

Informe sobre a interpretación do réxime xurídico excepcional aplicable ás edificacións non acabadas regulado no artigo 77 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, e modificado pola Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas (Concello de Vilalba – Expediente XCP-26/029)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 10.06.2026 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (Núm. 2026/1762300) oficio asinado pola Alcaldesa de Vilalba no que formula unha consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, nos seguintes termos:

“Considerando que o Concello de Vilalba conta con competencias en materia de urbanismo, como entidade local, para a concesión de licencias urbanísticas de acordo co precepto do artigo 142 da lei 2/2016 do solo de Galicia, co fin de someter ao control municipal os actos de edificación e uso do solo.

Co fin de plantexar unha consulta interpretativa en relación co réxime xurídico excepcional aplicable as edificacións non acabadas, e regulado no artigo 77 da Lei 5/2024 de 27 de decembro de medidas fiscais e administrativas, que a súa vez foi modificado pola Lei 5/2025 de 23 de decembro de medidas fiscais e administrativas.

Esta última disposición normativa, modifica o apartado 2 do artigo 77 que queda redactado como segue;

“Las personas promotoras de las actuaciones previstas en este artículo podrán solicitar una licencia municipal para la completa terminación de la edificación y para su destino a uso residencial siempre que, como mínimo, el 50% de las viviendas se destinen a vivienda protegida.”

Logo das consultas realizadas co Instituto Galego de Vivenda e Solo, (en diante IGVS) organismo competente para a xestión de vivenda protexida, trasládanos información ao respecto da xestión das vivendas de protección pública, poñendo de manifesto que será de aplicación, ata a aprobación do novo plan de vivenda, o Real decreto 402/2009 de 22 de outubro polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real Decreto 2066/2008 de 12 de decembro para o período 2009-2012, estas dúas normas regulan o réxime das vivendas protexidas, establecendo principalmente dúas fases.

Dunha banda, unha cualificación provisional, realizado polo Instituto Galego de Vivenda e solo que recoñece esta condición logo da solicitude realizada polo promotor ao propio Instituto, e unha segunda fase de cualificación definitiva, que se levará a cabo ao remate da construción.

A vista do antedito, solicítase aclaración sobre a esixencia que se fai no citado apartado 2 do artigo 77 , en canto a cuestión de que o 50% das vivendas se destinen a vivenda de protección pública.



Será preciso para a concesión de licenza urbanística acreditar documentalmente esa condición ou calificación que realiza o IGVS, ou basta con que o promotor manifeste , ou declare responsablemente sobre o destino que desexa dar as vivendas."

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- A consulta formulada versa sobre a aplicación do artigo 77 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, polo que o informe deste órgano consultivo emítese en coordinación e de conformidade cos criterios do organismo competente por razón da materia, a Secretaría Xeral de Vivenda e Urbanismo. Polo que con data do 18.06.2026, esta Dirección Xeral solicitou a dito órgano, informe sobre a referida consulta co fin de dar axeitada resposta á cuestión suscitada.

En resposta a dita solicitude, o 13.07.2026 foi emitido polo Secretario Xeral de Vivenda e Urbanismo o seguinte informe sobre a interpretación do artigo 77 da *Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, que literalmente sinala:

"O Concello de Vilalba, mediante escrito do 10/06/2026, formula unha consulta sobre aclaración da exixencia do artigo 77.2 da Lei 5/2024 (segundo a redacción dada pola Lei 5/2025, do 23 de decembro), de que o 50% das vivendas se destinen á vivenda de protección pública; en concreto, se para a concesión da licenza urbanística será preciso acreditar a cualificación que realiza o IGVS ou se é suficiente con que o promotor manifeste ou declare responsablemente sobre o destino que desexa dar ás vivendas.

En resposta a dita consulta cómpre informar o seguinte:

Normativa

- Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas

Art. 77. Réxime excepcional aplicable ás edificacións non acabadas (redacción consolidada trala modificación pola Lei 5/2025)

1. Para os efectos do establecido neste artigo, terán a consideración de edificacións non acabadas as situadas en solo urbano ou en solo urbanizable que reúnan os seguintes requisitos:

- a) Que se trate de edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva.*
- b) Que as edificacións contén coa estrutura parcialmente executada.*



c) Que dispoñan ou dispuxesen de licenza urbanística outorgada para un uso residencial, de acordo co planeamento vixente no momento do outorgamento, con independencia de que se declarase a súa caducidade.

d) Que as obras parcialmente executadas se axusten á licenza urbanística outorgada no seu día.

e) Que non estean incursas no réxime de fóra de ordenación previsto no artigo 90.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

2. As persoas promotoras das actuacións previstas neste artigo poderán solicitar unha licenza municipal para a completa terminación da edificación e para o seu destino a uso residencial, sempre que, como mínimo, o 50 % das vivendas se destinen a vivenda protexida. Nestes supostos non serán aplicables os límites máximos de superficie previstos para este tipo de vivendas, sen prexuízo de que, para os efectos do cálculo do límite máximo que corresponda para a fixación do seu prezo, a superficie computable sexa de 120 metros cadrados.

3. A amentada licenza autorizará as obras necesarias para a total terminación da edificación e para o seu destino a uso residencial, de acordo cos parámetros urbanísticos regulados no planeamento urbanístico consonte o cal foi outorgada a licenza orixinaria.

Sen prexuízo do anterior, resultarán de obrigado cumprimento as normas técnicas vixentes sobre seguridade, habitabilidade e accesibilidade, salvo que esta adaptación resulte técnica ou economicamente inviable.

4. No caso de que a edificación non acabada se atope en solo urbanizable, será admisible a urbanización e a edificación simultáneas.

5. Para acollerse ao réxime excepcional previsto neste artigo, será necesario solicitar a licenza prevista neste artigo antes do 29 de decembro de 2028.

- Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia (consolidada)

• Art. 56. Concepto

1. Son vivendas de protección autonómica (VPA) as vivendas protexidas promovidas por un promotor público ou privado en execución de políticas públicas de vivenda e que, cumprindo os requisitos que se establezan regulamentariamente, sexan cualificadas como tales polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

(...)

• Art. 59. A cualificación das vivendas protexidas

1. Os axentes promotores de vivendas que pretendan a súa cualificación como vivendas protexidas presentarán ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo a solicitude de cualificación provisional de vivenda protexida, acompañada da documentación que se estableza regulamentariamente.

2. Rematadas as obras de construción ou de rehabilitación, o axente promotor solicitará a cualificación definitiva ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo e achegará a documentación que se estableza regulamentariamente.

A Administración deberá ditar resolución expresa tanto sobre a cualificación provisional como sobre a definitiva e notificarlla á persoa interesada no prazo máximo de dous meses,



que se contarán a partir da data en que a solicitude entrase nun rexistro do Instituto Galego da Vivenda e Solo. Transcorrido este tempo sen que se notificase resolución expresa, poderase entender desestimada por silencio administrativo.

No caso de se advertir deficiencias reparables que impidan o outorgamento da cualificación provisional ou definitiva, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá sinalar o prazo e as condicións para proceder á súa reparación, e quedará mentres tanto interrompido o prazo para resolver.

A eficacia das cualificacións provisionais e definitivas das vivendas límitase á verificación e constatación do cumprimento dos requisitos exixidos normativamente para obter, efectivamente, a cualificación de vivendas protexidas, sen que en ningún caso implique a verificación do cumprimento da normativa urbanística e técnica que deba ser revisada polos concellos para outorgar as correspondentes licenzas. (...)

• **Art. 66. Prezo de venda ou renda**

1. Durante o período legal de protección, calquera acto de disposición ou de arrendamento de vivendas protexidas en primeira ou posteriores transmisións, con independencia da súa data de cualificación, estará suxeito a un prezo de venda ou renda máximo que será fixado mediante acordo do Consello da Xunta de Galicia, en atención á localización das promocións, a superficie útil das vivendas e os seus anexos, así como os custos da construción ou a situación do mercado inmobiliario.

(...)

No suposto de promocións de vivendas protexidas de protección autonómica cualificadas para arrendamento, o prezo máximo da renda será o fixado na súa cualificación. Este prezo máximo será actualizado anualmente de acordo co incremento que experimente o IPC, sen que en ningún caso poida superar o 3 % anual.

(...)

- Decreto 18/2014, do 13 de febreiro, polo que se determinan os aspectos básicos dos programas autonómicos de rehabilitación de vivendas e se dan directrices para o desenvolvemento do Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia

• **Disposición adicional primeira. Procedemento de cualificación de vivendas protexidas**

1. En canto non se produza o desenvolvemento da regulación das vivendas de protección autonómica da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, poderán cualificarse vivendas conforme o procedemento previsto no Decreto 402/2009, do 22 de outubro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, para o período 2009-2012. O procedemento e o réxime xurídico das vivendas será o previsto na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, e no seu defecto no citado Decreto 402/2009.

2. As resolucións de cualificación de vivendas protexidas non implicarán financiamento por estar rematada a vixencia do Plan estatal de vivenda e rehabilitación 2009-2012 e non



estaren recollidas como actuacións financiáveis no Real decreto 233/2013, do 5 de abril. Os prezos máximos das vivendas protexidas serán os establecidos no antedito Decreto 402/2009.

- Decreto 402/2009, do 22 de outubro, que establece as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, de 12-12-2008, para o período 2009-2012

• Art. 20

(...)

2. A cualificación de vivendas protexidas de nova construción pode ser para todo o edificio, por escaleiras ou plantas enteiras ou poden cualificarse vivendas illadamente.

Cando se cualifique un edificio completo as vivendas dunha planta deberán ser do mesmo réxime e destino.

• Art. 21

1. Os promotores de vivendas de protección autonómica presentarán a solicitude de cualificación provisional, acompañada da seguinte documentación:

a) Acreditación da personalidade da persoa solicitante e, no seu caso, da representación que ostenta.

b) Proxecto básico ou proxecto básico e de execución visado polo colexio profesional correspondente.

c) Licenza municipal de obras ou certificación municipal de cualificación urbanística dos terreos. Para a sinatura e visado dos contratos de compravenda será preceptiva a presentación da licenza municipal de obras e, no seu caso, deberá presentarse xunto coa solicitude do sorteo.

d) Certificado do rexistro da propiedade, sobre a liberdade de cargas e gravames que poidan representar un obstáculo xurídico, económico ou técnico para o desenvolvemento da edificación.

e) Título acreditativo do dominio dos terreos ou, na súa falta, documento que acredite a dispoñibilidade para construír.

f) No caso de que se solicite a cualificación despois do inicio da obra, acta de replanteo ou de inicio da obra subscrita polo/a director/a de aquela.

g) No caso de que se produzan vendas ou calquera contrato que implique unha dispoñibilidade actual ou futura sobre as vivendas para as cales se solicite a cualificación, deberá acompañarse documento acreditativo, de conformidade coa solicitude das persoas adquirentes ou contratantes.

h) No caso de cooperativas ou comunidades de propietarios/as, relación de todos os seus socios ou socias incluídos os de reserva. Para obter a cualificación provisional polo menos deberán ter o 80 por 100 dos socios ou comeneiros beneficiarios das vivendas. Respecto de todos os socios ou socias presentadas deberán indicar o seu nome e apelidos e o seu número de identificación fiscal e acreditación de que cumpren as condicións que se exixan para acceder ás vivendas protexidas e ao financiamento cualificado.

2. As áreas provinciais do Instituto Galego da Vivenda e Solo comprobarán:

a) As solicitudes e documentación complementaria achegada.



b) A superficie útil das vivendas e anexos.

c) A adecuación dos edificios e vivendas ás disposicións autonómicas que afecten á accesibilidade e habitabilidade deles que estean vixentes no momento da solicitude da cualificación provisional. Dado que o cumprimento da citada normativa está encomendado aos concellos, se lles comunicará calquera incumprimento que se detecte.

d) O cumprimento dos demais requisitos que o presente Decreto exige.

(...)

5. Durante o período de execución das obras o promotor deberá colocar nun lugar visible un ou varios carteis, indicativos de estar acollida a construción ao réxime de protección autonómica.

• Art. 23.

1. A cualificación definitiva deberá solicitála a persoa promotora nun prazo máximo de trinta meses a contar desde a data de obtención da cualificación provisional. Antes do fin deste período a persoa promotora poderá solicitar unha ampliación máxima de seis meses.

A solicitude da cualificación definitiva deberá ir acompañada da seguinte documentación:
(...)

Á vista da normativa relacionada, enténdese que a cualificación provisional polo IGVS é posterior á licenza municipal, tendo en conta o artigo 77 da Lei 5/2024, que establece un réxime excepcional aplicable ás edificacións non acabadas.

En concreto, no vixente punto 2 do citado artigo determínase que “as persoas promotoras das actuacións previstas neste artigo poderán solicitar unha licenza municipal para a completa terminación da edificación e para o seu destino a uso residencial, sempre que, como mínimo, o 50 % das vivendas se destinen a vivenda protexida (...)”.

Polo tanto, pode concluírse que a existencia de destinar un 50% das vivendas desa edificación inacabada é unha condición.”

CONCLUSIÓNS

1.- As persoas promotoras das actuacións previstas no artigo 77 da Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, modificado pola Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, poderán solicitar unha licenza municipal para a completa terminación da edificación e para o seu destino a uso residencial, sempre que, como mínimo, o 50 % das vivendas se destinen a vivenda protexida.

2.- Para solicitar a licenza urbanística ao concello competente, a persoa interesada pode presentar a solicitude de cualificación provisional formulada ante o IGVS. No caso de que ao concello non lle fose suficiente, presentaralle con posterioridade a resolución de concesión da dita cualificación provisional.

O procedemento de cualificación e o réxime xurídico das vivendas será o previsto na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, e, no seu defecto, no Decreto 402/2009, do 22 de outubro.



O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar que, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.