

INMOBILIARIO Y URBANISMO*

1 · LEGISLACIÓN

[España]

Régimen especial municipio Barcelona

Ley 1/2006, de 13 de marzo, por la que se regula el Régimen Especial del municipio de Barcelona (BOE de 14 de marzo de 2006)

Véase en la sección de Derecho Administrativo de esta Crónica un comentario a esta norma (apartado 1 de Legislación).

Código Técnico de la Edificación

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE de 28 de marzo de 2006)

El Código Técnico de la Edificación («CTE») viene a recoger y compendiar las exigencias que deben cumplir los edificios conforme a los 'requisitos básicos de la edificación' establecidos en la Disposición Final Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente.

El núcleo principal de la regulación del CTE hace referencia al desarrollo de los requisitos relativos a la funcionalidad (utilización, accesibilidad y acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información), a la seguridad (estructural, en caso de incendio y de utilización) y a la habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico). No obstante, el CTE desarrolla los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad dejando los de funcionalidad para que sean desarrollados por otros órganos competentes.

El CTE se estructura «por objetivos o prestaciones», es decir, teniendo en cuenta las exigencias que han de cumplir el edificio o sus partes y las características de sus materiales, productos o sistemas.

Dentro del CTE se identifican dos bloques claramente diferenciados, el primero hace alusión a las disposiciones generales y las condiciones técnicas y administrativas que deben cumplir las obras de edificación; y el segundo está formado por los denominados Documentos Básicos, en los que se contienen las principales técnicas constructivas y que serán actualizados en función de los avances técnicos que vaya experimentando el sector de la construcción.

Andalucía. Actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo

Orden de 10 de marzo de 2006 (BOJA de 6 de abril de 2006)

La Orden de 10 de marzo de 2006 establece una serie de medidas respecto las actuaciones protegidas en materia de suelo. Distingue, por un lado, la adquisición de suelo y las medidas de actuación protegidas en materia de suelo. En cuanto a la adquisición de suelo, la Orden de 10 de marzo de 2006 distingue tres supuestos distintos: (i) adquisición de suelo para su incorporación al patrimonio municipal del suelo; (ii) adquisición de suelo por el sistema de expropiación e inmediata urbanización para su incorporación al patrimonio municipal de suelo; y (iii) y adquisición de suelo para su incorporación al patrimonio municipal de suelo a efectos de su inmediata edificación. Respecto cada uno de estos supuestos, se fijan las condiciones de viabi-

* Esta sección de Derecho Inmobiliario y Urbanístico ha sido elaborada por Inés Chamarro, Ana García, Rafael Jiménez, Tomás Ivorra, Eduardo Muñoz y Felipe Iglesias del Departamento de Derecho Inmobiliario, Urbanismo y Medio Ambiente de Uría Menéndez (Madrid y Valencia) y por Marcelino Pajares Villarroya, del Departamento de Derecho Público y Procesal de Uría Menéndez (Madrid).

lidad técnico-urbanística y económica y financiera, así como de adecuación a la demanda local para poder acogerse a las ayudas previstas o para la financiación de la actuación que se pretende.

En lo que concierne a las actuaciones protegidas en materia de suelo, la Orden de 10 de marzo de 2006 distingue aquéllas que tengan por objeto la urbanización de suelo para su inmediata edificación respecto las denominadas áreas de urbanización prioritaria de suelo, fijando los requisitos que debe reunir la solicitud de ayudas correspondiente.

Baleares. Catálogos de protección en los instrumentos de planeamiento

Ley del Parlamento Balear 2/2006, de 10 de marzo, (BOIB de 18 de marzo de 2006)

Se modifica la disposición transitoria tercera en el texto de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, relativa a la redacción de los catálogos municipales. En su redacción anterior, la disposición transitoria tercera impone a los Ayuntamientos la obligación de modificar sus instrumentos de planeamiento general para incorporar los Catálogos de Protección del Patrimonio Histórico. Esta obligación se ha ido ampliando mediante sucesivas reformas legislativas, de tal forma que antes de la Ley 2/2006, el plazo que disponían los Ayuntamientos se agotaba el día 1 de enero de 2006. Puesto que existe un número importante de ayuntamientos que no ha podido completar el proceso de modificación de instrumentos urbanísticos antes mencionado, la Ley 2/2006 otorga un nuevo plazo que se agota el próximo 1 de enero de 2008.

Canarias. Comisión de Ordenación del Territorio

Decreto 234/2005, de 27 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 129/2001, de 11 de junio, que aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (BOC de 3 de enero de 2006)

Se modifica la Sección 2ª del Decreto 129/2001 respecto a la composición y funcionamiento de las Ponencias Técnicas. Por un lado, se reduce el número de miembros de ese órgano, manteniéndose los representantes de los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos y de otro lado se establece un nuevo sistema de preparación de los asuntos que deban someterse a la Comisión.

Canarias. Actuaciones protegidas en materia de vivienda

Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias

La principal novedad establecida por el Decreto 27/2006 es la de intentar unificar y reducir la pluralidad normativa que en materia de vivienda ha existido hasta la fecha en el archipiélago canario. De este modo se publica mediante el referido Decreto un Plan de Vivienda que pretende regular de un modo homogéneo toda la problemática que pueda originarse en relación con la promoción de viviendas.

Asimismo, el Decreto pone de manifiesto la preocupación generalizada en relación con el incremento de precios en el sector inmobiliario, que tiene como principal consecuencia la dificultad por parte de determinados colectivos para acceder a una vivienda, a los que dota de una especial tutela. El objetivo principal de esta reforma es el de servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables, y hacerlo en el marco de una agricultura fuertemente tecnificada y para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura.

La Ley pretende contribuir a favorecer la necesaria renovación generacional, favorecer la movilidad de la tierra, y posibilitar que, en igualdad de condiciones, determinados arrendatarios puedan incrementar su actividad económica mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

La Ley restablece los límites a la extensión del arrendamiento que ya se contemplaban en la Ley 83/1980 de Arrendamientos Rústicos, con la única modificación del aumento de aquéllos relativos a las cooperativas como medio necesario para evitar la acumulación de grandes superficies de terreno en manos de un solo arrendatario.

**Extremadura.
Órganos
urbanísticos**

Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (DOE de 16 de febrero de 2006)

El Decreto 17/2006 tiene por objeto determinar los órganos de la Comunidad Autónoma de Extremadura que ostentan atribuciones urbanísticas y de ordenación territorial y las atribuciones que se confieren a cada uno. Así, se consideran órganos urbanísticos a los siguientes:

(i) *Consejo de Gobierno*, al que se asignan, entre otras, las competencias para aprobar las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura, aprobar definitivamente Planes Territoriales, acordar la suspensión de planes de ordenación urbana, aprobar definitivamente los Planes Generales Municipales y de los Planes Especiales de Ordenación, así sobre la modificación y revisión de unos y otros, etc.

(ii) *la Vicepresidencia de la Junta de Extremadura*, a la que se atribuye, entre otras competencias, la aprobación definitiva de las normas supletorias de los Planes de Ordenación Urbana suspendidos y de los Planes Especiales de Ordenación Urbana de ámbito supramunicipal.

(iii) *la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio*, a la que se atribuye, entre otras, la aprobación definitiva de planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal cuando la aprobación inicial no sea de la competencia autonómica y la revisión de los Planes de Ordenación Urbana en sustitución de los municipios.

(iv) *la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura*, a la que se atribuye, entre otras, las funciones de informar con carácter previo sobre la aprobación de los diferentes instrumentos de ordenación territorial y planeamiento y aprobar definitivamente los Planes Generales Municipales y los Planes Especiales de Ordenación de municipios con población de Derecho inferior o igual a 50.000 habitantes.

(v) *la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio*, a la que se atribuye, entre otras, la tramitación de diferentes procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación territorial.

Asimismo, se revisa el régimen de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en orden a conformarlo no sólo con arreglo a sus nuevos cometidos, sino también a la actual estructuración orgánica de las Administraciones.

**Extremadura. Plan
de Vivienda y Suelo**

Decreto 33/2006, de 21 de febrero, de modificación y adaptación del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007 (DOE de 28 de febrero de 2006)

Se modifica el Decreto 41/2004 por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, con el objeto de incluir las novedades que supone en esta materia el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008. En materia de suelo, se consideran actuaciones protegidas la urbanización de suelo a fin de proceder a la inmediata edificación de viviendas del Programa Especial 60.000, las operaciones específicamente destinadas a hacer más dinámico el mercado de vivienda y suelo y a desarrollar el Programa Especial 60.000. En materia de vivienda protegida autopromovida, el Decreto regula un nuevo sistema de valoración del suelo en el que se pretenda construir la vivienda, aumentándose simultáneamente el límite máximo exigido a este respecto. Finalmente, se prevé un sistema de convocatorias públicas de suelo con el fin de conocer las ofertas de las personas físicas y jurídicas interesadas en la promoción de viviendas protegidas acogidas al Plan Especial, en las condiciones prevenidas en la propia convocatoria, y seleccionar de entre aquéllas las que más satisfaga al interés público.

**Galicia. Plan de
inspección
urbanística**

Orden de 20 de febrero de 2006 por la que se aprueba el Plan de inspección urbanística autonómica (DOG de 17 de marzo de 2006)

El objeto del Plan de Inspección Urbanística Autonómica, que estará vigente durante los años 2006 y 2007, es el de programar y coordinar la actuación de la Dirección General de

Urbanismo y de los servicios provinciales de Urbanismo e Inspección Territorial y de Protección del Litoral con la finalidad de velar por el cumplimiento de la legalidad, previniendo y combatiendo las infracciones en materia de urbanismo y de costas, especialmente las que se puedan cometer sobre terrenos clasificados como suelo rústico de especial protección o en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Las actuaciones de inspección urbanística a desarrollar se dividen en: (i) vigilancia y control del territorio, que incluye la vigilancia de los espacios naturales, del litoral, de las riberas de los ríos Miño y Sil, del Camino de Santiago, de las zonas verdes, seguimiento de expedientes de autorización autonómica en suelo rústico y de expedientes de modificación del planeamiento urbanístico; (ii) investigación de posibles infracciones urbanísticas; (iii) reposición de la legalidad urbanística vulnerada, mediante la incoación de expedientes de reposición de la legalidad, ejecución forzosa a través de multas coercitivas, la ejecución subsidiaria por la Administración a costa del obligado, y la impugnación de licencias ilegales; (iv) la sanción a los responsables de infracciones urbanísticas; (v) la protección del litoral, mediante expedientes sancionadores y de reposición de la legalidad, y medidas de ejecución forzosa; (vi) la formación del personal de la Inspección; y (vii) la información y asesoramiento.

Murcia. Actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo

Decreto 141/2005, de 30 de noviembre, por el que se regula los procedimientos para declarar o calificar como protegidas las actuaciones en materia de vivienda y suelo determinadas en el convenio entre la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda para la aplicación del plan de acceso a la vivienda 2005-2008 (BORM de 24 de enero de 2006)

Mediante el Decreto 141/2005 se regulan determinadas actuaciones protegibles tales como la promoción y adquisición de vivienda protegida de nueva construcción, la adquisición protegida de vivienda usada, y la rehabilitación de vivienda, edificios y áreas. En materia de suelo, se consideran actuaciones protegidas la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino preferente a la promoción de viviendas protegidas. En las áreas de urbanización prioritaria la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

País Vasco. Plan Territorial Parcial del área funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa)

Decreto 32/2006, de 21 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) (BOPV de 24 de marzo de 2006)

El Decreto 32/2006 se dicta en aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en las cuales se establecen los ámbitos para la redacción de los Planes Territoriales Parciales entre los que se encuentra el Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa). El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) comprende los términos municipales de Aia, Aizarnazabal, Azpeitia, Azkoitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa y Zumaia. Tiene como objetivos principales coordinar las acciones con incidencia territorial que se deben producir en un horizonte temporal de 16 años para garantizar el desarrollo sostenible del Área Funcional. El Plan establece además una serie de medidas y realiza una serie de propuestas de actuación para conseguir una ordenación integral de Urola Costa.

El Plan delimita cuatro ámbitos territoriales para la ejecución de sus determinaciones: (i) Iraurgi (Valle interior del Urola); (ii) Costa Este (Ría del Oria y valles afluentes); (iii) Costa Central (Cornisa litoral entre Zarautz y Getaria, hasta Pagoeta); y (iv) Costa Oeste (Rías de Urola y Narrondo).

En materia de vivienda, se proyectan 11.500 nuevas viviendas en el plazo de 16 años, a las que se propone añadir 500 como resultado de intervenciones de rehabilitación, de ellas 3.900 serán en régimen de protección oficial. En materia de suelo para actividades económicas el Plan regula su cuantificación y destaca, entre otras propuestas, tres intervenciones estratégicas: (i) la preparación de suelo a corto plazo y a gran escala en Sansinenea (Arroa-Zestoa) (35 ha); (ii) la ordenación de un área con orientación al sector terciario y de servicios en Artiko este (Zarautz); y (iii) la reserva de suelo a gran escala en Iraeta (Zestoa) (50 ha).

Valencia.
Actuaciones
protegidas en
materia de suelo y
vivienda

Decreto 41/2006, de 24 de marzo (por el que DOGV de 28 de marzo de 2006)

El Decreto 41/2006 tiene por objeto la regulación de los criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas y a la financiación convenida, en las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, así como el desarrollo, la gestión y reconocimiento de las ayudas financieras establecidas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprobó el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

En materia de suelo merece destacarse que el Decreto 41/2006 considera como actuación protegida la urbanización de suelo, incluyendo, en su caso, la adquisición onerosa de éste destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para su inmediata calificación. El Decreto establece medidas de fomento para la urbanización de suelo para viviendas protegidas, estableciendo cuáles son las actuaciones protegidas, el porcentaje de suelo destinado a las mismas, los requisitos para acceder a las ayudas y la cuantía de las subvenciones, tanto con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda, como de la Generalitat, que, en el supuesto de esta última, tienen como objeto fomentar la figura del arrendamiento con opción a compra.

Así, para considerar que una urbanización se destina predominantemente a vivienda protegida, el Decreto 41/2006 exige que, al menos, el 50 % de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización deba destinarse a dicho uso. Se entenderá como ámbito de urbanización la unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas. Cuando el suelo objeto de urbanización derive de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un ámbito de urbanización, y, si al menos el 50 % de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento o a viviendas calificadas o declaradas como de régimen especial o de promoción pública, se considerará que dicho suelo constituye un área de urbanización prioritaria de suelo. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

[Portugal]

Novo Regime do
Arrendamento
Urbano

Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

Foi publicada a Lei que aprovou o Novo Regime do Arrendamento urbano (NRAU), revogou o Regime do Arrendamento Urbano aprovado pelo Decreto-lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro e ainda vigente (RAU), e alterou e editou o Código Civil, o Código do Processo Civil, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Código do Registo Predial.

O NRAU, que se aplicará aos contratos de arrendamento celebrados após a sua entrada em vigor bem como aos contratos celebrados ao abrigo da legislação anterior e ainda vigentes, ressalvadas as disposições previstas no Regime Transitório, apresenta uma nova bipartição dos contratos de arrendamento: (A) Arrendamentos Para Habitação e (B) Arrendamentos Para Fins Não Habitacionais.

Quanto aos (A) arrendamentos para habitação destacam-se dois tipos: (i) os arrendamentos de prazo certo, os quais não deverão ter um prazo inferior a 5 anos e superior a 30 anos, renovável por prazos mínimos sucessivos de 3 anos, salvo se outros não forem estipulados pelas partes, e cuja denúncia poderá ser realizada pelo senhorio e pelo arrendatário mediante pré-aviso enviado à outra parte com uma antecedência mínima de, respectivamente, 1 ano e 120 dias relativamente ao termo do prazo ou pelo arrendatário, após 6 meses de duração efectiva do contrato e a todo o tempo, mediante pré-aviso efectuado com a antecedência mínima de 120 dias relativamente ao termo pretendido do contrato; e (ii) os arrendamentos de duração indeterminada, aplicáveis supletivamente por silêncio das partes quanto ao tipo contratual do arrendamento e nos quais a denúncia pelo arrendatário deve ser realizada mediante pré-aviso efectuado com o mínimo de 120 dias relativamente ao termo pretendido e a denúncia do senhorio limitada às 3 situações tipificadas na Lei.

Quanto aos (B) arrendamentos para fins não habitacionais o NRAU prevê a liberdade das partes na determinação do conteúdo do contrato, designadamente em matéria de prazo de vigência, regime de denúncia e de oposição à renovação, sendo que na falta de estipulação das partes são aplicáveis subsidiariamente as disposições previstas para os arrendamentos habitacionais com adaptações (o contrato com prazo certo terá o prazo de 10 anos, não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a 1 ano).

A Lei que aprova o NRAU determina, igualmente, um Regime Transitório que incide sobre dois grupos de contratos: (i) os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e os contratos não habitacionais celebrados anteriormente ao Decreto-Lei n.º. 257/95, de 30 de Setembro; e (ii) os contratos de arrendamento habitacionais celebrados na vigência do RAU e os contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º. 257/95, de 30 de Setembro. Para ambos os grupos se prevê a sujeição ao NRAU, embora com algumas especificidades.

De entre as disposições do Regime Transitório destacam-se as relativas (i) à actualização das rendas (cujo valor máximo da renda anual actualizada nos arrendamentos para fins habitacionais será o correspondente a 4% do valor do locado, sendo este o produto do valor da avaliação tributária do imóvel realizada em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação do imóvel. Para arrendamentos para fins não habitacionais a renda pode ser actualizada independentemente do nível/coeficiente de conservação do imóvel e, em regra, faseada em 5 ou 10 anos.); (ii) ao pagamento faseado das rendas actualizadas quer em termos de limites temporais (regra geral, em cinco anos, mas com possibilidade de ocorrer em dez anos e em dois anos, consoante as condições do inquilino) quer em termos de montantes máximos de actualização (nos casos de actualização faseada em cinco ou dez anos, o limite máximo da actualização da renda é de € 50,00 mensais no primeiro ano e de € 75,00 mensais no segundo a quarto/nono anos); e (iii) ao acesso de subsídio de renda.

Outras novidades introduzidas pelo NRAU prendem-se com as regras de transmissão por morte do arrendamento, quer para fins habitacionais quer para fins não habitacionais, com as regras das comunicações entre as partes, a consignação de rendimentos e a acção de despejo, sendo que quanto a este último esta Lei inova ao determinar que a acção seguirá a forma de processo comum declarativo e a aumentar o elenco dos títulos executivos que podem fundar imediatamente um pedido de despejo. Esta Lei prevê, ainda, a publicação de diplomas complementares, até à entrada em vigor do NRAU, os quais desenvolverão matérias relativas a obras coercivas (e consequente possibilidade de aquisição do imóvel pelo arrendatário), à atribuição de subsídio de rendas, e aos habitualmente designados «*contratos de utilização de espaços em centros comerciais*».

2 · JURISPRUDENCIA

[Espanña]

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 30 de junio de 2005

La cuestión que se plantea es si el nombramiento de un presidente que no es copropietario, con infracción del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 13.2 tras la reforma de 1999), es nulo de pleno derecho o simplemente anulable.

De acuerdo con el TS, la normativa del artículo 12 es imperativa, por lo que, en virtud del artículo 6.3 del Código Civil, el acto que la conculca es nulo de pleno derecho. Por lo tanto, la impugnación de este acto no está sujeta al plazo de caducidad previsto en el artículo 16 de dicha Ley (hoy artículo 18), dado que este precepto sólo es aplicable a los acuerdos anulables, no a los nulos de pleno derecho. En el mismo sentido se pronunció la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1994.

Propiedad horizontal. Nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de quien no ostenta la condición de copropietario

Propiedad horizontal. Nulidad de la cláusula de los estatutos de una urbanización que limita la altura de las edificaciones

Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, Sala de lo Civil, de 19 de diciembre de 2005

De acuerdo con la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2004, son nulas las cláusulas de los estatutos que no hallan encaje dentro del contenido típico de estas normas que establece el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Pues bien, aplicando la doctrina que se contiene en esa sentencia, la Audiencia declara nula la cláusula de los estatutos de una urbanización que limita la altura de las edificaciones, ya que el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal no prevé como contenido típico de los estatutos la limitación de la facultad dominical de edificar.

Arrendamiento de obra. Obligación del contratista de solicitar la preceptiva licencia administrativa cuando ha sido condenado judicialmente a realizar obras de reparación

Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, Sala de lo Civil, de 29 de junio de 2005

De acuerdo con el artículo 9.2.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación, el promotor está obligado a gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas.

Sin embargo, cuando se condena judicialmente al contratista (que actuaba por cuenta ajena en el originario contrato de obra) a realizar obras de reparación, se le impone la obligación de reparar por cuenta propia, por lo que se convierte en promotor de dicha reparación. En consecuencia, es el contratista, y no el dueño del edificio, el que está obligado a solicitar la preceptiva licencia de obras.

Cambio en la doctrina del Tribunal Superior de Justicia de Madrid respecto de la operatividad del silencio administrativo en las solicitudes de licencias urbanísticas

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 13 de diciembre de 2005

El TSJ de la Comunidad de Madrid afirma que el reconocimiento del silencio administrativo ha variado sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley 30/1992 llevada a cabo por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

El Tribunal revisa la doctrina que venía aplicando con anterioridad y señala que «*transcurrido el plazo para resolver la solicitud de licencia, cuando el efecto del silencio sea positivo, la Administración competente, en caso de que no haya resuelto expresamente, no podrá invocar que la concesión de la licencia por silencio es contraria al ordenamiento jurídico sino acudiendo a los procedimientos de revisión establecidos en el artículo 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*».

Para que tenga validez esta doctrina es preciso que la solicitud de una licencia urbanística: (i) Cuente con la documentación legal o reglamentariamente exigida, no bastando, por ejemplo, un acto comunicado para obtener una licencia de obra mayor. Y ello en tanto en cuanto nos encontraríamos, de lo contrario, con un acto inexistente por falta de los requisitos esenciales; y (ii) que dicha solicitud haya sido formulada, cuando se exija proyecto, por el técnico competente.

Improcedencia de acudir a la legislación estatal de manera supletoria si existe una norma específica que remite a otro texto normativo para tramitar los expedientes sancionadores

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 11 de octubre de 2005

El TSJ de la Comunidad Valenciana señala que las infracciones apreciadas y sanciones impuestas en el procedimiento cuya caducidad se alega lo son al amparo de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, y, por tanto, ha de estarse a lo dispuesto en su artículo 47 que, de manera clara y explícita, remite a la Ley de Procedimiento Administrativo (entonces vigente) para la tramitación de los expedientes disciplinarios previstos en esa ley, siendo improcedente acudir a la legislación estatal de carreteras de manera supletoria si existe una norma específica que remite a otro texto normativo para tramitar los expedientes sancionadores, debiendo estar a lo dispuesto en este texto legal para decidir si se ha producido o no la caducidad del procedimiento sancionador.

Anulación de la resolución por la que se deniega la declaración de interés comunitario para la instalación de una planta de hormigón en suelo no urbanizable

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 23 de diciembre de 2005

El TSJ de la Comunidad Valenciana anula la resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana, de 28 de mayo de 2002 que denegaba la solicitud de declaración de interés comunitario («DIC») para la instalación de una planta de hormigón en suelo no urbanizable.

La sentencia señala que «los motivos de impugnación que la Consellería de Obras Públicas y Transporte enumera para rechazar la DIC pedida son desmontados con argumentos de adecuado fundamento jurídico sustentado en pruebas practicadas en autos».

En este sentido, según la sentencia: (i) Queda suficientemente demostrada la relación entre la fabricación de hormigón y el tratamiento de áridos, pues el material utilizado en aquella actividad proviene de la llevada a cabo en la de áridos; (ii) Se cumple la exigencia de parcela mínima (10,000 m²) y de 60 metros de separación respecto de otra construcción colindante; (iii) El propietario inicial de la cantera había autorizado expresamente la planta de hormigón cuando se denegó la DIC a la recurrente e incluso le cedió la propiedad; (iv) No consta ilegalidad alguna en la situación de las construcciones existentes en la parcela donde se ubicaba la planta hormigonera; y (v) Existen informes favorables del Ayuntamiento y sus técnicos en cuanto al plazo, ordenación y estructura del territorio, oportunidad e impacto.

No cabe adicionar, sin más, los diversos espacios de terreno con los que cuenta una parcela situada en suelo rústico cuando los mismos dispongan de una diversa configuración jurídica desde la perspectiva de su tutela ambiental

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 9 de febrero de 2006

El TSJ de las Islas Baleares confirma la sentencia dictada el 2 de septiembre de 2005 por el juzgado de lo Contencioso-administrativo n.º 2 de los de Palma de Mallorca. Esta resolución judicial desestima la pretensión de invalidez jurídica que un particular había articulado contra el acuerdo del Conseller Executiu del Consell Insular de Mallorca que informó, de modo desfavorable, el expediente de proyecto de legalización de una vivienda unifamiliar aislada en el término municipal de Artá «al no computar a los efectos de la parcela mínima del artículo 25.2 de la Ley del Suelo Rústico de les Illes Balears la parte de la parcela afectada por un encinar».

Señala la Sentencia que la superficie de terreno donde se sitúa el encinar protegido cuenta con una prohibición absoluta para mantener cualquier tipo de actividad edificatoria, lo que determina la imposibilidad de desarrollar cualquier tipo de actividad de cómputo proporcional de ese espacio físico a los efectos de juntarlo, desde el ángulo singular de la exigencia normativa de la parcela mínima que contiene esa disposición legal, al resto de terreno que es propiedad del apelante.

En el supuesto del encinar protegido, según la Sentencia, no cabe determinar distintos moldes de parcela mínima —lo que haría entrar en juego la aplicación de la regla de la proporcionalidad— sino que se trata de un terreno donde, *per se*, no cabe esa fijación por cuanto la colocación de una vivienda unifamiliar se encuentra prohibida.

Implicaciones del desistimiento del interesado a la solicitud de renuncia a compensar en metálico el excedente de aprovechamiento

Sentencia del Juzgado número 3 de Alicante, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 25 de noviembre de 2005

Señala la sentencia que el recurrente desistió mediante escrito de 28 de diciembre de 2004 a la renuncia efectuada a la compensación con carácter previo a la adopción por parte del Ayuntamiento del acuerdo de 30 de diciembre de 2004 accediendo a la renuncia a dicha compensación en metálico. El acuerdo de 30 de diciembre de 2004 se basaba en una previa solicitud de renuncia voluntaria de derechos por parte del recurrente. El Ayuntamiento no tenía otro título legal que le habilite a ordenar la modificación del proyecto de reparcelación más que esa solicitud de renuncia, por cuanto el proyecto ya estaba aprobado y era firme. Enervado ese título mediante el desistimiento del recurrente a su solicitud de renuncia, la Administración no podía variar un previo acto administrativo, si no era a través de los procedimientos de revisión de oficio. El Ayuntamiento no acudió a estos procedimientos. Ello determina, según la Sentencia, la nulidad del acuerdo de 30 de diciembre de 2004, por

haberse adoptado prescindiendo total y absolutamente de la tramitación legalmente establecida (artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992).

3 · RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO (DGRN)

Anotaciones preventivas de embargo: criterio de duración

Resoluciones de la DGRN de 16, 17, 18, 21 y 23 de febrero, y 4 de marzo de 2006

La normativa en materia de anotaciones preventivas (artículo 86 de la Ley Hipotecaria y artículo 199 del Reglamento Hipotecario) preveían hasta la aprobación de la Ley de Enjuiciamiento Civil que las anotaciones preventivas caducaban a los cuatro años, permitiendo (desde la reforma del Reglamento en 1959) una prórroga de duración indefinida, hasta la resolución firme del procedimiento por el que se había dictado la anotación.

Sin embargo, la LEC ha variado este sistema, volviendo a un proceso de prórrogas de cuatro años, lo cual planteaba algunos problemas interpretativos desde el punto de vista del Derecho transitorio. La DGRN dictó entonces la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 para proporcionar un criterio interpretativo que permitiera dar seguridad jurídica a situaciones preexistentes. De acuerdo con el criterio de la DGRN: (i) las anotaciones preventivas que se solicitaran con posterioridad a la entrada en vigor de la LEC se registrarán por el nuevo régimen legal; (ii) las anotaciones ya existentes que necesitaran ser prorrogadas con posterioridad a la entrada en vigor de la LEC se registrarán igualmente por el nuevo régimen legal; y (iii) las anotaciones ya prorrogadas antes de la entrada en vigor de la LEC se registrarán por el régimen antiguo, gozando de una prórroga indefinida.

Ante la falta de unidad en resoluciones previas (una Resolución de 18 de julio de 2005 permitió cancelar por caducidad una anotación prorrogada antes de la entrada en vigor de la LEC dado que habían pasado cuatro años desde la entrada en vigor de la LEC sin que se instara nueva prórroga), la Dirección General ha querido en estas nuevas resoluciones dejar claro que su criterio interpretativo sigue siendo el de la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, ya que *«lo contrario supondría dejar en situación de desamparo e indefensión a los beneficiarios de este tipo de anotaciones prorrogadas que, tomando como referencia el contenido de la Instrucción, han podido encontrarse ante alguna de estas tres situaciones: No pidieron en su momento una nueva prórroga en atención a que la Instrucción señalaba expresamente que se regían por la legislación anterior, de manera que no era necesario ordenar nuevas prórrogas. O bien solicitaron prórroga para acomodarse a la nueva situación en que se permiten prórrogas sucesivas periódicas pero el tribunal no accedió a dictar el oportuno mandamiento por no considerarlo necesario [...]. O bien, finalmente, aunque lo solicitaron y el tribunal dictó mandamiento de prórroga de la anotación, el Registrador de la Propiedad no accedió a la práctica de ningún asiento, pues la Instrucción determina que en estos casos no es necesario ni ordenara nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno.»*

Hipoteca: cancelación

Resolución de la DGRN de 22 de febrero de 2006

Se presenta en el Registro testimonio de un acta de conciliación terminada con avenencia, en el que el demandante (titular de la finca) logra que un tercero con hipoteca sobre la finca reconozca que la finca se adquirió por el demandante como consecuencia de juicio ejecutivo y que se ha cancelado económicamente el préstamo y se preste su consentimiento para la cancelación registral de la inscripción de hipoteca. La Registradora deniega la inscripción por no constar el acuerdo en escritura pública.

La Dirección General explica que efectivamente según el Código Civil son documentos públicos los testimonios de resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales, y que hacen prueba plena del hecho o acto que documentan así como de la fecha del mismo, pero que *«al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos constitutivos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indis-*

tintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato». En consecuencia, y para el caso concreto de la conciliación, la Resolución señala que «cuando el acuerdo entre los interesados tiene lugar no es, fundamentalmente, más que un acuerdo entre partes y los convenios conciliatorios no tienen las garantías de las resoluciones judiciales ni de las transacciones u otros contratos autorizados por Notario».

Firma electrónica notarial: poderes

Resolución de la DGRN de 18 de enero de 2006

En una escritura de aceptación de herencia, uno de los intervinientes comparece en virtud de poder otorgado ante otro notario y remitido al notario interviniente mediante firma electrónica notarial. El Registrador deniega la inscripción, alegando que:

(i) no es válido el mecanismo de envío del poder por estar pendiente de regulación; la RDGRN descarta este argumento porque (a) el desarrollo reglamentario pendiente se refiere a la concreción de los medios técnicos a seguir para integrar en un soporte electrónico la declaración de voluntad emitida ante un Notario y remitida a otro para conformar el negocio jurídico, no el simple envío de una escritura de poder; (b) aunque el desarrollo reglamentario estuviera pendientes, no es razón para privar de eficacia a una ley en vigor.

(ii) el Notario interviniente no hace manifestación sobre la adecuación, autenticidad y vigencia del certificado de firma electrónica, la permanencia del Notario enviante en su cargo: la Dirección General recuerda que la comprobación de estos puntos compete al Notario: si éste «*considera que dicha copia autorizada electrónica reúne todos los requisitos legalmente previstos, el Registrador no podrá exigir que se le acrediten aquellos extremos, pues, además de que recibe una copia en soporte papel, los mismos se hallan bajo la salvaguarda de la fe pública del Notario destinatario de la copia electrónica, que es el que debe comprobar, primero, que la misma es una copia autorizada; segundo, que ha sido expedida por un Notario [...]; y tercero, que está firmada con un certificado de firma electrónica que no ha sido revocado*».

Licencia de parcelación: obtención por silencio positivo (Valencia)

Resolución de la DGRN de 23 de febrero de 2006

El Registrador entiende que no basta, para acreditar la obtención por silencio positivo de la licencia de parcelación, la presentación de la solicitud de licencia y la solicitud de certificación de acto presunto, sino que sería asimismo necesario acreditar que el silencio no sea constitutivo de contravención grave y manifiesta de la ordenación urbanística.

La DGRN recuerda en esta Resolución los argumentos en favor de la aceptación de la obtención de la licencia de parcelación por silencio positivo: (i) la normativa aplicable confirma la aplicación del silencio positivo (al cabo de tres meses) a las solicitudes de licencia de parcelación; (ii) los actos administrativos producidos por silencio son plenamente eficaces; (iii) el sello de entrada de la solicitud acredita la fecha de comienzo de cómputo del plazo; (iv) la notificación de resolución desestimatoria del Ayuntamiento tiene carácter de documento público acreditando *erga omnes* contenido y fecha del acto notificado; (v) la resolución desestimatoria fuera de plazo confirma de manera incuestionable la estimación por silencio positivo; (vi) el certificado de acto administrativo presunto no es el medio exclusivo sino uno más de los que pueden utilizarse para la acreditación del mismo; y (vii) si hubiera habido suspensión del plazo para resolver hubiera debido reflejarse en la resolución expresa denegatoria, pues actúa como presupuesto de validez de la misma.

Sin embargo, la Ley 6/1994 (Disposición Adicional Cuarta) sostiene que se entenderá positivo el silencio salvo que su contenido sea constitutivo de una contravención grave y manifiesta de la ordenación urbanística. La Resolución señala a este respecto que «*en la gran mayoría de los casos, el Registrador, dados sus limitados medios de calificación, carecerá según la documentación aportada de elementos de juicio suficientes para apreciar si el derecho que se pretende adquirido por silencio es o no contrario al planeamiento, por lo que tendrá que actuar dando por adquirido por silencio tal derecho y practicar el asiento correspondiente, quedando abierta a la Administración la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideren improcedentes*».