

Informe sobre la interpretación del régimen jurídico excepcional aplicable a las edificaciones no acabadas regulado en el artículo 77 de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, y modificado por la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (Ayuntamiento de Vilalba – Expediente XCP-26/029)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 10.06.2026 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (Núm. 2026/1762300 oficio firmado por la alcaldesa de Vilalba en el que formula una consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

"Considerando que el Ayuntamiento de Vilalba cuenta con competencias en materia de urbanismo, como entidad local, para la concesión de licencias urbanísticas de acuerdo con el precepto del artículo 142 de la ley 2/2016 del suelo de Galicia, con el fin de someter al control municipal los actos de edificación y uso del suelo.

Con el fin de plantear una consulta interpretativa en relación con el régimen jurídico excepcional aplicable las edificaciones no acabadas, y regulado en el artículo 77 de la Ley 5/2024 de 27 de diciembre de medidas fiscales y administrativas, que a su vez fue modificado por la Ley 5/2025 de 23 de diciembre de medidas fiscales y administrativas.

Esta última disposición normativa, modifica el apartado 2 del artículo 77 que queda redactado como sigue;

"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."

Tras las consultas realizadas con el Instituto Gallego de Vivienda e Solo, (en adelante IGVS) organismo competente para la gestión de vivienda protegida, les trasladan información al respecto de la gestión de las viviendas de protección pública, poniendo de manifiesto que será de aplicación, hasta la aprobación del nuevo plan de vivienda, el Real decreto 402/2009 de 22 de octubre por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre para el período 2009-2012, estas dos normas regulan el régimen de las viviendas protegidas, estableciendo principalmente dos fases.

De una parte, una cualificación provisional, realizado por el Instituto Gallego de Vivienda y suelo que reconoce esta condición después de la solicitud realizada por el promotor al propio Instituto, y una segunda fase de cualificación definitiva, que se llevará a cabo al final de la construcción.



A la vista de lo antedicho, se solicita aclaración sobre la exigencia que se hace en el citado apartado 2 del artículo 77, en cuanto a la cuestión de que el 50% de las viviendas se destinen a vivienda de protección pública.

Será preciso para la concesión de licencia urbanística acreditar documentalmente esa condición o calificación que realiza el IGVS, o basta con que el promotor manifieste, o declare responsablemente sobre el destino que desea dar a las viviendas."

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 las entidades locales 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. Por lo que de fecha 18.06.2026, esta Dirección General solicitó dicho órgano, informe sobre la referida consulta con el fin de dar idónea respuesta a la cuestión suscitada.

En respuesta a dicha solicitud, el 13.07.2026 fue emitido por el Secretario General de Vivienda y Urbanismo el siguiente informe sobre la interpretación del artículo 77 de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, que literalmente señala:

"El Ayuntamiento de Vilalba, mediante escrito del 10/06/2026, formula una consulta sobre aclaración de la exigencia del artículo 77.2 de la Ley 5/2024 (según la redacción dada por la Ley 5/2025, de 23 de diciembre), de que el 50% de las viviendas se destinen a la vivienda de protección pública; en concreto, si para la concesión de la licencia urbanística será preciso acreditar la cualificación que realiza el IGVS o se es suficiente con que el promotor manifieste o declare responsablemente sobre el destino que desea dar a las viviendas.

En respuesta a dicha consulta hace falta informar lo siguiente:

Normativa

- Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas

Art. 77. Régimen excepcional aplicable a las edificaciones no acabadas (redacción consolidada tras la modificación por la Ley 5/2025)

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 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.
- d) Que las obras parcialmente ejecutadas se ajusten a la licencia urbanística otorgada en su día.
- e) Que no estén incurso 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.
2. 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.
- En estos supuestos no serán aplicables los límites máximos de superficie previstos para este tipo de viviendas, sin perjuicio de que, a los efectos del cálculo del límite máximo que corresponda para la fijación de su precio, la superficie computable sea de 120 metros cuadrados.
3. La mencionada licencia autorizará las obras necesarias para la total terminación de la edificación y para su destino a uso residencial, de acuerdo con los parámetros urbanísticos regulados en el planeamiento urbanístico conforme a la cual fue otorgada la licencia originaria.
- Sin perjuicio del anterior, resultarán de obligado cumplimiento las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad, salvo que esta adaptación resulte técnica o económicamente inviable.
4. En caso de que la edificación no acabada se encuentre en suelo urbanizable, será admisible la urbanización y la edificación simultáneas.
5. Para acogerse al régimen excepcional previsto en este artículo, será necesario solicitar la licencia prevista en este artículo antes de 29 de diciembre de 2028.

- Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia (consolidada)

• Art. 56. Concepto

1. Son viviendas de protección autonómica (VPA) las viviendas protegidas promovidas por un promotor público o privado en ejecución de políticas públicas de vivienda y que, cumpliendo los requisitos que se establezcan reglamentariamente, sean calificadas como tales por el Instituto Galego da Vivenda e Solo.

(...)

• Art. 59. La cualificación de las viviendas protegidas

1. Los agentes promotores de viviendas que pretendan su cualificación como viviendas protegidas presentarán ante el Instituto Galego da Vivenda e Solo la solicitud de cualificación provisional de vivienda protegida, acompañada de la documentación que se establezca reglamentariamente.

2. Finalizadas las obras de construcción o de rehabilitación, el agente promotor solicitará la cualificación definitiva ante el Instituto Galego da Vivenda e Solo y acercará la documentación que se establezca reglamentariamente.

La Administración deberá dictar resolución expresa tanto sobre la cualificación provisional como sobre la definitiva y notificársela a la persona interesada en el plazo máximo de dos



meses, que se contarán a partir de la fecha en que la solicitud entrara en un registro del Instituto Galego da Vivenda e Solo. Transcurrido este tiempo sin que se notificara resolución expresa, se podrá entender desestimada por silencio administrativo.

En el caso de advertirse deficiencias reparables que impidan el otorgamiento de la cualificación provisional o definitiva, el Instituto Galego da Vivenda e Solo podrá señalar el plazo y las condiciones para proceder a su reparación, y quedará mientras tanto interrumpido el plazo para resolver.

La eficacia de las cualificaciones provisionales y definitivas de las viviendas se limita a la verificación y constatación del cumplimiento de los requisitos exigidos normativamente para obtener, efectivamente, la cualificación de viviendas protegidas, sin que en ningún caso implique la verificación del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica que deba ser revisada por los ayuntamientos para otorgar las correspondientes licencias. (...)

• Art. 66. Precio de venta o arrendamiento

1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primera o posteriores transmisiones, con independencia de su fecha de cualificación, estará sujeto a un precio de venta o arrendamiento máximo que será fijado mediante acuerdo del Consello da Xunta de Galicia, en atención a la localización de las promociones, la superficie útil de las viviendas y sus anexos, así como los costes de la construcción o la situación del mercado inmobiliario.

(...)

En el supuesto de promociones de viviendas protegidas de protección autonómica cualificadas para arrendamiento, el precio máximo de la renta será lo fijado en su cualificación. Este precio máximo será actualizado anualmente de acuerdo con el incremento que experimente el IPC, sin que en ningún caso pueda superar el 3% anual.

(...)

- Decreto 18/2014, de 13 de febrero, por el que se determinan los aspectos básicos de los programas autonómicos de rehabilitación de viviendas y se dan directrices para el desarrollo del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

• Disposición adicional primera. Procedimiento de cualificación de viviendas protegidas

1. En cuanto no se produzca el desarrollo de la regulación de las viviendas de protección autonómica de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, podrán calificarse viviendas conforme el procedimiento previsto en el Decreto 402/2009, de 22 de octubre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para el período 2009-2012. El procedimiento y el régimen jurídico de las viviendas será lo previsto en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, y en su defecto en lo citado Decreto 402/2009.

2. Las resoluciones de cualificación de viviendas protegidas no implicarán financiación por estar finalizada la vigencia del Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 y no estar recogidas como actuaciones financiadas en el Real decreto 233/2013, de 5 de abril.



Los precios máximos de las viviendas protegidas serán los establecidos en el antedicho Decreto 402/2009.

- Decreto 402/2009, de 22 de octubre, que establece las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y regula la gestión de las previstas en el Real decreto 2066/2008, de 12-12-2008, para el período 2009-2012

• Art. 20
(...)

2. La cualificación de viviendas protegidas de nueva construcción puede ser para todo el edificio, por escaleras o plantas enteras o pueden calificarse viviendas aisladamente. Cuando se califique un edificio completo las viviendas de una planta deberán ser del mismo régimen y destino.

• Art. 21

1. Los promotores de viviendas de protección autonómica presentarán la solicitud de cualificación provisional, acompañada de la siguiente documentación:

a) Acreditación de la personalidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostenta.

b) Proyecto básico o proyecto básico y de ejecución visado por el colegio profesional correspondiente.

c) Licencia municipal de obras o certificación municipal de cualificación urbanística de los terrenos. Para la firma y visado de los contratos de compraventa será preceptiva la presentación de la licencia municipal de obras y, en su caso, deberá presentarse junto con la solicitud del sorteo.

d) Certificado del registro de la propiedad, sobre la libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo jurídico, económico o técnico para el desarrollo de la edificación.

e) Título acreditativo del dominio de los terrenos o, en su defecto, documento que acredite la disponibilidad para construir.

f) En caso de que se solicite la cualificación después del inicio de la obra, acta de replanteo o de inicio de la obra suscrita por el/a director/a de aquella.

g) En caso de que se hubieran producido ventas o cualquier contrato que implique una disponibilidad actual o futura sobre las viviendas para las cuáles se solicite la cualificación, deberá acompañarse documento acreditativo, de conformidad con la solicitud de las personas adquirentes o contratantes.

h) En el caso de cooperativas o comunidades de propietarios/as, relación de todos sus socios o socias incluidos los de reserva. Para obtener la cualificación provisional por lo menos deberán tener el 80 por 100 de los socios o comuneros beneficiarios de las viviendas. Respecto de todos los socios o socias presentadas deberán indicar su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal y acreditación de que cumplen las condiciones que se exijan para acceder a las viviendas protegidas y a la financiación cualificada.

2. Las áreas provinciales del Instituto Galego da Vivenda e Solo comprobarán:

a) Las solicitudes y documentación complementaria adjuntada.

b) La superficie útil de las viviendas y anexos.

c) La adecuación de los edificios y viviendas a las disposiciones autonómicas que afecten a la accesibilidad y habitabilidad de ellos que estén vigentes en el momento de la solicitud



de la cualificación provisional. Dado que el cumplimiento de la citada normativa está encomendado a los ayuntamientos, se les comunicará cualquier incumplimiento que se detecte.

d) El cumplimiento de los demás requisitos que el presente Decreto exige.
(...)

5. Durante el período de ejecución de las obras el promotor deberá colocar en un lugar visible un o varios carteles, indicativos de estar acogida la construcción al régimen de protección autonómica.

• Art. 23.

1. La cualificación definitiva deberá solicitarla la persona promotora en un plazo máximo de treinta meses a contar desde la fecha de obtención de la cualificación provisional. Antes del fin de este período la persona promotora podrá solicitar una ampliación máxima de seis meses.

La solicitud de la cualificación definitiva deberá ir acompañada de la siguiente documentación: (...)

A la vista de la normativa relacionada, se entiende que la cualificación provisional por el IGVS es posterior a la licencia municipal, teniendo en cuenta el artículo 77 de la Ley 5/2024, que establece un régimen excepcional aplicable a las edificaciones no acabadas.

En concreto, en el vigente punto 2 del citado artículo se determina que "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 (...)"

Por lo tanto, puede concluirse que la exigencia de destinar un 50% de las viviendas de esa edificación inacabada es una condición."

CONCLUSIONES

1.- Las personas promotoras de las actuaciones previstas en el artículo 77 de la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, modificado por la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, 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.

2.- Para solicitar la licencia urbanística al ayuntamiento competente, la persona interesada puede presentar la solicitud de cualificación provisional formulada ante el IGVS. En caso de que al ayuntamiento no le fuera suficiente, le presentará con posterioridad la resolución de concesión de dicha cualificación provisional.

El procedimiento de cualificación y el régimen jurídico de las viviendas será el previsto en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, y, en su defecto, en el Decreto 402/2009, de 22 de octubre.



Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar 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.