

Informe sobre la aplicación del régimen excepcional previsto para las edificaciones no acabadas en el artículo 77 de la *Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas*. (Colegio de la Abogacía de Santiago de Compostela XCP-25/044)

ANTECEDENTES

I.- El 22.07.2025 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. 2025/2078908) escrito del Colegio de la Abogacía de Santiago de Compostela en el que plantea una consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa la aplicación del régimen excepcional para las edificaciones no acabadas previsto en el artículo 77 de la *Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas*, en los siguientes términos:

“¿El artículo 77 es aplicable tanto a las edificaciones no acabadas respecto de las cuáles la licencia se encuentra en vigor como a las edificaciones no acabadas cuya licencia fue declarada caducada?”

SEGUNDO.- El 30.07.2025 se solicitó informe sobre la consulta formulada a la Secretaría General de Vivienda y Urbanismo, dependiente de la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, por incidir en el ámbito de sus competencias, incorporándose en este informe la respuesta trasladada por el citado organismo sobre las cuestiones suscitadas.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran, entre otras entidades, los colegios profesionales de Galicia.

SEGUNDA.- La consulta formulada versa sobre la aplicación del artículo 77 de la *Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas*, por el que el informe de este órgano consultivo se emite en coordinación y de conformidad con los criterios del organismo competente por razón de la materia, la Secretaría General de Vivienda y Urbanismo.

TERCERA.- La *Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas*, introdujo en el capítulo X de su título II diversas medidas extraordinarias y temporales en materia de vivienda dirigidas a aumentar la oferta de suelo y de edificaciones con destino a vivienda, con la finalidad de incrementar el parque de vivienda público y de

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



contribuir a la efectividad del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada.

En este escenario, uno de los objetivos de esta regulación, tal y como proclama su exposición de motivos, es "... favorecer y facilitar la utilización de edificaciones ya existentes para su destino a vivienda, en concreto ... de las edificaciones no acabadas que reúnan determinadas condiciones ...", estableciendo, para estos efectos, en su artículo 77, un régimen excepcional aplicable a tales edificaciones.

Los requisitos concretos que debían reunir las edificaciones para poder acogerse a dicho régimen excepcional se enuncian en el número 1 del referido precepto, que disponía lo siguiente:

"1. A los efectos de lo establecido en este artículo, tendrán la consideración de edificaciones no acabadas las ubicadas en suelo urbano o en suelo urbanizable que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva.*
- b) Que las edificaciones cuenten con la estructura parcialmente ejecutada.*
- c) Que dispongan de licencia urbanística otorgada para un uso residencial, de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento del otorgamiento.*
- d) Que las obras parcialmente ejecutadas se ajusten a la licencia urbanística otorgada en su día.*
- e) Que no estén incursas en el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 90.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia".*

CUARTA.- La consulta formulada tiene por objeto analizar si el régimen excepcional expuesto resulta aplicable a aquellos supuestos de edificaciones amparadas en licencias urbanísticas que, siendo concedidas de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento de su otorgamiento, fueran objeto de una declaración expresa de caducidad.

Señaladamente, las dudas surgían en relación con la letra c) del número 1 del artículo 77, que consideraba edificaciones no acabadas aquellas que, entre otros requisitos, *"dispongan de licencia urbanística otorgada para un uso residencial, de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento del otorgamiento"*.

No obstante, la *Ley 5/2025, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas*, matizó el régimen excepcional aplicable a las edificaciones no acabadas, *"para dar cobertura a aquellas que, en su día, dispusieran de licencia urbanística otorgada para un uso residencial, con independencia de que se declarara su caducidad"*, tal y como manifiesta su exposición de motivos.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal



En este sentido, el 64 de la Ley 5/2025, de 28 de diciembre, establece que la letra c) del número 1 del artículo 77 queda redactado como sigue:

“c) Que dispongan o dispusieran de licencia urbanística otorgada para un uso residencial de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento de otorgamiento, con independencia de que se declarara su caducidad”.

En atención a lo expuesto, el régimen excepcional del artículo 77 de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, es de aplicación a las edificaciones no acabadas situadas en suelo urbano o en suelo urbanizable que tuvieran licencia concedida de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento de su otorgamiento, aunque se hubiera declarado su caducidad.

Por último, es preciso apuntar que este órgano consultivo ya tuvo ocasión de emitir pronunciamiento sobre idéntica cuestión, en el Informe XCP 25/041, el cual puede consultarse en el siguiente enlace:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudios/relacion-informes-publicados>

CONCLUSIÓN

El régimen excepcional previsto en el artículo 77 de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, resulta de aplicación a aquellas edificaciones no acabadas que dispongan o dispusieran de licencia urbanística otorgada para un uso residencial de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento del otorgamiento, con independencia de que se declarara su caducidad.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

DIRECCIÓN XERAL DE URBANISMO
CONSELLERÍA DE VIVENDA E PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUTURAS

Edificio Administrativo de San Caetano
Edificio número 5, 15781 Santiago de Compostela
T. 981 544 355
sxurb@xunta.gal
www.xunta.gal

