles con su régimen de protección; en particular, las actividades previstas en el apartado b bis) del artículo 57 serán usos prohibidos en los siguientes casos:

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico con algún tipo de protección.

2. En los terrenos situados a una distancia al suelo urbano, inferior a la que se determine en el correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Además, en los Parques Regionales y Parques Naturales las actividades previstas en los apartados b) y b bis) del artículo 57 serán usos prohibidos, salvo en los ámbitos donde el plan de ordenación de los recursos naturales los declare autorizables.

Asimismo, el art. 60, relativo al régimen del suelo rústico de entorno urbano, prohíbe todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en las letras b), b bis) y e) del artículo 57.

En el artículo 61 ter, regulador del régimen del suelo rústico de actividades extractivas, permite los usos del art. 57.b) y 57.b) bis, sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial y ambiental.

En el artículo 62, relativo al régimen del suelo rústico con protección agropecuaria, considera usos autorizables los citados en el apartado b) del artículo 57, y el apartado c), pero considera usos prohibidos los del nuevo apartado b bis) del artículo 57. Para la autorización de los usos citados en la letra b) del artículo 57, deberá obtenerse previo informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura.

En el artículo 63, sobre el régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras, incluye como usos prohibidos los usos previstos en el nuevo apartado b bis) del artículo 57.

La regulación conjunta de los regímenes del suelo rústico con protección cultural y con protección natural prevista en el artículo 64, se divide en dos artículos para dotarla de claridad.

El artículo 64 se reserva para el suelo rústico con protección natural, y se incluyen como usos autorizables los citados en el apartado b) del artículo 57 y como usos prohibidos los del apartado b bis) del artículo 57. En todo caso, está prevista la necesaria obtención de informe favorable de la Administración titular del bien demanial o sector afectado o del órgano competente en materia de patrimonio natural para la autorización de los usos de la letra b) del artículo 57.

Se crea un nuevo art. 64 bis para incorporar la regulación del régimen del suelo rústico con protección cultural, con adaptaciones propias de su especificidad, previendo en particular un previo informe del órgano competente en materia de patrimonio cultural para la autorización de actividades extractivas en esta categoría de suelo.

En el relativo al régimen del suelo rústico con protección especial, se modifica el art. 65 para incluir como usos prohibidos los citados en el nuevo apartado b bis) del artículo 57.

El Decreto contiene una Disposición derogatoria con la que se habilita la directa eficacia de sus determinaciones en los municipios sin planeamiento urbanístico municipal propio.

**II. NOVEDADES JURISPRUDENCIALES.**

Durante el periodo de febrero a abril, ambos incluidos, de 2021, fue publicada en el B.O.E. la sentencia del Tribunal Constitucional que examinó el recurso de inconstitucionalidad 2577/2020 interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso respecto de los Decretos-leyes del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior, y el acuerdo del Parlamento Cataluña de convalidación del Decreto-ley 1/2020. Esta sentencia analiza la constitucionalidad de los artículos que tipifican como supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda su desocupación permanente y establecen medidas coactivas para su cumplimiento.

Del Tribunal Supremo se analiza una sentencia que conoce de la regulación de las limitaciones impuestas por el Ayuntamiento de Barcelona a la implantación de viviendas de uso turístico y su conformidad con la normativa europea sobre servicios.

También nos referimos a una sentencia del TSJ de Aragón relativa a la compatibilización de las órdenes de ejecución en un edificio catalogado y declarado en ruina.

**1.- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.**

- **Sentencia 16/2021, de 28 de enero, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso respecto de los Decretos leyes del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior, y el acuerdo del Parlamento Cataluña de convalidación del Decreto-ley 1/2020** (BOE núm. 46, de 23 de febrero)

Este recurso de inconstitucionalidad se interpuso contra el Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, en su conjunto y subsidiariamente contra sus artículos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 4.2, 4.6, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 8.1, 8.2, 8.3, 8.5, 13.2 y disposición transitoria primera, contra el artículo único del Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior, y contra el acuerdo del Parlamento de Cataluña de 4 de marzo de 2020 de validación de este último Decreto-ley 1/2020.

El Decreto-ley contiene quince artículos que modifican varias leyes anteriores (Ley del Parlamento de Cataluña 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria; Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética; Ley del Parlamento de Cataluña 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial; y texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo de la Generalitat de Cataluña 1/2010, de 3 de agosto). A ellos se añaden seis disposiciones adicionales, nueve transitorias, una derogatoria y siete finales.

La impugnación en conjunto se funda en la falta de presupuesto habilitante. Subsidiariamente son impugnados varios de sus artículos por motivos tanto competenciales como sustantivos, siendo el motivo principal la declaración del DL de que mantener vacía una vivienda, o incluso ocupada sin título legítimo, supone un incumplimiento de la función social de la propiedad que habilita a la administración para requerir al propietario para su ocupación efectiva, imponerle multas coercitivas para la ejecución del mismo con un importe total máximo de hasta el 50% del valor estimado de la vivienda, sancionarle con multas de entre 90.001 y 900.000 € o expropiarle su propiedad. También se impugnan los artículos que establecen la obligación de los grandes tenedores de viviendas, que son las personas físicas y jurídicas titulares de más de quince viviendas, de ofrecer un alquiler social con precio limitado a los ocupantes de una vivienda antes de emprender contra ellos acciones judiciales de desahucio, ejecución hipotecaria y otras análogas.

En la impugnación se incluye el DL 1/2020 para modificar la definición de vivienda vacía, al suprimir dos incisos de la definición que exceptuaban la posibilidad de declarar ésta en caso de pendencia de un litigio sobre la «posesión» de la vivienda o si el propietario ejercía las «*acciones judiciales oportunas para la recuperación efectiva de la posesión antes de cumplirse el plazo para considerar la vivienda vacía*».

El TC desestima, en los fundamentos segundo, tercero y cuarto, los argumentos de los recurrentes relativos a la invalidez del acuerdo de validación del DL 1/2020, y el presupuesto habilitante del DL 17/2019, esto es, la definición explícita y razonada de la situación de necesidad extraordinaria y urgente y, en conexión con ello, las medidas aprobadas con la situación de necesidad extraordinaria y urgente descrita.

El fundamento de derecho 5 examina la vulneración de los límites materiales de los decretos-leyes por “afectar” el Decreto-ley 17/2019 al derecho de propiedad reconocido en el art. 33 CE.

Según los recurrentes, el Decreto-ley en su conjunto, y los artículos citados expresamente regulan el “*régimen general*” del derecho de propiedad, incidiendo de manera «clara y directa» en su «contenido esencial» («facultades inherentes» y «función social») rebasando el ámbito permitido por el art. 86.1 CE. Para ello, impugnan dos grupos de preceptos:

1. En primer lugar, el art. 2.1[[1]](#footnote-1) (definición de “*vivienda vacía*” a los efectos de la Ley del derecho a la vivienda de 2007), que «*imposibilita el normal ejercicio de la potestad reivindicatoria» que corresponde a todo propietario. Esta primera parte de la impugnación se extiende luego a todos aquellos preceptos «que regulan las consecuencias derivadas del incumplimiento de la función social de la propiedad […] particularmente los artículos 2.1, 2.2[[2]](#footnote-2), 2.3[[3]](#footnote-3), 2.4[[4]](#footnote-4), 2.5[[5]](#footnote-5), 2.7[[6]](#footnote-6), 2.8[[7]](#footnote-7), 2.9[[8]](#footnote-8), 2.10[[9]](#footnote-9), 2.11[[10]](#footnote-10), 2.12[[11]](#footnote-11) y 5.5[[12]](#footnote-12)*».

Después de analizar el contenido de cada uno de los artículos cuestionados, el TC aclara que

*“(…), estos preceptos regulan la competencia para declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad, que corresponde al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de la Generalitat y a los ayuntamientos (art. 2.8, que modifica el art. 41.3 de la Ley del derecho a la vivienda), y las potestades que desencadena esa declaración, que pueden ser de «fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente de alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas» (art. 2.9, que modifica el art. 42.1 de la Ley del derecho a la vivienda), o de carácter coactivo. Estas últimas son de tres tipos: en primer lugar, requerimientos para que «se ocupe legal y efectivamente la vivienda con el fin de que constituya la residencia de personas» (arts. 2.5, 2.8, 2.10 y 2.11), cuyo incumplimiento es constitutivo de infracción muy grave (art. 2.12). En segundo lugar, y con independencia de la sanción que pueda imponerse por ese incumplimiento, la «ejecución forzosa» del requerimiento mediante la imposición de «multas coercitivas» periódicas, con un importe máximo total del 50 por 100 del precio estimado de la vivienda (arts. 2.10 y 2.11). Y, en tercer lugar, la expropiación de la vivienda (arts. 2.4 y 2.5) o la cesión obligatoria de su uso por tres años (art. 5.5)”.*

1. En segundo lugar, sobre los arts. 4.2[[13]](#footnote-13), 5.6[[14]](#footnote-14), 5.7[[15]](#footnote-15) y 6.6[[16]](#footnote-16), que al establecer «*nuevas condiciones y supuestos de aplicación» al contrato forzoso de alquiler social «limitan» la facultad de disposición que igualmente corresponde a todo propietario, «configurando las consecuencias de [la] inobservancia» de esta obligación incidiendo así en «elementos esenciales que conforman el derecho de propiedad*». Comprende los artículos referidos a la obligación de los propietarios de ofrecer un alquiler social en determinadas circunstancias y condiciones, regulada en la Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

En ambos casos, los recurrentes consideran que “afectan tanto a la vertiente individual como a la vertiente institucional del derecho de propiedad”, “limitan” las dos facultades dichas del propietario (reivindicación y disposición), y por tanto “rebasan” los límites materiales del decreto-ley impuestos por los arts. 86.1 CE y 64.1 EAC y por tanto no pueden ser objeto de regulación mediante la figura del decreto-ley, de conformidad con la doctrina de la STC 93/2015, de 14 de mayo, FJ 13, sobre una norma análoga.

El fundamento jurídico 5, letras d) y e) hace un resumen de la jurisprudencia del TC sobre la regulación autonómica en materia de vivienda, para en la letra f) del mismo fundamento y dice:

*“(…) Si proyectamos la precedente doctrina sobre los preceptos impugnados en esta parte del recurso, se comprueba que estos exceden del marco permitido a los decretos-leyes por la STC 93/2015. Los artículos objeto de este motivo, con las excepciones que se dirán, van más allá de «delimitar un concreto sistema urbanístico o una determinada política de vivienda», «disciplinar un sector material en el que dicho derecho constitucional [el de propiedad] pueda incidir», o de «ceñirse a precisar los usos posibles de las edificaciones según el lugar en que se ubiquen dentro de la ciudad o a disciplinar el sector de la vivienda», como permite la doctrina de la STC 93/2015, y se enderezan más bien a establecer «el único uso posible de un determinado tipo de bienes» mediante una «regulación directa y con vocación de generalidad de las vertientes individual e institucional del derecho de propiedad sobre la vivienda» que «se dirige a precisar el haz de facultades que integra este tipo de derecho de propiedad privada y, al mismo tiempo, a definir la función social del mismo». Y, sobre todo, van más allá de la regulación de las «medidas de fomento» que contenía el Decreto-ley de la Junta de Andalucía 6/2013.*

*La mayoría de los artículos contra los que se dirige este primer motivo regulan medidas coactivas, no voluntarias, limitativas del derecho de propiedad. Limitaciones de la máxima intensidad, además, puesto que no suponen la delimitación externa del ejercicio del derecho en régimen de libertad por puras consideraciones abstractas de interés u orden público, sino que constriñen estrechamente al propietario mediante órdenes o deberes normativos –obligaciones concretas de hacer, como ocupar la vivienda u ofrecer un alquiler social– que se ponen bajo la inspección y vigilancia de la administración y cuyo incumplimiento habilita a esta para imponer esa conducta forzosamente mediante requerimientos y multas coercitivas, para imponer sanciones y para expropiar la vivienda”.*

Entra a analizar cada uno de los dos grupos de artículos.

Respecto de los arts. 2.2 y 2.3, que tipifican la desocupación permanente e injustificada por el plazo de más de dos años como supuesto de “incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas”, o que no se destine a residencia habitual y permanente de personas, si es una VPO p reservada por el planeamiento urbanístico a este tipo de residencia (siendo indiferente que se trate de vivienda libre o de protección oficial), el TC manifiesta que *“(…) no puede considerarse, como en el caso de la STC 93/2015, que esas normas son simplemente instrumentales para la política de vivienda de la comunidad autónoma, porque ese incumplimiento, apreciado por la administración, da lugar a las reacciones exorbitantes de esta que ya hemos señalado: requerimientos para su cumplimiento, ejecución de esos requerimientos mediante multas coercitivas, sanciones y expropiación del bien, de acuerdo con lo establecido en los demás artículos citados de este primer grupo. Todos esos preceptos, además, contienen referencias explícitas a los arts. 5.2 b) y d), modificados por los arts. 2.2 y 2.3 (caso de los arts. 2.4, 2.5 y 2.7) o a la obligación de ocupar legal y efectivamente la vivienda (arts. 2.10, 2.12 y 5.5) que los vinculan al mandato legal que hemos considerado inconstitucional por no poder ser establecido mediante decreto-ley, por lo que deben seguir su misma suerte*”, y, en consecuencia, los declara inconstitucionales. En cambio, por no incluir estas referencias, no afectan al derecho de propiedad el art. 2.1 (definición de vivienda vacía), art. 2.8 (sobre la competencia del departamento correspondiente y los ayuntamientos para declarar la situación anómala de la propiedad), el art. 2.9, que habilita a la Generalitat a impulsar políticas de fomento para potencia la incorporación al mercado de las viviendas vacías; y el art. 2.11 que regula las multas coercitivas con carácter general, sin hacer referencia concreta a su imposición por los motivos habilitados en el DL impugnado.

El TC extiende la declaración de inconstitucionalidad y nulidad al art. 6.3, que modifica el art. 15 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, para regular la expropiación de la propiedad de la vivienda declarando que «*es causa de interés social el incumplimiento de la función social de la propiedad, relativa a la ocupación legal y efectiva de la vivienda para que constituya la residencia de las personas*» (apartado 1).

Por las mismas razones, el TC declara inconstitucionales y nulos los artículos que imponen a los propietarios de viviendas su alquiler forzoso, esto es, “*los arts. 5.6 y 5.7 del Decreto-ley 17/2019, que añaden el art. 10 y la disposición adicional primera a la Ley 24/2015 para regular esta obligación; el art. 6.6, que modifica el art. 16.3 de la Ley 4/2016 sobre este mismo deber para adaptarlo a la nueva duración mínima establecida por los arts. 5.6 y 5.7 antes citados; y el art. 4.2 que modifica el art. 5.2 d) de la Ley del derecho a la vivienda definiendo como supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad que «se incumpla la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial en los términos que establece la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética*”; declaración que se extiende a la DT primera, que dispone que “*la obligación de ofrecer un alquiler social a que hacen referencia la disposición adicional primera y el artículo 10 de la [Ley 24/2015], añadidos por este Decreto-ley, es de aplicación también en caso de que los procedimientos judiciales correspondientes se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley y estén todavía en tramitación». Y también al inciso «y del apartado 2 de la disposición adicional primera (refiriéndose a la disposición adicional primera de la Ley 24/2015, que forma parte de los preceptos impugnados y anulados de este grupo) contenido en el art. 4.5, en cuanto modifica la letra j) del apartado 2 del art. 124 de la Ley del derecho a la vivienda”.*

Sin embargo, sí mantiene la constitucionalidad de la regulación del índice de referencia de precios de alquiler, la obligación de reserva para viviendas de protección en suelo urbanizado y el registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

En definitiva y para concluir, el TC estimar en parte el recurso de inconstitucionalidad y declara inconstitucionales y nulos los artículos 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.10, 2.11 (inciso «*sin perjuicio del supuesto a que hace referencia el artículo 42.6*»), 2.12, 4.2, 4.5 (inciso «*y del apartado 2 de la disposición adicional primera*»), 5.5, 5.6, 5.7, 6.3 y 6.6 y la disposición transitoria primera del Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

**2.- TRIBUNAL SUPREMO**

- **Sentencia 75/2021, de 26 de enero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo, que desestima el recurso de casación interpuesto contra una sentencia del TSJ de Cataluña que estimó parcialmente un recurso contencioso administrativo contra un acuerdo municipal de aprobación definitiva de un plan especial urbanístico para la regulación de las viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona**. (Roj: STS 210/2021)

El TSJ de Cataluña estimó parcialmente el recurso interpuesto contra el acuerdo del Pleno del Consell Municipal del Ayuntamiento de Barcelona de 1 de abril de 2016, aprobando definitivamente el Plan especial urbanístico para la regulación de las viviendas de uso turístico (en adelante, PEU) en la ciudad de Barcelona, anuló los arts. 6.1.a), 7.1.a), e) y f), 7.2 y 15.4, y desestimó el resto.

De la sentencia de instancia puede extraerse los siguientes datos:

1. El plan impugnado pertenece a la tipología de plan especial previsto en el art. 67 del TR de la LUC, en concreto, de "*plan especial de usos*" que "*tienen como objetivo ordenar la incidencia y los efectos urbanísticos, medioambientales y sobre el patrimonio urbano que las actividades producen en el territorio, mediante la regulación de su intensidad y las condiciones físicas de su desarrollo en función de las distancias, el tipo de vía urbana y circunstancias análogas*."

2. No se aprecia incumplimiento por parte del plan especial de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, o de la ley 17/2009, de 23 de noviembre, que la traspuso parcialmente al derecho interno español, porque el plan justifica sus determinaciones y porque esta Directiva excluye de su aplicación al urbanismo. Las determinaciones del PE justifican las singularidades del distrito de Ciutat Vella, con una trama muy particular, gran densidad de población y altísimo grado de actividad lúdica, turística, terciaria y comercial, persiguiéndose una distribución coherente de las actividades, redistribuyendo y equilibrando los usos y respetando la vida diaria de los ciudadanos (apartado 1.1.1), con cita de otros planes de usos aprobados al amparo de la Carta Municipal de Barcelona y la Ordenanza Municipal de actividades y de los establecimientos de concurrencia pública, que también intentaron encontrar el equilibrio entre vecinos, comercio de proximidad y establecimientos de concurrencia pública, hostelería y otros. Justificación que atiende al cumplimiento del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible y, precisamente por las sensibles materias que regula el PE, quedan fuera de la regulación de la directiva.

3. La incidencia en el entorno urbano y en otras infraestructuras existentes acredita el peso vertebrador del aspecto urbanístico, más allá del servicio a prestar en sí mismo considerado.

4. El PE se sustenta en una motivación de la que destaca su conexión con un fenómeno real, como lo es el de la incidencia en la dinámica de las ciudades de los alojamientos turísticos, fenómeno que en Barcelona y en su entorno metropolitano ha dejado de ser estacional para devenir una realidad social permanente, con las secuelas en la convivencia ciudadana, la degradación del espacio público, la generación de inseguridad ciudadana o el encarecimiento del alquiler ordinario en los centros urbanos.

En el fundamento quinto de la STS se analiza la cuestión que presenta interés casacional, consistente en determinar en qué medida los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden regular las condiciones de acceso y ejercicio de una actividad e, incluso, limitar en un concreto ámbito territorial el ejercicio de actividades previamente legalizadas, referidas concretamente a las viviendas de uso turístico, y la incidencia de esa regulación en el ámbito de la libre prestación de servicios.

El TS confirma que la situación ya fue examinada por la sentencia de 19 de noviembre de 2020, en sentido distinto al pretendido por los recurrentes. En esta sentencia se atiende a la doctrina de la STJUE de 22 de septiembre de 2020 (Gran Sala, asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18, Cali Apartments SCI y HX y le Procureur général près la cour d'appel de Paris y la Ville de Paris).

Resume esa doctrina en los siguientes aspectos:

1. La potestad de modificación del planeamiento (ius variandi), sus fundamentos y límites.

El urbanismo de las grandes ciudades consiste hoy en tratar de mejorar la ciudad, adaptándola a las nuevas realidades, determinando nuevas centralidades, pero manteniendo su esencialidad.

2. Se trata de aplicar el principio de desarrollo sostenible al urbanismo, en la línea de la nueva Agenda Urbana (aprobada en el Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible ---Hábitat III--- celebrada en Quito el 20 de octubre de 2016, y ratificada por la Asamblea General de Naciones Unidas):

La urbanización puede ser un instrumento poderoso para lograr el desarrollo sostenible, tanto en los países en desarrollo como en los países desarrollados.

El actual es un urbanismo cambiante, que intenta adaptarse a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales, y que, a tal fin, utiliza sus instrumentos de modificación para conseguir y alcanzar la inevitable transformación de las ciudades. Las AA. PP. con competencia en urbanismo están legitimadas y también obligadas para evitar la desertización de los pueblos y ciudades, llevando a cabo actuaciones de transformación urbanística que hubieran permitido la viabilidad de dichos lugares.

3. En las grandes ciudades concurre una pulsión entre la desertización residencial del centro y su conversión en zonas de ocio. El problema de fondo es un problema de proporcionalidad, que cuenta con una variada pero dispersa normativa estatal y autonómica.

El TS reitera su doctrina al *“confirmar la posibilidad –y la necesidad- de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local”*

Añade que “*Hay que situar las actuales actuaciones urbanísticas en el marco de la regeneración y rehabilitación ciudadana, y, en tal proceso, las VUT no pueden incidir negativamente ni alterar las expresadas líneas de actuación urbana, salvo que los mecanismos democráticos municipales así lo asumieran; esto es, la normativa ---en principio liberalizadora--- que defiende, como es su obligación, la entidad recurrente, no puede alterar el actual proceso urbanístico ---la forma de vivir en la misma---, incidiendo negativamente en su transformación, pues el mismo va dirigido a la configuración de una ciudad compacta, como marco esencial de convivencia. Se trata, pues, de buscar un encaje jurídico a este tipo de viviendas ---con un destino dinámico y coyuntural--- en el marco de unas actuaciones públicas urbanísticas dirigidas ---en su regeneración--- al desarrollo urbano sostenible de las mismas, esto es, como señalara el Informe Brundtland en 1987, dirigido a "satisfacer las necesidades presentes sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan sus propias necesidades*". Es en el marco urbanístico actual -de regeneración y transformación de las ciudades- en el que deben analizarse las políticas municipales sobre las VUT, con la finalidad de comprobar si las mismas encajan en los principios infringidos a los que alude la CNMC.

4. Se analiza en la STS la doctrina establecida en la STJUE de 22 de septiembre de 2020, referida a una normativa nacional atinente a la ciudad de París que exige autorización previa para el ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico, que resulta de gran interés doctrinal.

Tratados todos estos aspectos, el fundamento sexto de la STS aplica la doctrina anterior al caso concreto y analiza en qué medida los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden regular las condiciones de acceso y ejercicio de una actividad e, incluso, limitar en un concreto ámbito territorial el ejercicio de actividades previamente legalizadas, referidas concretamente a las viviendas de uso turístico, y la incidencia de esa regulación en el ámbito de la libre prestación de servicios.

Para responder a esta pregunta el TS analiza el plan impugnado. Es un Plan especial urbanístico (PEU) para la regulación de las viviendas de uso turístico (VUT), un plan especial de usos de los previstos en el art. 67 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona, que "*tienen como objetivo ordenar la incidencia y los efectos urbanísticos, medioambientales y sobre el patrimonio urbano que las actividades producen en el territorio, mediante la regulación de su intensidad y las condiciones físicas de su desarrollo en función de las distancias, el tipo de vía urbana y circunstancias análogas"*, que, según se deduce de la Memoria, pretende ordenar y regular urbanísticamente la ubicación territorial en el municipio de este tipo de viviendas turísticas para tratar de alcanzar un equilibrio en el entorno urbano entre el ejercicio de dicha actividad económica y la garantía de una ciudad sostenible, especialmente para sus residentes habituales, siendo sus objetivos, la contención territorial de las mismas en las áreas de la ciudad con fuerte presión turística, la disminución de los problemas de convivencia con los residentes habituales, la reducción del impacto de dicha actividad en el precio de la vivienda en compra y en alquiler para los residentes habituales y la lucha contra el problema de la "gentrificación" que genera la expulsión de los residentes habituales de los barrios.

Analiza la evolución del aumento progresivo de estas viviendas. Detalla la incidencia de determinados factores en la progresiva alteración de la vida de los barrios y en la generación del fenómeno antes aludido de la "gentrificación". Para corregir los problemas, el plan prevé una serie de medidas que permitan el control territorial de la implantación de nuevas VUT mediante la utilización de diversos parámetros de densidad máxima, efectuando una distribución por zonas o barrios en la que, además de aquellos parámetros y del número y distribución de VUT existentes en los distintos barrios, manzanas y edificios, se tienen en cuenta factores tales como la presión turística en las diversas zonas, las características urbanísticas del tejido urbano que acoge dicha afluencia o la tipología arquitectónica de los edificios.

A partir de estos elementos, establece una graduación de limitaciones para la implantación de las VUT entre estas diversas zonas, que para el caso de Ciutat Vella, el plan impugnado exige que las VUT se ubiquen en edificios enteros y se establece un número máximo de VUT coincidente con la totalidad de las VUT habilitadas existentes en el momento de la aprobación definitiva del plan, de forma que para que pueda instalarse una nueva es necesario que se produzca la baja de alguna de estas VUT habilitadas existentes, estableciéndose para ello los mecanismos que permitan a la Administración tener este dato debidamente actualizado; motivo este último con el que discrepan los recurrentes, por entender que no se ajusta al régimen de autorización que con carácter excepcional se prevé en la Directiva de servicios porque no se basan en consideraciones urbanísticas y son condiciones discriminatorias y desproporcionadas, al impedir prácticamente que nuevos operadores puedan acceder al ejercicio de la actividad.

El TS se hace eco de las manifestaciones de la sentencia de instancia, de las que podemos extraer:

1. Las previsiones contenidas en el plan estarían, en principio, excluidas del ámbito de la Directiva porque la regulación de las VUT se efectúa más desde el ámbito del urbanismo que desde el ámbito del uso o servicio considerado en su estricto sentido, porque “*no regula el ordinario funcionamiento de estos ni su autorización administrativa, sino ciertas condiciones previas o colaterales a su establecimiento urbanístico, tratando de evitar su excesiva y urbanísticamente nociva proliferación, del mismo modo que el planeamiento regula otros elementos por la vía de la fijación de estándares u otros procedimientos*.”

2. Aún en el caso de entender aplicable el régimen establecido en la Directiva, las medidas previstas en el plan estarían englobadas bajo las llamadas "*razones imperiosas de interés general*" a que se refiere la directiva, que justificarían la aplicación de regímenes de autorización y otras restricciones en materias como la protección del entorno urbano, política social, orden público o seguridad pública y protección del medio ambiente y el entorno urbanos. Concluye que estamos en presencia de "razones imperiosas de interés general", “*más si reparamos en que la motivación de la figura de planeamiento impugnada ofrece unos propósitos que persiguen configurar un determinado modelo de ciudad.”.*

3. En concreto, respecto al límite máximo que se fija en las VUT habilitadas al tiempo de la aprobación definitiva del plan impugnado, exigiéndose para que se permita la ubicación de una nueva VUT que la Administración tenga constancia de que alguna de las existentes se haya dado de baja, la sentencia de instancia entiende que esta exigencia trata de mantener una densidad máxima de actividades de esa clase en la zona de que se trata supone una limitación razonable basada en la técnica de densidades máximas netamente urbanística.

4. Se rechaza la vulneración de los principios de no discriminación y de proporcionalidad. El TS añade a lo declarado por la sentencia de instancia que “*nada parece indicar y ninguna prueba consta de que la figura de planeamiento impugnada no se ajuste a los criterios de no discriminación, necesidad, proporcionalidad, claridad, objetividad, publicidad, transparencia, accesibilidad contemplados en los artículos 15.3 de la Directiva 2006/123/CE y 9.2 de la Ley 17/2009, o a los principios de intervención mínima o libertad de empresa, como propone la recurrente. No vulnerándose por ello la Directiva 2003/123/CE, al respetarse el régimen establecido en la perspectiva urbanística que se ordena con las técnicas de densidades máximas en la zona, en las zonas o en la manzana.”*

El derecho a la vivienda y el control del entorno urbano son dos conceptos que habilitan la intervención municipal, en uso de la potestad de planeamiento, incluso en el marco de la citada Directiva de Servicios y de la normativa interna española que se ha considerado como infringida. Esos conceptos permiten entender que nos encontramos ante "una razón imperiosa de interés general" que habilitaba, a la Administración local, para someter a las VUT de referencia, a una calificación o régimen de usos urbanística.

El TS considera la limitación cuestionada como objetiva y plenamente razonable, y por ello, no discriminatoria, suficientemente motivada. “*(…) Los criterios utilizados para sustentar las limitaciones son criterios objetivos, se encuentran plenamente conectados con la ordenación del suelo y tienen pleno acomodo en el objeto de este tipo de planes urbanísticos que ordenan la incidencia que la actividad, en este caso de VUT, produce en el territorio, y más en concreto, por lo que a este caso se refiere, en el derecho a la vivienda y en el entorno urbano, regulando y ordenando su intensidad en función de criterios netamente urbanísticos como son, entre otros, el establecimiento de densidades máximas en función de la proporción existente en los barrios y manzanas entre las VUT y las viviendas de uso residencial o entre población flotante y residente; el número, distribución territorial y ubicación de las VUT existentes en los distintos barrios, manzanas y edificios; las características urbanísticas del tejido urbano o la tipología arquitectónica de los edificios.*

*Se trata, por tanto, de un adecuado ejercicio por el planificador de la potestad de ordenación urbanística, enraizada en el principio de desarrollo sostenible y debidamente justificada en la protección del derecho a la vivienda y del entorno urbano”.*

Concluye el TS diciendo que “*(…) En definitiva, y como concluyéramos en nuestra sentencia de 19 de noviembre de 2020, también en este caso debemos concluir que se trata de una decisión adoptada por la Administración que mejor conoce la ciudad de Barcelona, que la ha justificado en la Memoria que acompaña al Acuerdo adoptado y que la Sala de instancia ha valorado correctamente en uso de las facultades que le corresponden, debiendo excluirse la vulneración, tanto de la Directiva 2006/123, como de la legislación interna que la traspone”*, y, en consecuencia, desestima el recurso de casación interpuesto por los recurrentes.

**3.- TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA**

**J) ARAGÓN**

- **Sentencia 3/2021, de 5 de enero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, del TSJ de Aragón, que estima parcialmente un recurso de apelación interpuesto contra una sentencia del JCA nº 1 de Zaragoza, que, a su vez, desestimó el RCA deducido contra una orden de realización de determinadas actuaciones en un edificio desocupado de interés arquitectónico**. (Roj: STSJ AR 4/2021)

El acto objeto del recurso trata de una orden de ejecución de obras de rehabilitación, algunas de ellas inmediatas debido al estado del edificio, a realizar en el plazo de dos meses, después de una denuncia de la Policía Local, que consideró que el edificio no reunía condiciones básicas de seguridad, observando graves desperfectos en el techo de la edificación. En la tramitación del expediente se concluyó que concurría causa para iniciar el procedimiento de declaración de ruina, sin perjuicio de que deba tramitarse la correspondiente orden de ejecución, con el fin de evitar situación de peligro para terceros.

Desestimado el recurso de reposición, la interposición del recurso contencioso-administrativo se fundó en los argumentos siguientes:

1. Falta de competencia de la arquitecta técnica municipal para la emisión del informe técnico que sirve de base para la orden de ejecución, que la sentencia desestima porque dicho informe establece las condiciones mínimas a las que debe ajustarse el proyecto y valora incluso los costes de la redacción de un proyecto por un profesional y, en consecuencia, no trata de suplir el proyecto técnico. La arquitecta técnica tiene competencia para informar sobre la situación y estado de conservación del edificio y determinar las obras para mantenerlos en las condiciones adecuadas.

2. Concurrencia de causa de declaración de ruina del edificio, que la arquitecta municipal niega, pero el perito de designación judicial sí afirma la concurrencia, en aplicación del art. 261.2.a) del TRLUA, porque las obras ordenadas con cargo a los propietarios estarán siempre dentro de los límites del deber de conservación del edificio (el 50% del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo).

El edificio tiene unas características especiales, es de interés arquitectónico y se encuentra en mal estado. Está incluido en el Catálogo de Bienes Culturales, dentro del Suelo no Urbanizable, del Texto Refundido del PGOU de La Almunia de doña Godina (artículo 4.23 de las NN UU), y se describe: "*curiosa edificación del siglo XVIII del más puro estilo Neoclásico, con acceso en atrio con columnas dóricas y proporciones clásicas con dinteles decorados en sus huecos*". Este grado de protección es un nivel intermedio que se corresponde con los edificios con un “*notable valor tipológico, constructivo, formal o estilístico como elementos representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados periodos históricos".* Pese a ello, se trata de una edificación que ha estado desocupada, y se aprecia un estado de dejadez en su mantenimiento.

El perito judicial informa que el edificio se encuentra en un estado deficiente en cuanto la estabilidad de algunos de sus elementos estructurales y no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad. Añade que “*según los valores a proteger, estaríamos en el supuesto c) donde la parte del edificio a proteger sería la fachada (incluida la decoración con dintel del hueco de acceso) donde las obras permitidas serían las de restauración de la fachada con proyecto del conjunto. Para dicha restauración se deberán cumplir todas las condiciones de intervención que afectan a la edificación, especialmente el punto 5, es decir, se mantendrá una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer, motivadamente, la Comisión municipal de Patrimonio Histórico- Artístico: reconstrucción de los forjados en las mismas cotas, reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, y compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución de sus vanos, todo ello en los términos especificó que marca dicho punto”.*

Una vez determinado el estado y características del inmueble, la sentencia remite al art. 245 TRLUA regulador del deber de conservación; circunstancia ésta que cuestiona la parte recurrente por cuanto las obras objeto de la orden de intervención superan el límite legal del deber de conservación de los propietarios.

La sentencia reconoce que el coste de las obras apuntado por la propiedad no está justificado y que el PG no permite la demolición de los edificios que cuenten con un interés arquitectónico, sino únicamente la rehabilitación.

El recurso contencioso administrativo fue desestimado.

Contra la sentencia de instancia se interpuso recurso de apelación fundada en los argumentos siguientes:

1. Protección inferior al de inmuebles de carácter monumental, que puede ser global, o parcial, afectando a algunos de sus elementos, como fachada u ornamentación y en el que no se concreta qué es lo que se debe proteger y en qué medida.

2. Falta de competencia de la arquitecta técnica municipal para informar.

3. Concurrencia de causas objetivas de ruina económica.

4. En atención a la catalogación establecida en el PG tiene una protección ambiental, solo de fachadas, por lo que no es obligación del recurrente la rehabilitación total del mismo tal y como se le impone en las resoluciones recurridas.

La sentencia del TSJA analiza en el primer fundamento de derecho la competencia de la Arquitecto Técnica para emitir el informe que consta en las actuaciones, y aclara que el arquitecto técnico municipal o comarcal, está capacitado para emitir informes, en el ámbito de su competencia y formación, sin que sea necesario que tenga la titulación adecuada para firmar el proyecto sometido a informe. No puede elaborar un proyecto de edificación de un bloque de viviendas, pero sí tiene competencia para informar a la Corporación Local si el proyecto se ajusta a lo previsto en el planeamiento aprobado por el Municipio y si cumple lo ordenado en relación con alturas, volúmenes, etc.

En el presente caso el informe cuestionado, no hace referencia a competencias ajenas al Arquitecto técnico, pues se refiere a valoraciones de las obras precisas para el dictado de una orden de ejecución, supuesto ajeno al que se hace referencia en la Sentencia citada en el recurso de apelación del Juzgado de lo Contencioso nº 2 de Zaragoza.

El fundamento segundo se refiere a la eventual situación de ruina del edificio. Reconoce que el art. 257 del TRLUA prevé una opción. En primer lugar, si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, pueden solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones, como ha ocurrido en este caso. Además, el art. 254.3 TRLUA dispone que el deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Concluye que uno de los límites de la orden de ejecución puede ser la declaración de ruina, declaración que viene en este caso matizada por la catalogación del inmueble como de interés arquitectónico.

A este respecto, el art. 261.6 del TRLUA dispone que el propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá adoptar medidas urgentes o proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación. En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en esta Ley.

Como en este supuesto no se contempla la protección integral del bien no son indiferentes las medidas u órdenes de ejecución dictadas.

El TSJA disiente de la sentencia de instancia cuando concluye que no está prohibida la demolición del edificio, sino solo de las partes a proteger que deben de rehabilitarse. El resto del edificio puede demolerse si se presenta un proyecto del conjunto. El TSJA considera que se trata al edificio igual que si se tratara de una protección global.

“*(…) si las obras de ejecución obligan a rehabilitar el edificio en su totalidad, impidiendo por la propiedad la realización de un proyecto del conjunto distinto del exigido, se está obligando a proteger una edificación, más allá de lo que impone el planeamiento, recogido en el Catálogo.*

*Dicho de otra manera, si el edificio está en situación de ruina, puede presentarse un proyecto de rehabilitación de las partes protegidas y un proyecto de conjunto que no respete las partes ahora de obligada rehabilitación, al no estar protegidas. Con ello la decisión puede convertirse en desproporcionada y por ello en disconforme a derecho”.*

Para discernir si estamos en presencia o no de una situación de ruina, hay que atender a dos criterios: el valor de construcción de nueva planta, que tiene que ser con similares características e igual superficie útil o de dimensiones equivalentes, y realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, está valorando una edificación que pueda ser utilizada, en el día de la valoración, para el fin, para el que se construyó.

En el caso objeto del recurso no se menciona en ningún momento el uso agropecuario, sino de uso de vivienda. Por ello la valoración efectuada de ese edificio debe ser uso de vivienda autorizable.

En situaciones como la presente en que estamos hablando de una finca de recreo o auxiliar a explotación agrícola del Siglo XVIII, que no se ha adecuado a un uso actual de vivienda, se reduce el límite de obligación por lo que la declaración de ruina es menos exigente, pero para evitar una demolición están las medidas de protección de bienes catalogados, que aquí han sido adoptadas por el municipio en su Catálogo.

En este punto estima el recurso de apelación porque se imponen una serie de obras de rehabilitación que no solo exceden del límite del contenido normal del deber de conservación, sino que imponen una rehabilitación total del edificio, sin amparo en el Catálogo de protección.

Sobre la orden de ejecución, impone dos tipos de obras, unas inmediatas debido al estado del edificio y a evitar daños a terceros, que debe realizar en plazo de dos meses y otras de rehabilitación de la edificación, cuyo proyecto debe presentarse en el plazo de cuatro meses y otros cinco meses para la ejecución.

La sentencia confirma que las obras inmediatas están adoptadas para evitar daños a terceros y por tanto deben de adoptarse en aplicación del art. 261.6.a) del TRLUA. Sin embargo, anula las referidas a las obras de rehabilitación porque no van encaminadas a proteger las partes catalogadas del edificio.

En consecuencia, estima parcialmente el recurso de apelación, revoca la sentencia apelada parcialmente y estima en parte el recurso contencioso administrativo.

**III. DOCUMENTOS RELEVANTES.**

1. **Recursos de inconstitucionalidad**

* Admisión a trámite del recurso de inconstitucionalidad nº 6289/2020, promovido por más de 50 Diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, contra los artículos 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 y 18 y disposiciones adicionales primera y cuarta de la Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas de contratos de arrendamiento de vivienda y de modificaciones de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. (BOE núm. 29, de 3 de febrero).
* Admisión a trámite del recurso de inconstitucionalidad nº 231/2021, promovido por más de 50 Senadores del Grupo Parlamentario Socialista, contra la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/221, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. (BOE núm. 46, de 23 de febrero).

1. El art. 2.1 modificó la letra d) del artículo 3 de la Ley del derecho a la vivienda, en el sentido siguiente “d) *Vivienda vacía: la vivienda que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A este efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución. La ocupación sin título legítimo no impide que se pueda considerar vacía una vivienda*". [↑](#footnote-ref-1)
2. El art. 2.2 del Decreto-ley 17/2019 modificó el art. 5.2 b) de la Ley del derecho a la vivienda, definiendo como supuesto de «incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas» que estas: «b) *Permanezcan desocupadas de manera permanente e injustificada por un plazo de más de dos años. Ni la ocupación de estas viviendas sin título habilitante ni la transmisión de su titularidad alteran la situación de incumplimiento de la función social de la propiedad*». [↑](#footnote-ref-2)
3. El art. 2.3 modificó la letra d) de este art. 5.2 para definir como supuesto de incumplimiento de la función social la falta de ocupación de las viviendas de protección oficial: «*existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas en el supuesto de que: «d) No se destine a residencia habitual y permanente de personas, si es una vivienda con protección oficial o una vivienda reservada por el planeamiento urbanístico a este tipo de residencia*». [↑](#footnote-ref-3)
4. El art. 2.4 añadió un apartado 2 bis al artículo 5 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente: "*2 bis. Los supuestos de las letras b) y d) del apartado 2 suponen un incumplimiento del deber de propiedad de las edificaciones de dedicarlas a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística*". [↑](#footnote-ref-4)
5. El art. 2.5 añadió el párrafo segundo, al apartado 3 del artículo 5 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente: "*Sin embargo, las administraciones competentes pueden declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas cuando, requeridos los propietarios para que adopten las medidas necesarias para cumplir con la función mencionada, estos incumplan el requerimiento en el plazo que se establezca. La declaración del incumplimiento de la función social puede comportar la adopción de las medidas de ejecución forzosa que la legislación en materia de vivienda establece y, en los supuestos del apartado 2 bis, las establecidas en la legislación en materia de suelo, incluida la expropiación forzosa en los casos establecidos legalmente*". [↑](#footnote-ref-5)
6. El art. 2.7 modificó la letra a) del apartado 1 del artículo 41 de la Ley del derecho a la vivienda, del siguiente tenor: "*a) La desocupación permanente e injustificada a que hace referencia el artículo 5.2 b). Se asimila a esta utilización anómala la de los edificios inacabados con destinación final a vivienda, con más del ochenta por ciento de las obras de construcción ejecutadas, después de que hayan transcurrido más de dos años desde la conclusión del plazo máximo para acabarlos".* [↑](#footnote-ref-6)
7. El art. modificó el artículo 41.3 de la Ley del derecho a la vivienda, que quedó:

   "*3. El Departamento competente en materia de vivienda y los municipios son competentes para:*

   *a) Instruir los procedimientos para comprobar si una vivienda o un edificio de viviendas se utilizan de una manera anómala o están en una situación anómala y, con la audiencia previa de las personas interesadas, declarar la utilización o situación anómala y requerir a la persona responsable para que adopte las medidas necesarias para corregir esta utilización o situación en el plazo que se establezca. En el requerimiento se tiene que advertir a la persona responsable de las posibles medidas a adoptar frente al incumplimiento, entre ellas, la imposición de las multas coercitivas previstas en esta Ley.*

   *b) Ordenar la ejecución forzosa de las medidas necesarias para corregir la utilización o situación anómala y determinar el medio de ejecución.*

   *c) Sancionar a la persona responsable cuando la utilización o la situación anómalas sean constitutivas de una infracción en materia de vivienda de acuerdo con esta Ley.*

   *Los procedimientos mencionados caducan, una vez transcurrido el plazo máximo de seis meses para dictar la resolución, si esta no ha sido dictada y notificada. Este plazo queda interrumpido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que haga falta para hacer las notificaciones mediante edictos, si procede.*

   *A menos que un municipio manifieste su voluntad de ejercer, con carácter general y preferente, las competencias mencionadas, el ejercicio de la competencia por parte de las administraciones mencionadas se concreta y coordina de manera concertada".* [↑](#footnote-ref-7)
8. El art. 2.9 modificó el artículo 42.1 de la Ley del derecho a la vivienda, que quedó redactado:

   *"1. La Generalitat, en coordinación, si procede, con las administraciones locales, tienen que impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente de alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas. Con esta finalidad, deben velar para evitar situaciones de desocupación permanente de viviendas y aprobar los programas de inspección correspondientes*". [↑](#footnote-ref-8)
9. El art. 2.10 añadió tres nuevos apartados al artículo 42 de la Ley del derecho a la vivienda:

   *"6. Sin embargo, en el caso de viviendas titularidad de personas jurídicas privadas, cuando la administración requiera a la persona responsable que adopte las medidas necesarias para ocupar legal y efectivamente una o varias viviendas con el fin de que constituyan la residencia de personas, tiene que advertirle en la misma resolución que, si la vivienda no se ocupa legal y efectivamente en el plazo que establezca, se podrá exigir la ejecución forzosa de las medidas requeridas mediante la imposición de una multa coercitiva de mil euros por cada vivienda por lapsos de tiempo de un mes mientras permanezcan desocupadas, con un importe máximo total del 50 por 100 del precio estimado de la vivienda. En la situación asimilada relativa a los edificios de viviendas inacabadas, el requerimiento mencionado debe incluir las medidas necesarias para acabar previamente las obras de edificación.*

   *7. En los supuestos establecidos legalmente, la advertencia a que hace referencia el apartado 6 tiene que incluir la posibilidad de declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad a efectos de iniciar el procedimiento para su expropiación forzosa.*

   *8. En el caso de transmisión de la vivienda, el nuevo propietario se subroga en la posición del anterior a efectos de asumir las consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad, con independencia de cuándo se inició la desocupación".* [↑](#footnote-ref-9)
10. El art. 2.11 modificó los apartados 1 y 2 del artículo 113 de la Ley del derecho a la vivienda:

    *"1. La administración que requiera a la persona obligada para que lleve a cabo o deje de hacer una acción de acuerdo con esta Ley, en caso de incumplimiento del requerimiento en el plazo que se establezca, puede imponer multas coercitivas para su ejecución forzosa, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo que haya ordenado. La multa coercitiva es independiente y compatible con la sanción que corresponda por la infracción administrativa en materia de vivienda que se haya podido cometer.*

    *2. El importe máximo total de las multas coercitivas relacionadas con la ejecución forzosa de obras no puede superar el 50 por 100 del coste estimado para ejecutarlas. En otros supuestos, el importe mencionado no puede superar el 50 por 100 de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida, sin perjuicio del supuesto a que hace referencia el artículo 42.6".* [↑](#footnote-ref-10)
11. El art. 2.12 modificó el artículo 123.1.h) de la Ley del derecho a la vivienda, del siguiente tenor: "h*) Incumplir un requerimiento para que se ocupe legal y efectivamente una vivienda con el fin de que constituya la residencia de personas*"». [↑](#footnote-ref-11)
12. El art. 5.5, impugnado dentro de este primer grupo de preceptos, añadió una letra c) al artículo 7.1 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética:

    *"c) Que el propietario haya incumplido el requerimiento relativo a la obligación de que la vivienda esté ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, en que se advertía que, si no acreditaba la ocupación en un plazo máximo de un mes, se podría declarar el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para su cesión obligatoria en los términos que regula este artículo".* [↑](#footnote-ref-12)
13. El art. 4.2, modificó el art. 5.f) de la Ley del derecho a la vivienda para reconocer como supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda que: «*Se incumpla la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial en los términos que establece la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética*». [↑](#footnote-ref-13)
14. El artículo 5.6 añadió un nuevo artículo 10 a la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, del siguiente tenor:

    "*Artículo 10. Renovación de los contratos de alquiler social obligatorio.*

    *En los casos de alquiler social que lleguen al fin del plazo contractual marcado, las personas o unidades familiares afectadas tienen derecho a la formalización, por una única vez, de un nuevo contrato según las condiciones que establece la ley, siempre que se sigan encontrando dentro de los parámetros de exclusión residencial establecidos en el artículo 5.7 y así sea acreditado por los propios afectados. A este efecto, el titular de la vivienda tiene que requerir a los afectados para que presenten la documentación que lo corrobore con una antelación de cuatro meses antes de la fecha de expiración del contrato".* [↑](#footnote-ref-14)
15. El art. 5.7 añadió la D. A. primera a la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, que regula la oferta de propuesta de alquiler social:

    *“1. La obligación a que hace referencia el artículo 5.2, de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales, se hace extensiva en los mismos términos a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio siguientes:*

    *a) Por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda. La propuesta de alquiler social es exigible durante un periodo de tres años contadores a partir de la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.*

    *b) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación, cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor de acuerdo con la letra a) del apartado 9 del artículo 5 y con la letra a) del apartado 3 de esta disposición, siempre que concurran las circunstancias siguientes:*

    *1.º Que la vivienda se encuentre en la situación de utilización anómala a que hace referencia el artículo 41.1 a) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*

    *2.º Que los ocupantes acrediten por cualquier medio admitido en derecho que la ocupación sin título se inició, como mínimo, seis meses antes de la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.*

    *3.º Que los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social en los últimos dos años ofrecida por cualquier administración pública o de acuerdo con el artículo 5.2.*

    *4.º Que los servicios municipales informen favorablemente sobre el cumplimiento, por parte de los ocupantes, de los parámetros de riesgo de exclusión residencial y sobre el arraigo y la convivencia en el entorno vecinal.*

    *2. La duración mínima de los contratos de alquiler social a suscribir de acuerdo con lo que establece esta Ley tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a cinco años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y a siete años si lo es una persona jurídica.*

    *3. La definición de gran tenedor a que hace referencia el artículo 5.9 se hace extensiva en los mismos términos a:*

    *a) Los fondos de capital riesgo y de titulización de activos.*

    *b) Las personas físicas que dispongan de la titularidad de más de quince viviendas, con las mismas excepciones que para las personas jurídicas prevé la letra b) del artículo 5.9".* [↑](#footnote-ref-15)
16. El art. 6.6 modificó el artículo 16.3 de la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que quedó:

    *"3. Están obligados, como última medida, a ofrecer a los ocupantes que se encuentren en las condiciones a que hace referencia el apartado 1 el realojamiento en una vivienda de su titularidad, en régimen de alquiler y por un plazo igual a la duración mínima prevista en la legislación de arrendamientos urbanos en función del tipo de arrendador, los adquirentes de las viviendas y los instantes de los procesos judiciales de ejecución hipotecaria o de otro tipo derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria, o de desahucio por impago de rentas de alquiler a que hacen referencia las letras a) y b) que, al mismo tiempo, sean, de acuerdo con la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, grandes tenedores titulares de viviendas inscritas en el registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, o susceptibles de ser inscritas, o personas jurídicas titulares de viviendas que hayan adquirido de un titular de viviendas inscritas en el registro en primera o ulteriores transmisiones, aunque el titular actual sea un fondo de titulización de activos o que la adquisición se haya efectuado mediante la transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles".* [↑](#footnote-ref-16)