



Aspectos urbanísticos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

URÍA
MENÉNDEZ

Felipe Iglesias González

Contenido

1. Regulación régimen jurídico vivienda protegida
2. Cambios reservas de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública
3. Otros efectos sobre el urbanismo
4. Otros aspectos a tener en cuenta

1

Regulación régimen jurídico vivienda protegida

Vivienda protegida (art. 16 Ley Vivienda)

- Primera regulación general estatal del régimen jurídico de la vivienda protegida
- La regulación en los planes estatales (cuatrienales) se limitaba al destino de los fondos estatales
 - ✓ No resultaba aplicable a las viviendas protegidas con base a planes autonómicos
 - ✓ No resultaba aplicable País Vasco / Navarra
- Modalidades de vivienda protegida (art. 3 Ley Vivienda):
 - ✓ Vivienda social: vivienda de titularidad pública destinada al alquiler sujeta a limitaciones de venta / renta y destinada a personas con dificultad de acceso a una vivienda en el mercado
 - ✓ Vivienda protegida de precio limitado

Vivienda protegida (art. 16 Ley Vivienda)

- Sin perjuicio de las condiciones y requisitos establecidos por la legislación y normativa de ámbito autonómico o municipal, que tendrá en todo caso carácter prevalente, la vivienda protegida se regirá por los siguientes principios:
 - i. Debe destinarse exclusivamente a residencia habitual
 - ii. La adjudicación debe seguir procedimiento que asegure transparencia y concurrencia, con preferencia a los inscritos en los registros públicos de demandantes
 - iii. Los adjudicatarios no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda (salvo excepciones)

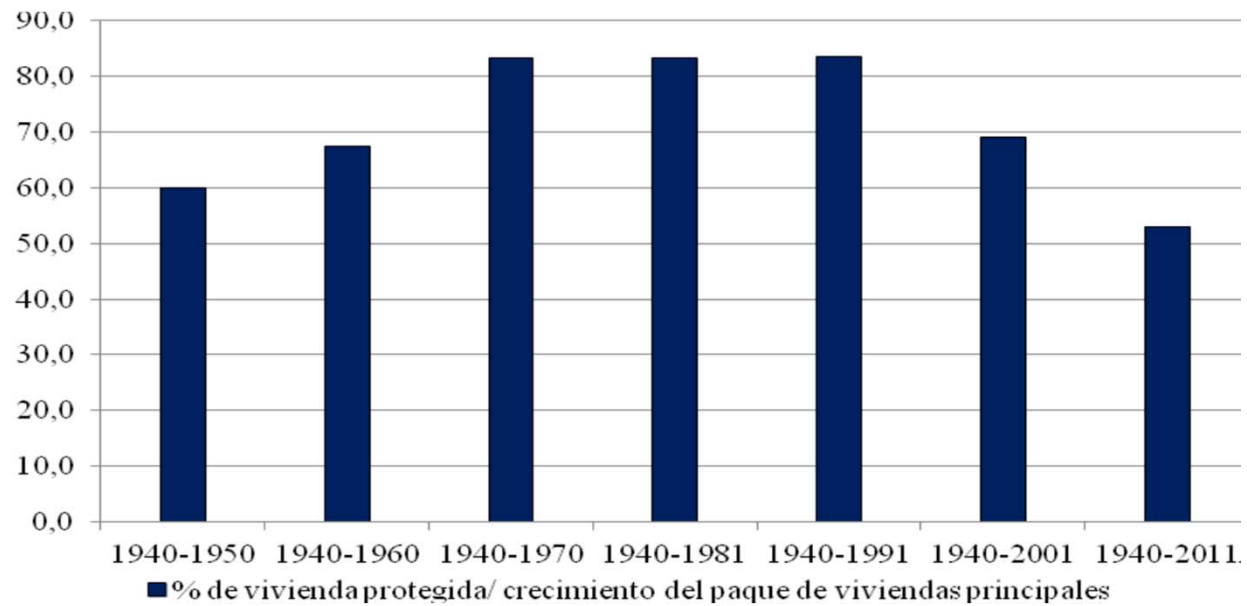
Vivienda protegida (art. 16 Ley Vivienda)

- iv. Los adjudicatarios no pueden superar el nivel de ingresos máximos por unidad de convivencia que se establezca autonómicamente
- v. Calificación permanente (remisión)
- vi. Venta y renta de vivienda protegida estará sujeta a previa autorización Comunidad Autónoma
- vii. Transmisión o arrendamiento únicamente posible a inscritos en registros públicos demandantes y por precio máximo
- viii. Posible ejercicio derecho de tanteo y retracto

Vivienda protegida (art. 16 Ley Vivienda)

- Primer supuesto: Viviendas protegidas construidas en suelos SÍ calificado por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública: Calificación permanente (sin descalificación)
 - ✓ Las viviendas ya calificadas definitivamente se rigen por su propia normativa (plazo estándar 30 años desde calificación definitiva) (disposición transitoria 1ª Ley Vivienda). No hay efectos retroactivos.
 - ✓ La calificación para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no podrá modificarse salvo supuestos excepcionales (justificación innecesariedad de vivienda protegida o imposibilidad sobrevenida) (art. 15.1 c Ley Vivienda)
- Segundo supuesto: Viviendas protegidas construidas en suelo no calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: mínimo 30 años
- Tendencia: calificación permanente en todos los supuestos. Ejemplo: Decreto 68/2023, de 12 de mayo de la Comunidad Valencia, calificación permanente en todo caso

Vivienda protegida (art. 16 Ley Vivienda)



Fuente: Trilla, C. y Bosch, J.: El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo. Fundación Alternativas, Documento de trabajo 197/2018, pág. 22.

Vivienda asequible incentivada (art. 17 Ley Vivienda)

- No es una modalidad de vivienda protegida
 - ✓ Distinta definición en el art. 3 Ley Vivienda (letras f y g)
 - ✓ Pero parece que SÍ se pueden construir en suelos calificados para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública al poder contar con beneficios de carácter urbanístico, fiscal y otros...
- Destinada a régimen de alquiler o modalidad de tenencia temporal
- Limitación de destino y de precios máximos de alquiler durante un tiempo limitado
- Residencia habitual por arrendatario
- No sujeta a calificación vivienda protegida
- Tanto de nueva promoción como viviendas existentes
 - ✓ Recuerda la modalidad de viviendas de precio tasado, pero en arrendamiento

2

Cambios reservas de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública

Cambios reservas de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

- i. Cambios en los porcentajes mínimos (DF 4ª Ley Vivienda)
 - i. Actuaciones de nueva urbanización (suelo urbanizable): mínimo **40 %** de edificabilidad residencial (antes 30%)
 - ii. Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (suelo urbano no consolidado): mínimo **20 %** edificabilidad residencial (antes 10%)
 - iii. Nada se dice de posibles reservas en actuaciones de dotación o en suelo urbano consolidado
- Sin régimen transitorio específico
 - ✓ No se regula si se aplica o no a los expedientes de planeamiento en tramitación, por ejemplo con aprobación inicial o provisional
 - ✓ El nuevo porcentaje no debería afectar a los planes ya aprobados definitivamente, ni tampoco a los proyectos de equidistribución en tramitación

Cambios reservas de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

- A. Argumentos a favor de la aplicación automática del nuevo régimen de reservas
- ✓ Inexistencia de régimen transitorio específico
 - ✓ No aceptación de las enmiendas núm. 324 y 184 en el Senado
 - ✓ Jurisprudencia que afirma el control de legalidad de la aprobación definitiva (STS de 25 mayo de 2020, rec. núm. 3750/2018)
 - ✓ Jurisprudencia que enfatiza el carácter mínimo y automático de las reservas

Cambios reservas de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

ENMIENDA NÚM. 324

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

«Disposición transitoria xxx. Régimen transitorio para la aplicación de los nuevos porcentajes de reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Los nuevos porcentajes mínimos relativos a la reserva de terrenos para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública recogidos en la modificación de la letra b) del apartado 1 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre conforme a la disposición final cuarta de la presente Ley se aplicarán, sin perjuicio de las competencias que le son propias a las Comunidades Autónomas, a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley».

Cambios reservas de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

ENMIENDA NÚM. 184

**De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX)
y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)**

Disposición transitoria XX. Régimen de los proyectos de reparcelamiento aprobados con anterioridad o un año después a la entrada en vigor de esta Ley.

Los nuevos porcentajes de reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública conforme a la Disposición Final Segunda de la presente Ley y al artículo 20.1 b) de 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, no serán de aplicación a aquellos proyectos de reparcelamiento que hayan sido aprobados con anterioridad o un año después de la entrada en vigor de la presente Ley.

Cambios reservas de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

- B. Argumentos en contra de la aplicación automática del nuevo régimen de reservas
- ✓ Aplicación analógica DT 1ª TRLS/15 (norma más cercana): nuevo porcentaje aplicable a todos los “cambios de ordenación” cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vivienda.
 - ✓ Disposición transitoria 3ª letra a) Ley 39/2015: “A los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior”.
 - ✓ Art. 2.3 CC: Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario.
 - ✓ Jurisprudencia relativa a cambios de normativa en solicitudes VTC: la normativa aplicable a las autorizaciones o licencias presentadas antes de la entrada en vigor de la nueva norma, pero resueltas después de su vigencia, será la vigente en el momento de la solicitud (STS de 2018 de 17 de julio de 2018, rec. núm. 4562/2017)

Cambios reservas de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

- ii. Destino a alquiler (art. 15.1.d Ley Vivienda)
 - ✓ Mínimo 50% de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deben destinarse a alquiler
 - ✓ Salvo casos excepcionales previstos por el planeamiento atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social
 - ✓ Tampoco tiene un régimen transitorio específico, no es claro si se aplica automáticamente o es necesario que se recoja primero en la legislación autonómica
 - ✓ Deficiente técnica legislativa

3

Otros efectos sobre el urbanismo

Otros efectos sobre el urbanismo

- En ámbitos declarados como zonas de mercado residencial tensionado (art. 15.1.e Ley Vivienda)
 - ✓ La cesión (obligatoria y gratuita) de aprovechamiento urbanístico debe destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales
 - ✓ No podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social, ni monetizarse
 - ✓ Salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social
 - ✓ En realidad, esta previsión ya está vigente (en cuanto a no monetización) en el art. 18.1.b) TRLS/15
- Parques públicos de vivienda
 - ✓ Mezcla de bienes patrimoniales y demaniales
 - ✓ Fuerte restricciones a la transmisión

4

Otros aspectos a tener en cuenta

Otros aspectos a tener en cuenta (i)

- i. Consideración como servicios de interés general de la actividad (pública o privada) relativa a la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (art. 4.1)
- ii. Acción pública por personas jurídicas sin ánimo de lucro que defiendan intereses generales vinculados con la protección de la vivienda (art.5)
- iii. Evitación de la desigualdad, discriminación (directa o indirecta), acoso inmobiliario y operaciones relativas a infravivienda, vivienda sobreocupadas, alojamiento ilegal... (art. 6)

Otros aspectos a tener en cuenta (ii)

- iv. Definición de la función social de la vivienda (art. 7)
- v. Derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda (arts. 8 y 9)
- vi. Facultades y deberes relativos al contenido del derecho de propiedad de la vivienda (arts. 10 y 11)
- vii. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado (art. 18)
- viii. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento (certificado o cédula de habitabilidad) (art. 31)

URÍA
MENÉNDEZ



Registro Mercantil de Madrid, Tomo 24490 del Libro de Inscripciones, Folio 42, Sección 8, Hoja M-43976, Inscripción 85. Denominación Social: Uria Menéndez Abogados, S.L.P. NIF: B28563963

www.uria.com

BARCELONA · BILBAO · LISBOA · MADRID · PORTO · VALENCIA · BRUXELLES · LONDON · NEW YORK · BOGOTÁ · LIMA · SANTIAGO DE CHILE