



Universidad de Valladolid

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES, JURÍDICAS Y DE LA
COMUNICACIÓN

GRADO EN DERECHO

LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA. EJEMPLOS
PRÁCTICOS EN MATERIA DE VIVIENDA

AUTORA: IRENE SANTOS SANZ

TUTOR: CÉSAR ALONSO GONZÁLEZ

CONVOCATORIA ORDINARIA

RESUMEN

La actividad de policía es una forma de actuación administrativa por la que se intenta conseguir el bien común limitando el ejercicio de determinados derechos que pueden menoscabar el interés general. Para ejercer estos derechos, es necesario que los ciudadanos obtengan la previa autorización administrativa, para que la Administración realice un control previo de esa actividad. En materia de vivienda, las limitaciones y autorizaciones se van a recoger en la Ley 9/2010 del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. Así, los adquirentes de una vivienda de protección pública van a necesitar la autorización previa para el cambio de uso, disponer de la vivienda antes del plazo establecido y el visado del contrato.

RESUMEN EN INGLÉS

Police activity is a form of administrative action that attempts to achieve the common good by limiting the exercise of some rights that may undermine the general interest. To exercise these rights, it is necessary for citizens to obtain previous administrative authorization, so that the Administration carries out a previous control of that activity. In terms of housing, the limitations and authorizations will be included in Law 9/2010 on the right to housing in the Community of Castilla y León. Thus, the acquirers of public protection housing will need previous authorization for the change of use, dispose of the housing before the established term and the visa of the contract.

PALABRAS CLAVE

Administración, interés general, autorización, vivienda, derecho, límites, administrativo, actividad, ley, público.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
1. CAPÍTULO 1. PRIMERA PARTE DE CARÁCTER GENERAL: LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA EN GENERAL	7
1.1. Formas de la actuación administrativa del profesor Jordana de Pozas.7	
1.1.1. <i>Los modos tradicionales de la actuación de las Administraciones Públicas</i>	<i>7</i>
1.2. La autorización como técnica de intervención administrativa	15
1.2.1. <i>Significado e importancia</i>	<i>15</i>
1.2.2. <i>Sus dificultades: diversidad y unidad de las autorizaciones</i>	<i>15</i>
1.2.3. <i>Ámbito de aplicación</i>	<i>16</i>
1.3. Caracterización general de la autorización administrativa	19
1.3.1. <i>Acto administrativo</i>	<i>19</i>
1.3.2. <i>Control preventivo del específico interés público tutelado por la norma</i>	<i>19</i>
1.3.3. <i>Legalidad, libertad y eficacia: sólo las autorizaciones que sean necesarias</i>	<i>21</i>
1.4. Las autorizaciones de policía: Evolución y en la actualidad	22
1.4.1. <i>La autorización en la historia: su evolución jurídico-dogmática</i>	<i>22</i>
1.4.2. <i>La autorización en la actualidad: su discusión</i>	<i>23</i>
2. CAPÍTULO 2. LA ACTIVIDAD PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA	24
2.1. Vivienda	24
3. CAPÍTULO 3. LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE POLICÍA EN LA LEY 9/2010, DE 30 DE AGOSTO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN ..	27
3.1. Análisis de todos los artículos en los que se contienen límites a los particulares en relación con la propiedad o el alquiler de una vivienda de protección pública	27
3.2. Las autorizaciones contenidas en la Ley 9/2010	29
4. CAPÍTULO 4. CARACTERIZACIÓN DE CADA UNA DE ESAS AUTORIZACIONES	31
CONCLUSIONES	38
BIBLIOGRAFÍA	40
LEGISLACIÓN UTILIZADA	41
ANEXO 1: RESOLUCIÓN AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO.....	43
ANEXO 2: RESOLUCIÓN AUTORIZACIÓN DISPONER ANTES DEL PLAZO	46
ANEXO 3: RESOLUCIÓN AUTORIZACIÓN VISADO DEL CONTRATO	48

INTRODUCCIÓN

En este trabajo vamos a realizar un análisis de las autorizaciones administrativas en general y, después, nos vamos a centrar en concreto en las autorizaciones administrativas en materia de vivienda.

En primer lugar, hablamos de la autorización administrativa en general. La Administración pública tiene como único fin satisfacer el interés general. Para lograr este objetivo existen diversas modalidades de actuación administrativa y tomamos como referencia la clasificación del profesor Jordana de Pozas, que las ordena según sean actividades de policía, actividades de fomento o actividades de servicio público.

Al margen de esta clasificación, también hemos estudiado los modos tradicionales de actuación de las Administraciones Públicas.

No hay que olvidar que la Administración, al realizar todas estas actuaciones debe respetar el principio de legalidad, igualdad, proporcionalidad, transparencia, participación y estabilidad presupuestaria.

Seguidamente, procederemos a analizar cada uno de los modos tradicionales de actuación.

Empezamos con la actividad de policía. A través de ella, la Administración va a limitar derechos a los particulares siempre en aras del interés general. La forma típica de actividad de policía es la autorización, que es el tema principal del trabajo por lo que entraremos a hablar de ella más tarde. Como a través de ellas se limitan derechos, es necesario que estén habilitados siempre por una ley. Por lo tanto, a través de la autorización, la Administración va a permitir a los particulares ejercitar esos derechos.

A través de la actividad de fomento, la Administración concede incentivos a los particulares para que realicen actividades que se consideran fundamentales para conseguir el interés general. Después desarrollamos los tres tipos de actividades de fomento que son de carácter honorífico, de carácter jurídico y de carácter económico.

Con la actividad de servicio público, la Administración va a conseguir el bien común prestando servicios esenciales para los ciudadanos. Es la actividad prestacional de la administración pública, muy relacionada con la idea de estado del bienestar o de estado social, reconocidos expresamente en los artículos 1 y 9.2 de la Constitución Española. Sin embargo, existen ciertas materias en las que la Administración no dispone de una titularidad plena para realizarlas, sino que se comparten con el sector privado.

En la clasificación tradicional aparece una forma adicional de actuación que no contempla Jordana de Pozas, se trata de la actividad económica directa. En ella, la Administración va a producir o prestar servicios de carácter económico mediante el ejercicio del comercio directo o el ejercicio de una actividad industrial. En este sentido las administraciones van a poder crear empresas que realicen estas funciones, sin perjuicio de que detrás de su actuación siempre va a haber una decisión administrativa previa.

Ahora vamos a detenernos en la autorización como técnica de intervención administrativa. La autorización implica un control previo de determinadas actuaciones privadas con el único propósito de proteger el interés de terceros o el interés general, confiriendo a su titular una situación jurídica protegida.

La autorización puede servir para controlar actuaciones privadas sujetas a la libre iniciativa pero que pueden incidir en el interés general, o para poder aprovechar el dominio público, o para ejercer competencias por autoridades que no las tienen atribuidas. Por último, la autorización también cumple una función social ya que reconoce una serie de derechos y obligaciones dependiendo de la finalidad del bien objeto de propiedad privada.

Continuamos con las características generales de la autorización. En primer lugar, se tratan de actos administrativos porque tienen carácter unilateral y son actos que conforman una declaración de voluntad.

La autorización realiza un control preventivo del específico interés público tutelado por la norma. Es decir, la autorización va a ser necesaria para poder desarrollar determinadas actividades bien porque menoscaban el interés de terceros, el interés general o el interés demanial, bien porque conlleven un uso del dominio público intenso, o bien porque es necesario realizar una asignación adecuada de determinados recursos escasos. Además, las potestades que facultan a las administraciones para otorgar las autorizaciones pueden ser regladas o discrecionales en función del margen de actuación que se concede a la Administración. Todo ello, sin perjuicio de que la Administración se limita a facilitar el ejercicio de una determinada actividad y se desentienda del comportamiento de los autorizados. En consecuencia, si se otorga la autorización se está reconociendo a su titular una situación jurídica protegida y, en consecuencia, esta actuación puede originar una causa de responsabilidad patrimonial para la Administración.

Por último, la autorización tiene que estar basada en una ley. El principio de legalidad exige que la autorización administrativa esté habilitada por una ley que establezca sus características, requisitos y límites porque a través de ella se limitan derechos de los particulares. Así mismo, tiene que ser una medida necesaria, proporcionada y no discriminatoria.

Para terminar esta parte de carácter general, hablamos de la evolución de las autorizaciones de policía que son las que vamos a entrar a analizar en este trabajo. La autorización ha sufrido una evolución jurídico-dogmática desde el siglo XIX hasta la actualidad siendo objeto de controversia la naturaleza de la misma.

En la actualidad, la discusión continúa existiendo tres posturas: entender que preexiste el derecho a realizar la actividad, o que el derecho preexiste salvo en las autorizaciones discrecionales, o que no preexiste el derecho a realizar la actividad y consideran que la autorización tiene un carácter constitutivo.

A continuación, procedemos a analizar la actividad pública en materia de vivienda, parte especial del trabajo. Hacemos una mención a las primeras normas que se encargaron de regular la vivienda y a la forma en la que han ido variando hasta las últimas normativas que conocemos de la materia.

En concreto, el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, su reglamento de desarrollo y el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre constituyeron la normativa fundamental para comprender el régimen de las viviendas de protección oficial, incluso en algunos casos hoy por hoy se pueden aplicar como derecho supletorio del de las Comunidades Autónomas. Por su parte, el artículo 47 de la

Constitución Española constituye el precepto fundamental en materia de vivienda, En él se reconoce el derecho de todos los españoles a una vivienda digna e incorpora un deber para las administraciones para hacer efectivo dicho derecho.

Por último, hay que destacar otro precepto de la Constitución. Me estoy refiriendo al artículo 148.1.3 en el que se atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a las Comunidades Autónomas que, por otro lado, así ha sido recogida en el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

Sobre la base de esa competencia, las Cortes de Castilla y León promulgaron la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Para finalizar, vamos a examinar esta ley como normativa fundamental en materia de vivienda en Castilla y León. Comenzamos haciendo un análisis de los artículos que van a limitar los derechos de los particulares en relación con la propiedad o el alquiler de viviendas de protección pública y, después, estudiaremos las autorizaciones que tienen que conseguir los particulares para poder ejercitar dichos derechos.

En relación con los artículos que limitan a los particulares, aparecen recogidos en una tabla y, posteriormente, hemos analizado con más detalle las tres principales autorizaciones que se contienen en la ley: la autorización de cambio de uso, la autorización para disponer de la vivienda antes del plazo establecido para ello y el visado del contrato de compraventa o arrendamiento.

Para poder ejercer cada uno de estos derechos (el cambio de uso, la transmisión de la vivienda o la firma de contrato de compraventa o arrendamiento), es necesaria la previa obtención por parte del particular de una autorización, mediante la cual, la Administración va a realizar un control preventivo para que no se menoscabe el interés general, que la vivienda de protección pública cumpla su función social, que la vivienda no se encuentre vacía o desocupada o que su destinatario sea una persona que no pueda acceder a una vivienda en el mercado libre.

En la última parte del trabajo, vamos a analizar las características de cada una de estas autorizaciones, de acuerdo con la estructura explicada anteriormente del profesor Laguna de Paz.

En el anexo de este trabajo de investigación, incluimos una resolución administrativa en la que se pueden observar cada una de estas tres autorizaciones, como ejemplo práctico en materia de vivienda.

CAPÍTULO 1. PRIMERA PARTE DE CARÁCTER GENERAL: LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA EN GENERAL

1.1. FORMAS DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PROFESOR JORDANA DE POZAS

La Administración Pública tiene como objetivo último obtener el bien común o satisfacción de los intereses de carácter general. La Constitución establece que “la Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales” (artículo 103.1). Este artículo se ha desarrollado en el art. 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, aplicable a todas las Administraciones Públicas por su carácter básico, y, más específicamente, en los Estatutos de Autonomía de las Comunidades Autónomas y en sus leyes de gobierno y administración. En este sentido, debemos destacar el derecho de los ciudadanos de Castilla y León a una buena Administración que se recoge en el art. 12 de la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León. Por su parte, la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en su artículo 31, viene a repetir de forma mimética el artículo constitucional citado.

La consecución de estos fines puede conseguirse de diversas formas.

La clasificación de la actividad administrativa más admitida es la propuesta por el profesor Jordana de Pozas, quien distingue entre actividad de Policía, Fomento y Servicio Público.

- a) A través de la actividad de Policía, la Administración intenta conseguir el bien común limitando o regulando el ejercicio de determinados derechos para evitar amenazar el interés general.
- b) A través de la actividad de Fomento, la Administración intenta conseguir el bien común ayudando o fomentando la actividad de los particulares (o de otras Administraciones) que se consideran idóneas para alcanzar el bien general.
- c) A través de la actividad de Servicio Público, la Administración intenta conseguir el bien común prestando servicios que se consideran necesarios para la comunidad.

1.1.1. Los modos tradicionales de la actuación de las Administraciones Públicas

La actividad de las Administraciones públicas está dirigida a la satisfacción de los intereses generales. Para lograr este objetivo, la Administración interviene a través de diferentes modalidades de actuación. Cuando hablamos de modos tradicionales de actuación de las Administraciones públicas, lo hacemos con el propósito de precisar, lo máximo posible, el motivo de las Administraciones públicas y las garantías de que con estos modos de actuación no se van a vulnerar los principios jurídicos que conforman la actuación administrativa, protegiendo así los derechos de los destinatarios de estas actuaciones frente a posibles abusos de las Administraciones.

Hay que partir de la imposibilidad de delimitar la amplia variedad de actuaciones administrativas. Sin embargo, lo que se pretende con la determinación de los modos tradicionales de actuación de las Administraciones públicas es fortalecer los mecanismos de acción de las administraciones para cumplir con su tarea de una forma más eficiente.

En primer lugar, es necesario que las Administraciones respeten el principio de legalidad para que cualquier decisión administrativa sea válida. En ocasiones, las Administraciones no van

a poder actuar con plena sujeción a las leyes; bien porque el legislador no ha considerado imprescindible su intervención, o bien porque le da a las Administraciones públicas un margen de actuación para que intervenga, aplicando siempre dichas leyes, con la modalidad que estime más adecuada en ese momento.

Además, en su actuación la Administración también tiene que respetar otros principios constitucionales como son los principios de igualdad, proporcionalidad, transparencia y participación, y estabilidad presupuestaria.

Las Administraciones públicas, al aplicar las leyes, deben respetar el principio constitucional de igualdad consagrado en el art. 14 CE sin que existan distinciones, salvo que estén justificadas por razones objetivas. Nos referimos a las “discriminaciones positivas” en las que, las Administraciones, en casos de desigualdad real, tienen que incluir factores de compensación dirigidos a equilibrar esas desigualdades.

Al mismo tiempo tienen que actuar de acuerdo con el principio de proporcionalidad, ya que una aplicación igualitaria exacta de las leyes acarrea soluciones desproporcionadas. No obstante, resulta difícil su empleo en la práctica. Por ello, se aplica en su versión negativa, es decir, aquella medida que no sea proporcional o resulte desproporcionada, sería contraria al ejercicio de los derechos de los ciudadanos.

En la actualidad, la tarea administrativa se ha ido caracterizando por una mayor participación en ella de los ciudadanos. En efecto, a través del principio de participación, existen órganos dentro de la estructura de las Administraciones públicas con representación directa de los ciudadanos. Esto supone indudables ventajas como el acercamiento entre el poder público y la sociedad, evitando así la intervención única de los funcionarios en la actividad administrativa; y, además, las decisiones administrativas, por lo general, van a ser más acertadas si en ellas han participado los ciudadanos, que van a ser los destinatarios de las mismas.

Sin embargo, la excesiva participación de los administrados en la labor administrativa, también puede acarrear desventajas como que se pueda llegar a una confusión entre los intereses generales y los particulares de quienes están próximos a los círculos de decisión, el retraso en la toma de decisiones finales o el obligatorio aumento del coste económico. Por último, se podría producir una desigualdad entre los empleados públicos y los ciudadanos que participen en la tarea administrativa, ya que estos no tienen los deberes y obligaciones que tienen aquellos y, por lo tanto, no asumen los riesgos que se puedan derivar de la decisión administrativa.

En cualquier caso, la tarea administrativa está regida por el interés general. Si hubiera un ápice de que la actuación administrativa estuviera dirigida a la satisfacción de un interés particular, renunciando así a los intereses generales, esa acción estaría gravemente viciada y podría ser anulada, teniendo en cuenta el control de legalidad que ejerce el poder judicial.

Finalmente, podemos hablar de los modos de actuación de las Administraciones públicas desde diferentes perspectivas:

- a) Desde la perspectiva de naturaleza o carácter de la actividad podemos distinguir la actuación administrativa como actuación de policía, o de limitación, actuación estimulante, o de fomento, actuación de prestación o de servicio público y actuación industrial y comercial o gestión económica.

- b) Dentro de cada una de estas modalidades de actuación se dan distintos grados de intensidad, es decir, estas actividades se van a llevar a cabo gradualmente, atendiendo a los intereses que se pretendan conseguir.
- c) Para la ejecución de estas acciones se cuenta con potestades administrativas, es decir, poderes que la Ley confiere directamente a las Administraciones públicas que se aplican frente a todos o frente a quienes estén sometidos a la acción de la Administración y que las facultan para realizar fines de interés general o público.
- d) Cada vez es más común la exteriorización publicitaria de las actuaciones de la Administración, por lo tanto, varios autores consideran que la publicidad institucional puede llegar a conformar una nueva modalidad de actuación de las Administraciones Públicas.
- e) También pueden contemplarse desde la perspectiva de la responsabilidad que contraen las Administraciones debido a las actuaciones que realicen en una u otra modalidad o tras el ejercicio de una potestad administrativa dirigida a desarrollar tal actividad.

Por último, no existen tareas de la Administración que exijan su ejecución de una forma concreta de las antes mencionadas, siendo completamente compatibles los distintos modos de actuación a la hora de intervención de la Administración pública.

1. Actividad de policía o limitación: técnicas autorizatorias y sus tipos

Las Administraciones Públicas, en el ejercicio de sus tareas, intervienen en la actividad de los administrados, limitando sus derechos, para satisfacer los intereses generales. Se ha denominado a este modo de intervención de las Administraciones como actividad de policía. Este modo de actuación se puede confundir con la tarea que realizan los funcionarios de policía, e incluso empresas de seguridad privada, de conservar la seguridad pública que, si bien es una parte de la actividad limitativa que realiza la Administración, no es la única. Debemos pensar, por lo tanto, en la actividad de policía como un modo de intervención en la actuación de los ciudadanos mediante técnicas que trastornan sus derechos sin deformarlos del todo, y siempre actuando para preponderar el interés general.

El artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LRBRL) faculta a las Entidades Locales a «intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios: a) ordenanzas y bandos; b) sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo; c) sometimiento a comunicación previa o a declaración responsable; d) sometimiento a control posterior al inicio de la actividad; e) órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo». Esta facultad no es tan amplia al matizar en el apartado 2 de este mismo artículo que «la actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue».¹ Además, hay que tener en cuenta siempre lo establecido en el artículo 106 CE indicando que estas técnicas de intervención están supeditadas a la existencia de unos parámetros legislativos y, posteriormente, al control realizado por el poder judicial.

¹ En este punto podemos citar la doctrina de la vinculación positiva siguiendo el Curso de Derecho Administrativo I del Profesor García de Enterría y Tomás Ramón Fernández. Así, establece que los actos y disposiciones de la Administración han de ser conformes a Derecho. El Derecho condiciona y determina, de manera positiva, la acción administrativa, la cual no es válida si no responde a una previsión normativa. Cada acto administrativo debe tener su potestad legal.

En cualquier caso, estamos hablando de intervenciones concretas, que producen efectos algunas veces duraderos, que deben estar habilitadas por una ley y con cuyo ejercicio se perturban los derechos o intereses de los ciudadanos, o sus actuaciones soportan algún tipo de control o incluso alguna coacción.

Las fórmulas típicas de «habilitación» son las autorizaciones, denominadas también licencias o permisos. A través de estos títulos habilitantes, los particulares van a poder ejercer sus derechos, o incluso constituirlos.

La autorización consiste en el permiso de la Administración pública para que los particulares puedan ejercitar ciertos derechos subjetivos plenamente y de forma legítima, debiendo esta, antes de otorgarla, comprobar que el derecho preexistente ejercitable se va a practicar correctamente.

La forma de autorización más tradicional venía indicando que la Administración solo debe otorgarla cuando el ejercicio del derecho habilitado por aquella respeta las reglas jurídicas que lo supediten. Sin embargo, una forma de autorización más moderna deja amplio margen a la Administración para su otorgamiento.

Otra forma de habilitación son las comunicaciones o notificaciones previas. En este caso, basta con una previa comunicación a la Administración competente para el control del ejercicio de actividades de uso y aprovechamiento del suelo, o para la apertura de establecimientos o puesta en marcha de actividades serviciales.²

En cualquier caso, ninguna forma de autorización es igual en cuanto a su regulación y efectos. Por lo tanto, podemos resumir los tipos de autorizaciones es:

- a) Autorizaciones plenamente regladas o parcialmente discrecionales, según este la Administración más o menos vinculada en su otorgamiento. También se pueden clasificar en aplicativas o constitutivas. En las primeras, la Administración se ciñe a comprobar si se cumplen los requisitos que se establecen en la normativa de esa autorización. En las segundas, con esa autorización se atribuye a ciertas personas una especial capacidad de actuación en el tráfico jurídico al servicio de un interés general.
- b) Autorizaciones de funcionamiento o por operación, dependiendo si se otorgan para un ejercicio prolongado o eventual.
- c) Autorizaciones personales, reales o mixtas, en función de que sus requisitos y su otorgamiento sea de carácter personal (por ejemplo, el permiso de conducir), de carácter material (como, por ejemplo, el permiso de circulación) o mixto (como la licencia de armas).
- d) Autorizaciones temporales (que pueden ser renovables) o indefinidas (que pueden ser revocables o capaces de perder la vigencia)
- e) Autorizaciones limitadas e ilimitadas, en relación a la cantidad.
- f) Autorizaciones de simple control o de programación. En las primeras, la Administración se limita a verificar que se cumple la normativa aplicable. En las segundas, se le permite a la Administración organizar y guiar la actividad autorizada.

²José Bermejo Vera (director); F. López Ramón, A. Garcés, M. Guedea, V. Tena, G. García-Álvarez, J. M. Gimeno, J. Oliván, J. C. Tejedor, E. Moreu, J. L. Bermejo Latre (colaboradores). (2009). Derecho Administrativo Parte Especial. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas. Séptima Edición. P. 55

2. Actividad de fomento: estímulos honoríficos y económicos

A través de la técnica de fomento, se ofrecen estímulos a los particulares para dirigir su actuación a la satisfacción de determinados fines de interés general.

Esta actividad se caracteriza por la colaboración en lugar de la limitación o coacción, ya que el particular puede elegir libremente si va a conducir su actividad a satisfacer esos intereses o no.

Por lo tanto, la Administración mediante este método no realiza directamente la actividad, sino que impulsa la iniciativa privada para que la realice ella.

No obstante, el Tribunal Constitucional ha ampliado el concepto de fomento, entendiendo que no solo se produce un estímulo económico, también se da investigación científica y técnica.

Estas medidas son de carácter finalista porque la Administración adquiere unas capacidades de control, dirección y ordenación de la actividad de los agentes empresariales que se benefician de esos estímulos ya que esa actividad está encaminada hacia la consecución de un fin concreto.

Las actuaciones de fomento se pueden dividir en tres categorías en atención a su carácter:

- a) Medidas de carácter honorífico: es un modo de fomento para el enaltecimiento social como, por ejemplo, el otorgamiento de un título nobiliario. Más común en la actualidad son los premios. En este sentido, por acercarnos al ámbito sectorial de la acción administrativa que vamos a analizar de forma más específica en este trabajo fin de grado, podemos citar el Premio Nacional de Arquitectura regulado en la Orden FOM/2266/2013, de 27 de noviembre. El objeto del premio es rendir testimonio de admiración a una persona física o entidad con personalidad jurídica que, con su trabajo o con el conjunto de su obra, contribuya o haya contribuido de forma extraordinaria al enriquecimiento de los aspectos sociales, tecnológicos y sostenibles de la arquitectura o el urbanismo español, dentro y fuera de las fronteras españolas.
- b) Medidas de carácter jurídico: se promueve la actividad de los particulares a través de otorgarles situaciones de privilegio jurídico como, por ejemplo, ser el beneficiario de una expropiación forzosa.
- c) Medida de carácter económico: son las más importantes. Consisten en la entrega directa de una cantidad de dinero, o en la exención de un pago obligatorio, o en la concesión de un beneficio económico. Las características de estas fórmulas económicas son su carácter concurrente, el sometimiento al principio de legalidad en relación a la actuación administrativa y sus condicionamientos presupuestarios o derivados de la política europea de la libre competencia.³

A su vez, estas pueden ser:

- I. Ventajas económicas de carácter real: las Administraciones públicas entregan el uso de bienes de dominio público a los particulares o les permiten la utilización

³ José Bermejo Vera (director); F. López Ramón, A. Garcés, M. Guedea, V. Tena, G. García-Álvarez, J. M. Gimeno, J. Oliván, J. C. Tejedor, E. Moreu, J. L. Bermejo Latre (colaboradores). (2009). Derecho Administrativo Parte Especial. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas. Séptima Edición. P. 59

de servicios creados previamente por las Administraciones. Para ello es necesario la correspondiente habilitación, ya sea una autorización o una concesión.

- II. Ventajas económicas de carácter financiero: las Administraciones entregan una cantidad de dinero o les eximen de un pago obligatorio. Estas se dividen en: a) auxilios indirectos, que suponen un lucro cesante para la Administración; b) auxilios directos, que producen un gasto de dinero del Tesoro Público en favor de estos particulares o entidades; c) auxilios disuasorios, que se fijan con la finalidad de acabar con una determinada actividad privada cuya prolongación afectaría al interés público. La más típica es la subvención.

Estas medidas pueden aparecer en las distintas leyes de forma individualizada o simultáneamente, como ocurre en el Patrimonio Histórico Español con medidas tendentes a su conservación y enriquecimiento. En la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León (en adelante Ley 9/2010) hay múltiples referencias a la acción administrativa de fomento de materia de vivienda:

- Las Administraciones Públicas fomentarán la promoción de viviendas de protección pública mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones.
- Las Administraciones Públicas fomentarán las actuaciones protegibles de adquisición y arrendamiento de viviendas para las personas y familias mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales y de cualquier otra naturaleza que incentiven tales actuaciones.
- Los medios de fomento previstos en la Ley pueden adoptar las siguientes formas:
 - Préstamos cualificados o convenidos, con garantía hipotecaria o personal, concedidos por entidades de crédito dentro de los convenios suscritos a tal efecto.
 - Subvenciones.
 - Subsídios de préstamos cualificados o convenidos.
 - Avaes para el pago de la entrada de una vivienda o las cuotas de amortización del préstamo hipotecario.

3. Actividad prestacional: servicios públicos

Un servicio público es una actividad de prestación que realiza la Administración a favor de los ciudadanos, de acuerdo con las leyes. Por lo tanto, la denominación de una actividad prestacional como servicio público conlleva, además de la titularidad de la Administración correspondiente, una limitación de la libertad de empresa establecida en el artículo 38 de la Constitución Española.

Tendrán el carácter de servicio público las actividades que hayan sobrevenido imprescindibles para la sociedad. Es difícil determinar estas actividades, pero, corresponde al Estado o a la Comunidad Autónoma en cualquier caso calificar cuando una necesidad se ha colectivizado y constituye una necesidad pública indispensable.

Estas actividades pasan a formar parte de la tarea de la Administración ya que ésta asume su titularidad. Por lo tanto, los particulares solo van a poder intervenir en ellas a través de una forma de gestión indirecta, reservándose la Administración una labor de dirección y de control.

Por último, es imprescindible que la prestación se realice de forma continuada y usual, ya que satisface una necesidad común y esencial para el ciudadano.

Existe, sin embargo, una noción más amplia de servicio público, en la que pueden desarrollar estas actividades tanto el sector público como el sector privado. Por lo tanto, no va a producirse un régimen de monopolio a favor de la Administración. Es lo que sucede con la educación o la sanidad.

También, existen algunas actividades que, sin ser consideradas servicio público, son intervenidas por los poderes públicos a través de la interposición de unas cargas y obligaciones. La naturaleza de estas cargas que se imponen en la autorización hace que estas actividades tengan un régimen jurídico similar al de una concesión de un servicio público. Por lo tanto, se van a considerar «servicios públicos impropios o virtuales» porque los deberes que corresponden al particular que presta el servicio se asemejan a los que tiene el concesionario de un servicio público, porque no son auténticos servicios públicos al no corresponder su titularidad exclusivamente a la Administración, porque no se les aplica los privilegios de servicio público (como la inembargabilidad), porque, en algunos casos, son servicios públicos en vía de declaración, y porque existe un derecho subjetivo para el solicitante que reúne las condiciones requeridas.⁴

La desaparición del monopolio en la titularidad de la Administración, no supone olvidarse de todo lo que no sea económicamente útil. Por ello, se imponen las obligaciones de servicio público, como el «servicio universal», que obliga a los prestadores de determinadas actividades a realizarlas en la totalidad de una zona geográfica concreta, a precios admisibles para la población. La Administración que impone estas obligaciones tiene que soportar parte de los costes o repartirlos entre varios suministradores, principalmente cuando la prestación implique una desventaja competitiva para los suministradores afectados.

4. Actividad económica (comercial e industrial) directa

De todas las formas de actuación de las Administraciones, es la que actualmente está más potenciada. Se trata de una actividad de producción o de prestación de servicios de carácter económico, bien sea por el ejercicio directo del comercio, bien lo sea por el ejercicio directo de una actividad industrial.⁵

El artículo 128.2 de la Constitución Española establece que “se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica” sin distinción de sectores, servicios o actividades, colocando en una misma posición a los particulares y a las Administraciones. También contempla la legislación ordinaria supuestos de actividades de naturaleza económica cuya titularidad y gestión compete a las Administraciones públicas.

La facultad de iniciativa en la actividad económica directa se ha extendido a las Comunidades autónomas y se ha reforzado en las Entidades locales. Los Estatutos de Autonomía autorizan

⁴ José Bermejo Vera (director); F. López Ramón, A. Garcés, M. Guedea, V. Tena, G. García-Álvarez, J. M. Gimeno, J. Oliván, J. C. Tejedor, E. Moreu, J. L. Bermejo Latre (colaboradores). (2009). Derecho Administrativo Parte Especial. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas. Séptima Edición. P. 65

⁵ José Bermejo Vera (director); F. López Ramón, A. Garcés, M. Guedea, V. Tena, G. García-Álvarez, J. M. Gimeno, J. Oliván, J. C. Tejedor, E. Moreu, J. L. Bermejo Latre (colaboradores). (2009). Derecho Administrativo Parte Especial. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas. Séptima Edición. P. 67

a los órganos correspondientes de las Comunidades autónomas para constituir empresas públicas con la finalidad de cumplir con las funciones reconocidas en sus textos. En este sentido, podemos citar una empresa pública de la Administración de la Comunidad de Castilla y León que entre sus competencias está la materia de vivienda. Me refiero a la empresa pública Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL) que dentro de su objeto social se encuentra la actividad de fomentar, promover, construir, enajenar y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

En el ámbito local, hay que destacar el artículo 86 de la Ley de Bases del Régimen Local establece que “Las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas”.

Se declara la reserva en favor de las Entidades Locales de las siguientes actividades o servicios esenciales: abastecimiento domiciliario y depuración de aguas; recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos, y transporte público de viajeros, de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial aplicable. El Estado y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán establecer, mediante Ley, idéntica reserva para otras actividades y servicios.

La efectiva ejecución de estas actividades en régimen de monopolio requiere, además del acuerdo de aprobación del pleno de la correspondiente Corporación local, la aprobación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma”.

Para el desarrollo de estas actividades es posible que las Administraciones públicas utilicen técnicas de Derecho privado.

La Ley de Contratos del Sector Público⁶ regula la posibilidad de que las Administraciones puedan contratar con arreglo al Derecho privado. Y la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público⁷ contempla supuestos en los que la Administración va a poder contratar a personal laboral para llevar a cabo determinadas tareas.

También existen varios preceptos que van a considerar la posibilidad de que determinados servicios administrativos, que son indiscutiblemente Entidades públicas, se regulen por las normas del Derecho privado. Estas entidades son el Instituto de Crédito Oficial (ICO), la Corporación de Radio y Televisión Española S.A. (RTVE) o la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE), entre otros.

Sin perjuicio de que la posible remisión a las normas de Derecho privado nunca va a menoscabar la esencia del Derecho Administrativo. García de Enterría aclaró este fenómeno entendiendo que, el carácter instrumental en la utilización de las técnicas privadas se va a apreciar en el hecho de que en el fondo de esa utilización siempre vamos a encontrar un núcleo público, una decisión pública previa.

Finalmente, que exista normativa que permita a las Administraciones utilizar técnicas de derecho privado, no significa que surjan relaciones únicamente privadas y se tengan que aplicar en conjunto las reglas del Derecho privado. Por ejemplo, las Administraciones pueden

⁶ Es la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

⁷ Es el Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público.

actuar en relaciones de derecho privado, pero a efectos de exigencia de la responsabilidad extracontractual, se tiene que establecer conforme a las reglas del Derecho administrativo.

1.2. LA AUTORIZACIÓN COMO TÉCNICA DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

1.2.1. Significado e importancia

La autorización administrativa es una de las técnicas tradicionales de intervención administrativa. Alcanza su desarrollo más considerable con la aparición del Estado social de Derecho al atribuir mayor responsabilidad a los poderes públicos para garantizar que en el ejercicio de las actividades privadas se respete el interés general.

A finales del siglo XX, la autorización administrativa ha aumentado su ámbito de aplicación porque ha ocupado el lugar de otras técnicas como la concesión de servicios públicos.

En la actualidad, la autorización administrativa es una de las técnicas de intervención administrativa más característica, que se utiliza en un ámbito muy amplio de la actividad pública: desde el control de la actuación privada, hasta la explotación del dominio público, pasando por el ejercicio de la competencia administrativa.

La autorización es un método de intervención de naturaleza preventiva con el propósito de proteger el interés general sin perjudicar la libre iniciativa. Sin embargo, está sometida a una serie de servidumbres y límites. La autorización supone un obstáculo para la actividad empresarial y una obligación para la Administración. Por lo tanto, la autorización administrativa solo va a ser legítima si la actuación pública es necesaria y proporcionada. No todas las iniciativas están sometidas a controles administrativos previos y, además, existen otras intervenciones alternativas con la misma finalidad, como la comunicación previa.

1.2.2. Sus dificultades: diversidad y unidad de las autorizaciones

La primera dificultad se presenta en la terminología. La doctrina y la jurisprudencia, muchas veces, emplean palabras como licencia o permiso para referirse a la autorización. Tenemos que entender que todos ellos se refieren a una misma técnica de intervención administrativa que, con carácter general, vamos a denominar autorización.; y, por lo tanto, estos vocablos no van a tener un significado distinto.

Las normas también utilizan estas expresiones en técnicas muy variadas, hecho que puede llegar a provocar confusión. Así mismo, el legislador incorpora normas de Derecho comunitario en nuestro ordenamiento que pueden colisionar con nuestra terminología jurídica.

El segundo problema se plantea en cuanto a la diversidad de su objeto, ya que la autorización se manifiesta tanto en el ámbito público como en el privado. En ambos supone un control preventivo para constatar que se cumplen los requisitos establecidos para que con dicha actuación no se lesionen los intereses que se pretenden proteger.

Siguiendo al profesor Laguna de Paz, la autorización se va a proyectar en tres ámbitos:

- La autorización competencial relaciona entes públicos, manifiesta relaciones de jerarquía o tutela
- La autorización de policía controla una actuación de libre iniciativa relacionada con la libertad de empresa para comprobar si satisface el interés general, introduciendo modificaciones si son necesarias.

- La autorización demanial faculta el aprovechamiento del dominio público.

Sin embargo, esa triple clasificación no tiene en cuenta las autorizaciones a la utilización y uso de bien privado como es la propiedad de una vivienda de protección pública que es lo fundamental que vamos a analizar en este TFG. Estas limitaciones están relacionadas con la función social de la propiedad que reconoce el artículo 33 de la Constitución Española. Más adelante, se estudiará el alcance de ese artículo.

Pese a esta diversidad, se puede considerar a la autorización como una categoría unitaria ya que todas ellas coinciden en las siguientes características:

- La Administración desarrolla un control previo de la actuación privada.
- Con la finalidad de evitar que causen daños para terceros o para el interés general y, en otros casos, va a disminuir su intensidad en el uso.
- En relación con el particular, debe tener la capacidad previa para realizar esa actividad. En unos casos, va a estar autorizado por el derecho a la libertad de empresa y, en otros, por la propia naturaleza de los bienes de dominio público.
- La autorización es un acto declarativo de derechos, que confiere a su titular una situación jurídica protegida⁸, estando en constante transformación para su acondicionamiento a las exigencias del interés general.

La calificación como institución unitaria va a ser muy importante para establecer una serie de reglas propias que sirven para interpretar y completar la normativa sectorial.

1.2.3. *Ámbito de aplicación*

I. Actividades sujetas a la libre iniciativa

La autorización como técnica de policía administrativa. Tradicionalmente, la autorización se ha considerado como una técnica de policía administrativa. Actualmente, la autorización tiene varias finalidades, más allá de preservar el orden público.

Las actividades comprendidas:

Libre iniciativa. Muchas iniciativas están sometidas a autorizaciones de actividad, ambientales o urbanísticas. Su finalidad es ejercer un control preventivo sobre actuaciones privadas, sujetas a la libre iniciativa (art. 84.1 LRBRL) pero que pueden incidir en el interés general.

Los derechos y libertades fundamentales. Le corresponden al ser humano por ser tal y tiene capacidad para ejercerlos. Los poderes públicos están obligados a promoverlos y garantizarlos. En algunas ocasiones, no va a hacer falta una autorización previa para su ejercicio y, en otras, su ejercicio está subordinado a la previa obtención de una autorización. Aquí, la autorización supone el grado máximo de intervención.

Servicios públicos en sentido amplio. Las autorizaciones también suponen la licencia o acreditación para acceder a los servicios públicos en sentido amplio. La estructura del servicio público tiende a fomentar el aumento de los títulos de intervención y, en consecuencia, atenúa la postura de los particulares.

II. Aprovechamientos del dominio público

⁸ José Carlos Laguna de Paz (director). (2006). La Autorización Administrativa. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas. P. 37

Existe controversia en cuanto a la naturaleza del dominio público porque hay quienes consideran que se trata de una relación de propiedad, y quienes lo consideran un título de intervención administrativa. En cualquier caso, la ley concede potestades a la Administración para garantizar el destino del bien (artículo 132 CE), pudiéndose tratar de: uso general, servicio público o fomento de la riqueza nacional.

La autorización como título habilitante para el aprovechamiento del dominio público también es una cuestión muy discutible.

La regulación de los usos del dominio público no tiene una regulación unitaria. Existe normativa sectorial, como la Ley de Aguas o la Ley de Costas, que regula detalladamente los distintos usos y títulos habilitantes. Sin embargo, la normativa básica, que es la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas sólo exige título habilitante para la ocupación del dominio público o para la utilización que exceda del uso común general (artículo 84), pero no clasifica ni los usos ni los títulos habilitantes del dominio público.

Uso común especial. De acuerdo con el art. 85.2 LPatrimAP “Es uso que implica un aprovechamiento especial del dominio público el que, sin impedir el uso común, supone la concurrencia de circunstancias tales como la peligrosidad o intensidad del mismo, preferencia en casos de escasez, la obtención de una rentabilidad singular u otras semejantes, que determinan un exceso de utilización sobre el uso que corresponde a todos o un menoscabo de éste”.

La necesidad de conseguir una autorización previa para este uso común especial está justificada porque la Administración tiene que:

- Comprobar que se respeta el objeto del dominio público, que es el uso por todos;
- Garantizar la protección del bien, de las personas o de las cosas;
- Asignar recursos escasos en atención a los principios de concurrencia e igualdad.

Por lo tanto, se aplicará una sanción administrativa a quien realice una actividad sin la correspondiente obtención de la autorización.

La Administración suele exigir precios públicos como contraprestación por este aprovechamiento especial del dominio público.

Uso privativo. El artículo 85. 3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante Ley 33/2003) indica que “Es uso privativo el que determina la ocupación de una porción de dominio público, de modo que se limita o excluye la utilización del mismo por otros interesados”. A continuación, el artículo 86.2 de la citada ley determina que “El aprovechamiento especial de los bienes de dominio público, así como su uso privativo, cuando la ocupación se efectúe únicamente con instalaciones desmontables o bienes muebles, estarán sujetos a autorización o, si la duración del aprovechamiento o uso excede de cuatro años, a concesión”.

“La ocupación por terceros de espacios en los edificios administrativos del patrimonio del Estado podrá admitirse, con carácter excepcional, cuando se efectúe para dar soporte a servicios dirigidos al personal destinado en ellos o al público visitante, o para la explotación marginal de espacios no necesarios para los servicios administrativos. Esta ocupación habrá de estar amparada por la correspondiente autorización si se efectúa con bienes muebles o instalaciones desmontables, o concesión, si se produce por medio de instalaciones fijas, o por un contrato que permita la ocupación” (art. 89 de la Ley 33/2003).

Uso normal. No siempre va a ser fácil poder distinguir entre un uso normal y uno anormal. En el artículo 85. 1 de la Ley 33/2003 se establece que “se considera uso común de los bienes de dominio público el que corresponde por igual y de forma indistinta a todos los ciudadanos, de modo que el uso por unos no impide el de los demás interesados”.

III. Autorización para el ejercicio de la competencia o de facultades sobre derechos administrativos.

La autorización también puede ser un acto por el que una autoridad habilita a otra para el ejercicio de su competencia, o un título habilitante previo para desarrollar determinadas actuaciones de sujetos vinculados por relaciones jurídico-públicas con la Administración.

IV. Función social de la propiedad. El artículo 33.2 de la CE.

El Tribunal Constitucional ha señalado que la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la comunidad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir» (SSTC 37/1987, de 26 de marzo, FJ 2, y 89/1994, de 17 de abril, FJ 4).

La función social puede materializarse en simples limitaciones negativas del contenido de un derecho, del que se extraen facultades —que, en consecuencia, no se atribuyen al propietario—, como, por ejemplo, los adquirentes de viviendas de protección pública y los promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir inter vivos las viviendas ni ceder su uso por ningún título durante un plazo de 5 años, contados, en caso de adquisición, desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa, y en caso de promotores para uso propio, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación⁹ (art. 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León).

Pero también puede el legislador, dando un paso más allá, imponer al propietario el cumplimiento de cargas u obligaciones positivas, que hacen recaer, por ejemplo, sobre los propietarios de viviendas el deber de destinarlas efectivamente al uso residencial (SSTC 16/2018, de 22 de febrero, FJ 17; y 32/2018, de 12 de abril, FJ 7)¹⁰. En este sentido, la Ley 9/2010 señala en su artículo 55 que obligatoriamente las viviendas de protección pública se destinarán exclusivamente a residencia habitual y permanente de sus adquirentes o arrendatarios y, en su caso, de los miembros de su unidad familiar, debiendo ser ocupadas en el plazo de 3 meses desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa.

⁹ La referencia a la licencia de primera ocupación debe entenderse referida a la presentación en el registro del órgano competente de la declaración responsable de la ocupación, tras la modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León por el Decreto-ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León.

¹⁰ Miguel Rodríguez-Piñero y Bravo Ferrer y María Emilia Casas Baamonde (directores). (2018). Comentarios a la Constitución Española. Madrid. Fundación Wolters Kluwer, Boletín Oficial del Estado, Tribunal Constitucional y Ministerio de Justicia. p. 1160.

1.3. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

La autorización es un acto mediante el que la Administración realiza un control preventivo de la legalidad u oportunidad del ejercicio de una actividad en régimen de libre iniciativa (autorizaciones de policía), de aprovechamientos cualificados del dominio público (autorizaciones demaniales) o de la propia competencia (autorizaciones competenciales).¹¹ El propósito de las dos primeras es controlar la actuación de particulares. Sin embargo, la última modalidad refleja relaciones puramente administrativas.

1.3.1. *Acto administrativo.*

- I. Su carácter unilateral: distinción del contrato.

Las autorizaciones, al ser actos administrativos, son de naturaleza unilateral. Se distinguen del contrato en los siguientes aspectos:

- Los contratos crean prestaciones recíprocas entre las partes contratantes. En el caso de las autorizaciones, la Administración realiza un control previo de la legalidad de una actuación.
- Los contratos se perfeccionan con el consentimiento de las partes. En la autorización, el consentimiento del beneficiario aparece en la misma solicitud del título habilitante, pero opera como un requisito para su eficacia, no para su validez.

No obstante, es posible que la legislación se remita a la normativa contractual pública en aquellos aspectos incompletos con referencia a las autorizaciones, especialmente en lo relativo al proceso de adjudicación.

- II. Acto declarativo de voluntad.

La autorización constituye una declaración de voluntad con la intención de producir efectos jurídicos vinculantes. Concretamente, declara el derecho a desarrollar una actividad y, en ocasiones, va a declarar también el deber de realizarla.

Se diferencia así de otros actos que son declaración de conocimiento:

- La autorización no es una declaración de conocimiento como sí que lo son, por ejemplo, las inscripciones registrales, porque no dan constancia jurídica de una situación, sino que dan derecho a desarrollar una iniciativa concreta.
- La autorización tampoco va a ser una acreditación administrativa de la aptitud para llevar a cabo profesiones o actividades concretas, ya que éstas declaran simplemente la capacidad del sujeto, pero no le habilitan directamente para realizar una determinada actividad.

1.3.2. *Control preventivo del específico interés público tutelado por la norma.*

- I. Su razón de ser: riesgo, intensidad de uso o asignación de recursos escasos.

La iniciativa privada despliega su intención con el único límite de respetar las normas. Sin embargo, hay determinadas actuaciones que van a necesitar el control previo de la Administración para poder ser desarrolladas. Esto ocurre por varias causas:

¹¹ José Carlos Laguna de Paz (director). (2006). La Autorización Administrativa. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas. P. 52

1°. El riesgo de que la actividad pueda menoscabar derechos de terceros, el interés general o el interés demanial.

2°. La intensidad de uso que suponen del dominio público.

3°. La necesidad de realizar una asignación adecuada de recursos escasos, en concordancia con los principios de concurrencia e igualdad.

La Administración, a través de la autorización, lleva a cabo un control preventivo tanto en iniciativas privadas como en las públicas. Por lo tanto, el control de las iniciativas públicas es imprescindible que sea realizado por una entidad distinta que aquella que pretende ejecutar la actividad.

Si la Administración, al realizar este control, deniega el otorgamiento de la autorización o no la renueva se rechaza la imposición de una sanción.

II. Alcance: control de legalidad o de oportunidad

La facultad que tiene la Administración para otorgar las autorizaciones va a variar dependiendo de la potestad que se practique:

- En las regladas, la Administración se va a ajustar únicamente a comprobar que el solicitante cumple con los requisitos necesarios establecidos en la norma. Se puede producir un control judicial del fondo de la decisión.
- En las discrecionales, la Administración tiene un margen de actuación más amplio ya que va a poder valorar la conveniencia de la actividad, concluyendo si concuerda o no con las exigencias del interés público.

Las potestades regladas son muy excepcionales. En la práctica, lo más común es que se dé una combinación de ambas formas.

La Administración no puede utilizar las autorizaciones como una vía para entorpecer ciertas actividades o para esquivar efectos futuros perjudiciales para ella.

III. Límites: mero control de la actividad (negación de las llamadas autorizaciones operativas)

La autorización supone un control preventivo de ciertas actividades, pero no conlleva su dirección. Por lo tanto, surge una distinción entre autorizaciones simples y autorizaciones operativas.

Las autorizaciones simples son aquellas en las que la Administración se limita a facilitar el ejercicio de la actividad solicitada y se desentienden del comportamiento de los autorizados.

Las autorizaciones operativas se caracterizan por un fuerte control administrativo a lo largo de todo el ejercicio de la actividad, no únicamente al inicio, condicionando la autorización a la continuación de las circunstancias que motivaron su otorgamiento.

Se llega a la conclusión de que no se puede sostener esta distinción ya que las autorizaciones operativas colocan al sujeto autorizado en una posición muy parecida a la de la concesión. Es importante destacar que la autorización tiene una personalidad sustancial que la aleja de la concesión. Puede ser que ciertas autorizaciones sean más exigentes con determinadas actividades, pero esto no suprime su naturaleza, ni la posición jurídica de su titular, ni permite a la Administración dirigir la actividad privada.

IV. Consecuencias

La autorización no cumple una función informativa de las actuaciones de los ciudadanos, sino que realiza una función de control en la que la Administración comprueba la legalidad y oportunidad del ejercicio de una actividad para que sea compatible con el interés general.

Por lo tanto, esta actuación de la Administración conlleva unas consecuencias:

- La adjudicación de la autorización proporciona a su titular una situación jurídica protegida, que se exterioriza en el régimen de los actos favorables.
- La intervención administrativa puede producir una causa de responsabilidad patrimonial para la Administración.

1.3.3. *Legalidad, libertad y eficacia: sólo las autorizaciones que sean necesarias*

La autorización debe tener su base en la ley y ser un método necesario, eficaz y proporcionado para proteger los intereses comprometidos.

I. El principio de legalidad y sus exigencias

Condicionar una actividad privada a la previa adquisición de una autorización administrativa supone una restricción de los derechos de los particulares. Por lo tanto, tiene que estar habilitada por una ley que establezca sus características, condiciones y límites.

Dicha ley tiene que establecer los requisitos que son necesarios satisfacer para poder ser titular de la autorización, así como las causas que originan su desestimación, pudiendo recurrir para ello a conceptos jurídicos indeterminados, ofreciendo así discrecionalidad a la Administración que tendrá que precisarlos en el momento de otorgar la autorización.

También pueden ser desarrolladas por un reglamento siempre que respete el principio de legalidad y la razón de ser de la autorización.

II. Necesidad, proporcionalidad y eficacia.

Sujetar una actividad a una previa autorización administrativa conlleva una serie de consecuencias:

- Implica una restricción a la libre iniciativa, por lo tanto, tiene que ser una medida necesaria, proporcionada, fundamentada en requisitos objetivos y no discriminatoria. Suponiendo una traba inútil cuando no esté adecuadamente justificada.
- La autorización se convierte en una técnica burocráticamente gravosa para la Administración porque tiene que desarrollar un completo procedimiento para su concederla. Esto implica un retraso en la Administración y una pérdida de recursos públicos
- La intervención puede conducir a una lesión de los derechos de los particulares.

Por todo ello, no se puede establecer más limitaciones a la libertad que las exactamente necesarias para garantizar el interés general involucrado. Así lo establece el artículo 84.2 de la LrBRL “La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue”. Se tiene que elegir siempre la intervención menos limitativa de la libertad individual. La exigencia de autorización se debe justificar siempre y no puede someterse a una interpretación restrictiva.

1.4. LAS AUTORIZACIONES DE POLICÍA: EVOLUCIÓN Y EN LA ACTUALIDAD

1.4.1. *La autorización en la historia: su evolución jurídico-dogmática*

I. La autorización en el siglo XIX

Al comienzo del siglo XIX no existen normas que consideren la autorización como una técnica de intervención administrativa.

Es a mediados de siglo cuando comienza a percibirse en sus dos ámbitos más característicos, que son la policía y el dominio público. Su comprensión fundamentalmente se asemeja a la actual, pero su construcción jurídico dogmática tiene que evolucionar más debido al poco desarrollo que tiene en esta época el Derecho público. Además, el término autorización se emplea sin diferenciarse con la licencia, y se utiliza como una potestad o como una capacidad para ejercer ciertas actividades de autoridades subordinadas.

Colmeiro, en su Derecho Administrativo español dice que el propósito de las administraciones públicas es satisfacer las necesidades de los pueblos. Por lo tanto, concluye que la autorización administrativa va a cumplir una función preventiva y deduce que lo que antes se tenía como un acto de imperio, está siendo utilizada indistintamente por la Administración, esencialmente como una técnica de policía. Así, se exige autorización administrativa para la apertura de escuelas, viajar o, incluso, ejercer la mendicidad.

A pesar de todo esto, la necesidad de la obtención previa de la autorización se justificaba por la necesidad de confirmar que con esa actividad privada no se iba a perjudicar a terceros o al interés general, es la misma justificación que consideramos hoy en día.

A finales del siglo XIX, la autorización aún no era una técnica de naturaleza jurídico-pública, aparece más en la dimensión jurídico-privada que se define como la prestación del consentimiento imprescindible para que las personas puedan realizar ciertas cosas.

En el ámbito público, la autorización se exigía para que las Administraciones pudieran desarrollar ciertas actividades, como enajenaciones de bienes públicos, u otorgaba privilegios a los empleados públicos, como por ejemplo que sin la autorización no podía ser condenado judicialmente por los actos ejecutados en el desempeño de sus funciones.

II. Impulso dogmático: Aportaciones en el cambio de siglo

A finales del siglo XIX, surgen unas aportaciones de la doctrina alemana e italiana, que hacen que se configure la autorización como categoría jurídico-administrativa determinada y delimitada. Ambas teorías doctrinales no eran tan contrapuestas como parecía:

- En relación con la posición jurídica del particular, Ranelletti afirmaba que se trata de un derecho preexistente a realizar la actividad; mientras que Mayer sostenía que se reconoce un derecho subjetivo a conseguir la autorización.
- En cuanto a la naturaleza de la actividad, Mayer defendía que es una técnica de control de actividades privadas; posición muy próxima a la de Ranelletti que declaraba que las autorizaciones simplemente permiten el ejercicio de una actividad que ya era lícita.

Doctrina italiana. Desde su inicio concibe la autorización como un acto que faculta a un particular para ejercer un derecho del que ya era titular.

Tiene mucha influencia la obra de Oreste Ranelletti que define la autorización como una declaración de voluntad, en virtud de la cual, un órgano de la Administración permite que un sujeto de Derecho ejercite un deber o un poder, previa comprobación de que dicho ejercicio es compatible con el interés general¹².

Doctrina alemana. Georg Mayer encuadra las autorizaciones como un acto administrativo de naturaleza jurídico-pública. La autorización se entiende como un acto que permite a su titular realizar actividades, generalmente, prohibidas para el resto de ciudadanos. Por lo cual, se va conceder únicamente a ciertas personas, constituyendo una habilitación pública y no un derecho privado. Así, el particular es titular de un derecho público subjetivo a conseguir la autorización cuando se trate de una potestad reglada. Sin embargo, en una potestad discrecional, lo que tiene el particular es una posibilidad que, dependiendo de los intereses y circunstancias, va a poder ejecutarse o no.

La autorización no es una técnica excepcional, al contrario, la prohibición se establece sobre actividades que no dañan el interés público pero que pueden perturbarlo dependiendo de la persona que las realice. Por eso se explica la intervención de la Administración.

III. La doctrina española hasta la primera mitad del siglo XX

Antonio Royo Villanova entiende que la autorización no prohíbe totalmente la realización de determinadas actividades, sino que condiciona su práctica a la previa verificación de que va a garantizar el interés público.

Fernández de Velasco elimina los obstáculos que impiden la realización de las actividades, por lo que va a considerar la autorización como un acto administrativo que no crea derechos, sino que permite su ejercicio.

IV. Revisión del concepto a finales de los años cincuenta y en los sesenta

El incremento del intervencionismo del Estado hace que se tenga que replantear la naturaleza de la autorización.

Aunque algunos autores se siguen inclinando por la comprensión clásica de la autorización, otros se desvinculan de ella entendiendo que lo relevante es la intervención de la Administración concediendo el título habilitante.

1.4.2. *La autorización en la actualidad: su discusión*

Actualmente, la discusión gira en torno a la autorización de policía. En concreto, en lo relativo a su naturaleza y, por consiguiente, la posición jurídica del particular frente a la Administración. Hay tres posturas:

- a) La postura clásica: preexistencia del derecho a realizar la actividad
- b) La postura intermedia: preexistencia del derecho, corregida en el caso de las autorizaciones discrecionales.
- c) Negación de la preexistencia del derecho a realizar la actividad, por lo tanto, reconocen el carácter constitutivo de la autorización.

¹² José Carlos Laguna de Paz (director). (2006). La Autorización Administrativa. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas. P. 113

I. Preexistencia del derecho a realizar la actividad

Martín-Retortillo entiende que la autorización amplía la capacidad de los particulares, pero no supone la aparición de un nuevo derecho, el derecho ya existe y aumenta la facultad de ejercerlo.

De la Cuétara afirma que la autorización elimina los límites para poder ejercitar un derecho preexistente.

II. Posturas intermedias: preexistencia del derecho, corregida en las autorizaciones discrecionales

Ciertos autores también parte de la preexistencia del derecho a realizar la actividad, pero después modifican esta calificación en las autorizaciones discrecionales.

Garrido Falla interpreta la autorización también desde la concepción clásica, pero entiende que cuando se trata de las discrecionales, lo que se da es un interés legítimo a obtener la autorización.

III. Negación del derecho preexistente: carácter constitutivo de la autorización

Muchos autores han abandonado la concepción clásica de la autorización partiendo de la normativa sectorial correspondiente.

Así, en relación con la licencia de caza algunos autores siguen manteniendo la idea clásica de la autorización y otros entienden que tiene un carácter constitutivo.

En relación con la autorización ambiental integrada se rechaza la posición clásica por su carácter discrecional y temporalidad.

En relación con las licencias de auto-taxis y de explotación de transporte aéreo se ha negado su carácter declarativo.

CAPÍTULO 2. LA ACTIVIDAD PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA

2.1. VIVIENDA

Los antecedentes normativos de la actividad pública en materia de vivienda se encuentran en la competencia municipal sobre la policía urbana y sanitaria, a través de las cuales se mantenía las adecuadas condiciones para vivir.

La legislación urbanística desarrollada en el siglo XIX estaba encaminada a la expansión de las ciudades, dejando a un lado su interior. En este sentido, podemos mencionar la Real Orden de 9 de septiembre de 1853 que ordenaba a los Gobernadores Civiles de Madrid y Barcelona construir casas para los pobres. Sin embargo, no se aplicaba de forma generalizada.

Al inicio del siglo XX comenzaron a surgir organizaciones con la finalidad de favorecer el acceso a unas viviendas dignas a las clases sociales más desfavorecidas. El Instituto de Reformas Sociales impulsó la primera norma de promoción de la vivienda, la Ley de Habitaciones Higiénicas y Baratas, de 12 de junio de 1911.

Junto a esta intervención administrativa, aparecieron los primeros modelos de urbanismo sanitario, regulando así la sanidad pública. Fue muy significativa la Real Orden de 9 de agosto de 1923 que exigía unas condiciones higiénicas mínimas de las viviendas y unas condiciones técnico-sanitarias para la ampliación y reforma del interior de las poblaciones. A partir de este momento, la intervención pública sobre la vivienda tendrá dos frentes: las acciones vinculadas a asegurar la habitabilidad de las viviendas y las medidas favorecedoras de la construcción de edificaciones para albergar a los sectores de la población menos pudientes¹³.

Después de la Guerra Civil estas dos vías de intervención pública sobre la vivienda sufrieron reformas normativas. En relación con las óptimas condiciones higiénicas de las viviendas, se crearon las Fiscalías de la Vivienda que eran unos órganos dependientes de la Administración General del Estado cuyo deber era supervisar el estado de las viviendas.

Por otra parte, se impulsó la creación de viviendas para poder acoger a toda la población.

La primera norma aprobada fue la Ley de 19 de marzo de 1939 mediante la que se creó el Instituto Nacional de Vivienda y a través de la cual se facultó a las entidades públicas y sindicales para construir viviendas populares. El Instituto Nacional de Vivienda redactó el Plan Nacional de Vivienda de 1944 a 1954.

Las viviendas para la clase media también se regularon, llamadas viviendas bonificables, también se regularon a través de Decretos Leyes, como el Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948.

Adicionalmente se aprobó la Ley de Viviendas de Renta Limitada, de 15 de julio de 1954, que consiguió ordenar en una misma norma todos los tipos de vivienda sometidas a beneficios. Por una parte, existían las viviendas de renta libre, que no tenían limitaciones de renta ya que no recibían ayudas públicas, y por otra parte estaban las viviendas de renta limitada. Estas últimas se dividían en dos grupos, las que solo percibían beneficios indirectos, y las que disfrutaban de mayores incentivos. Las viviendas de renta limitada estaban sometidas a firmes restricciones de utilización y uso, que se percibían en los precios de los contratos de enajenación y de arrendamiento de las viviendas.

Se creó el Ministerio de Vivienda que agrupó en un Departamento todos los órganos con competencia en la materia (fundamentalmente el Instituto Nacional de la Vivienda) y en urbanismo.

Se aprobó un nuevo plan a través de la Ley de 23 de diciembre de 1961 que fomentó la vivienda de protección oficial gracias a la financiación pública. No obstante, esta fue disminuyendo y produjo el retroceso en la construcción de vivienda pública.

A través del Real Decreto-ley de 30 de julio de 1976 se creó un nuevo régimen de vivienda protegida, la vivienda social, que sustituyó a la vivienda de protección oficial.

Las últimas normas preconstitucionales estatales sobre el régimen jurídico de viviendas de protección oficial son el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de

¹³ José Bermejo Vera (director); F. López Ramón, A. Garcés, M. Guedea, V. Tena, G. García-Álvarez, J. M. Gimeno, J. Oliván, J. C. Tejedor, E. Moreu, J. L. Bermejo Latre (colaboradores). (2009). Derecho Administrativo Parte Especial. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas. Séptima Edición. P. 726

viviendas de protección oficial y su reglamento de desarrollo aprobado por virtud del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Estas dos normas, junto con el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, constituyen las tres patas fundamentales para conocer el régimen de las viviendas de protección oficial.

Tras la aprobación de la Constitución Española, hay que señalar su art. 47 que establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Sigue señalando el precepto que los poderes públicos promoverán las condiciones y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para evitar su especulación. La comunidad participará de las plusvalías que genere la actividad urbanística de los entes públicos.

De este artículo me gustaría extraer varias ideas:

En primer lugar, en el texto constitucional no se dice que todos los españoles tienen derecho a tener una vivienda en propiedad, sino a disfrutar de una vivienda en sus distintas modalidades que puede ser desde una cesión gratuita, hasta el alquiler o la compraventa.

En segundo lugar, desde el punto de vista de la estructura del Título I de la Constitución, el artículo 47 CE se encuentra ubicado en el Capítulo III de ese título, dentro de los principios rectores de la política social y económica y, por tanto, el reconocimiento, el respeto y la protección de este principio rector, informará la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos, y sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen. En definitiva, el derecho a la vivienda no tiene las garantías de los derechos recogidos en el Capítulo II del texto constitucional.

En tercer lugar, los poderes públicos deben adoptar medidas de regulación y de remoción de obstáculos para garantizar una vivienda digna y adecuada a quien verdaderamente la necesita y no pueda obtenerla razonablemente por otros medios; bien proporcionándole directa o indirectamente los medios necesarios para acceder a una vivienda adecuada, bien incluso, cuando sea absolutamente necesario, procurándole una vivienda directamente o a través de fórmulas de colaboración con la iniciativa pública y privada. En este sentido, el Estatuto de Autonomía de Castilla y León, también dentro de los principios rectores de las políticas públicas de Castilla y León recogidos en el art. 16, señala que los poderes públicos de Castilla y León deben orientar sus actuaciones y, en el ejercicio de sus competencias, deben promover y adoptar las medidas necesarias para garantizar la plena eficacia del acceso en condiciones de igualdad de todos los castellanos y leoneses a una vivienda digna mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda pública y de vivienda protegida, con especial atención a los grupos sociales en desventaja.

Por otro lado, de acuerdo con la distribución de competencias que establece nuestra norma fundamental, el artículo 148.1.3 establece que la vivienda es una materia sobre la que las Comunidades Autónomas han asumido la competencia exclusiva. En el caso de Castilla y León, el artículo 70. 1, 6º de la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León atribuye a la Comunidad de Castilla y León la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En el ejercicio de esa competencia, las Cortes de Castilla y León promulgaron la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

CAPÍTULO 3. LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE POLICÍA EN LA LEY 9/2010, DE 30 DE AGOSTO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

3.1. ANÁLISIS DE TODOS LOS ARTÍCULOS EN LOS QUE SE CONTIENEN LÍMITES A LOS PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD O EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Con carácter previo hay que señalar que las viviendas de protección pública, una vez que han sido calificadas como tales, se encuentran sujetas, durante un plazo predeterminado por la norma aplicable, a un régimen legal de protección que va a suponer multitud de limitaciones para los promotores de las viviendas, para sus propietarios, en el caso de ser personas distintas a los anteriores, y para los arrendatarios.

Limitaciones en cuanto al uso de las viviendas, su disposición o transmisión, los destinatarios de estas y el precio máximo de venta y renta de las viviendas. Todas estas limitaciones, como se ha señalado, estarán vigentes durante el plazo de duración del régimen de protección que la normativa aplicable establezca. Cualquier incumplimiento de estas limitaciones podrá suponer medidas de restauración de la legalidad que van desde el procedimiento sancionador hasta el desahucio administrativo, pasando por la figura del derecho de retracto legal ante el incumplimiento de los requisitos para que la administración pública pueda ejercitar el derecho de adquisición preferente (tanteo) de la vivienda.

Fuera de ese plazo, desaparecerán todas esas limitaciones, al desaparecer el régimen legal de protección.

En el caso de Castilla y León, el plazo de duración del plazo de protección de las viviendas de protección pública es de quince años a contar desde la presentación por el promotor de la declaración de primera ocupación del edificio de viviendas en el registro del órgano municipal competente¹⁴.

Durante ese plazo, esas viviendas sólo se podrán vender o alquilar a las personas que cumplan los requisitos que establece la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. Grosso modo, solo podrá ser destinatarios de las viviendas de protección pública aquellas personas que estando inscritas en el Registro Público de

¹⁴ Antes de la modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León operada por el Decreto-ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León que elimina licencia de primera ocupación y lo sustituye por una declaración responsable, el dies a quo del plazo de duración del régimen de protección era el de la fecha de licencia de primera ocupación.

Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León¹⁵, no superen unos ingresos máximos y no tengan el pleno dominio o un derecho real de use y disfrute de otras viviendas.

Una vez adquirida o alquilada la vivienda de protección pública sólo podrá ser el domicilio habitual y permanente del destinatario de ésta. No pudiendo permanecer vacía o desocupada.

A tal efecto se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación. Asimismo, se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

Además, durante un plazo dentro del régimen de protección que será de cinco años para las viviendas de promoción privada o de diez en el caso de la promoción pública está prohibida la transmisión de la vivienda, salvo autorización que más adelante analizaremos. En todo caso, cualquier transmisión arrendamiento de estas viviendas dentro del plazo de duración del régimen de protección está sujeto a unos precios máximos de venta y renta. En definitiva, todas las transmisiones, ya sea la primera entrega como las segundas y ulteriores transmisiones están sujetas a un precio máximo de venta¹⁶. En el mismo sentido, dentro del plazo de duración del régimen de protección, los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección pública tienen una renta máxima limitada.

El control administrativo tanto de los destinatarios de las viviendas como de los precios máximos de venta o renta se realiza a través del visado de los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas. Mientras dure el régimen legal de protección y su precio de venta o renta esté limitado, las transmisiones de viviendas de protección pública y sus contratos de arrendamiento, así como los de sus anejos, vinculados o no, deberán presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días desde su formalización. Los obligados a presentar la solicitud de visado son, en la primera transmisión, el promotor, en la segunda y posteriores, el adquirente, y en caso de arrendamiento, el arrendador.

Cuadro nº 1 ARTÍCULOS DE LA LEY 9/2010 QUE CONTIENEN LÍMITES A LOS PARTICULARES EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD O EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA

Art. 50	<i>La descalificación de las viviendas de protección pública</i>
Art. 51	<i>Sometimiento de las viviendas de protección pública a unos precios máximos de venta y renta durante el régimen legal de protección</i>

¹⁵ El Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León se regula en la Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León

¹⁶ Los precios máximos de venta y renta de las viviendas de Castilla y León se regulan en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León

Art. 55	<i>Obligación de que los destinatarios de las viviendas de protección pública, durante el régimen legal de protección, residan de forma habitual y permanente en estas</i>
Art. 63	<i>Requisitos para el acceso a las viviendas de protección pública. Ver también el artículo 58.2</i>
Art. 67	<i>Intervención de la administración pública para que se produzca la transmisión o arrendamiento de las viviendas de protección pública</i>
Art. 69	<i>Autorización de cambio de uso de la vivienda</i>
Art. 71	<i>Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas de protección pública de promoción privada. Autorización.</i>
Art. 72	<i>Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas de protección pública de promoción pública. Autorización.</i>
Art. 74	<i>Derecho de adquisición preferente a favor de la administración autonómica y local</i>
Art. 75	<i>Derecho de retracto</i>
Art. 77	<i>Desabucio administrativo</i>
Arts. 101 y siguientes	<i>Procedimiento sancionador</i>

Fuente: elaboración propia

3.2. LAS AUTORIZACIONES CONTENIDAS EN LA LEY 9/2010

Como antes hemos señalado las viviendas de protección pública, desde el mismo momento de su calificación como tales, van a estar sometidas a régimen jurídico público, a la acción administrativa de policía que exige, para el ejercicio de determinadas facultades dominicales, las previas autorizaciones administrativas.

Las autorizaciones contenidas en la Ley 9/2010 son:

Autorización de cambio de uso: necesaria para que quienes adquirieron una vivienda para venta, la puedan poder destinar a arrendamiento, o viceversa. Así, para que un particular pueda alquilar una vivienda de protección pública que ha adquirido y que, por determinadas circunstancias no puede o no quiere seguir ocupando, deberá solicitar la correspondiente autorización administrativa. En este sentido, el artículo 348 del Código Civil menciona como facultades del dominio las gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Así, el art. 69 de la Ley 9/2010 establece que quienes adquieran una vivienda de protección pública destinada a venta podrán solicitar su cambio de uso para destinarla a arrendamiento, cuando no puedan ocupar la vivienda por alguna de las siguientes causas:

- a) Falta de adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar o de la unidad de convivencia, o bien a las necesidades de las personas mayores de 65 años y de las personas con movilidad reducida.
- b) Cambio de residencia a una provincia diferente por motivos laborales.

- c) Tener la condición de víctimas de violencia de género o de terrorismo.
- d) Otras causas justificadas que se determinen reglamentariamente.

Qué ocurre si el propietario de la vivienda de protección pública no puede ocupar la vivienda por una causa distinta de las establecidas expresamente en la norma. Por ejemplo, no quiere ocupar la vivienda porque se va a vivir a otra localidad para cuidar a su madre enferma. Esta razón no se incluye en los supuestos tasados por la norma, esta causa es menos razonable que la que implica un cambio de residencia por razones laborales. Las razones humanitarias son menos importantes que las laborales que impiden que aquellas puedan justificar un cambio de régimen de uso. Ante la imposibilidad de cambiar el régimen de uso, se producirán consecuencias contrarias a la finalidad de la norma o del interés público que se quiere proteger. La vivienda quedará vacía o desocupada o, lo que es peor, se alquilará sin los controles administrativos de quién debe ser el arrendatario y cuáles son las rentas máximas.

La finalidad de la norma no es otra que la vivienda siempre esté ocupada por una persona que la necesite y con unas rentas contenidas. En definitiva, o esas causas se amplían o se eliminan las causas tasadas para proteger mejor el interés público perseguido.

En todo caso, el cambio de régimen de uso, en un sentido o en el otro, no afecta al régimen jurídico de la vivienda protegida. De tal manera que la vivienda siempre estará sujeta a su régimen jurídico, mientras dure el plazo de duración del régimen de protección.

Autorización para disponer de la vivienda antes del plazo establecido para ello: necesario para poder transmitir y ceder la vivienda antes del plazo establecido para ello. Art. 71. 2 de la Ley 9/2010 en el caso de viviendas de promoción privada y Art. 72.2 de la Ley 9/2010 en el caso de viviendas de promoción pública.

Como en el supuesto anterior, para poder vender la vivienda de protección pública dentro del plazo de cinco años desde que la adquirí o diez si es una vivienda de promoción pública, debo contar con la preceptiva autorización y estar en los mismos supuestos tasados que antes hemos visto.

Con carácter previo, hay que señalar que la autorización no supone que pueda vender la vivienda a quien me parezca y a los precios de mercado. En todo caso, el adquirente debe cumplir los requisitos de acceso y el precio máximo de venta.

Como en el ejemplo anterior, qué ocurrirá si quiero vender mi vivienda de protección pública por una situación urgente y no estoy en los supuestos tasados de la ley. Lo que ocurrirá es que la vivienda se quedará vacía hasta que transcurran los plazos señalados para poderla vender. ¿Se cumple el interés público pretendido? Desde mi punto de vista, no. Por eso el legislador debe ser cuidadoso a la hora de establecer más limitaciones de las necesarias, pues, en algunos casos, se consigue el efecto contrario al pretendido por la norma.

El visado del contrato: Es el complemento necesario para que se respete el régimen de protección pública. Toda transmisión o arrendamiento de las viviendas, durante el plazo legal de protección, ya sean primeras o ulteriores transmisiones o primeros y posteriores arrendamientos, será controlada e intervenida por la Administración pública. De esta manera se verificará las condiciones subjetivas del adquirente o arrendatarios, cumplimiento de los requisitos de acceso (principalmente no superar unos umbrales de ingresos y no tener una vivienda en propiedad) y que el precio de venta o renta de la operación sea, como máximo, el establecido por la Administración pública. Será la resolución administrativa que acredite

que se cumplen los requisitos objetivos y subjetivos para la adquisición o arrendamiento de vivienda de protección pública. Se regula en el art. 67 de la Ley 9/2010.

CAPÍTULO 4. CARACTERIZACIÓN DE CADA UNA DE ESAS AUTORIZACIONES

En el Capítulo 1.3 hemos desarrollado la caracterización general de la autorización administrativa siguiendo el análisis realizado por el profesor José Carlos Laguna de Paz. Ahora, vamos a realizar la caracterización de estas 3 autorizaciones contenidas en la Ley 9/2010 de acuerdo con ese mismo esquema.

Autorización de cambio de uso:

1. Acto administrativo.

Es un acto unilateral porque, a través de ella, la Administración va a realizar un control previo sobre la legalidad del cambio de uso para poder destinarla a otro distinto para el que la adquirió. El beneficiario da su consentimiento al realizar la solicitud del cambio de uso y es necesario para que sea eficaz.

Es también una declaración de voluntad, que declara el derecho a realizar el cambio de uso.

Se trata de un acto administrativo definitivo que no pone fin a la vía administrativa. Así, en el ejemplo práctico recogido en el anexo nº1 de este TFG dispone: *“Contra la presente Resolución que no pone fin a la vía administrativa podrá interponerse, recurso de alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes desde la notificación, establecido en los arts. 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”*

2. Control previo del específico interés público tutelado por la norma.

Va a ser imprescindible el control previo de la Administración para realizar el cambio de uso debido a la necesidad de realizar una asignación adecuada de recursos escasos, que en este caso son las viviendas de protección pública, en concordancia con los principios de concurrencia e igualdad.

Es fundamental que se realice un control previo porque la vivienda de protección oficial se otorga a ciertas personas con características muy particulares (sobre todo económicas) y para un uso determinado, por lo tanto, el cambio de ese uso tiene que estar controlado por la Administración para procurar que no se realice un uso indebido de la vivienda.

Se trata de una potestad administrativa discrecional, ya que la Administración va a tener que comprobar, mirando caso por caso, si se cumplen alguno de los supuestos recogidos el art. 69.1 de la Ley 9/2010 para que se pueda llevar a cabo el cambio de uso. Con independencia del cumplimiento de los supuestos tasados, la administración tiene margen de maniobra o remisión a su estimación subjetiva para decidir si otorga o no la autorización. Para ello, deberá ponderar la totalidad de los intereses implicados: el interés público y el interés del particular.

La autorización va a suponer un mero control preventivo de la actividad, por lo tanto, se va a limitar a permitir el cambio de uso y no se va a preocupar por el comportamiento que tenga el autorizado a ello.

Por último, la Administración al comprobar si el cambio de uso es legal y compatible con el interés general genera una serie de consecuencias, ya que si otorga la autorización le confiere al titular de la misma una situación jurídica protegida, y en esta actuación la Administración puede incurrir en responsabilidad patrimonial.

3. **Legalidad, libertad y eficacia.**

Al someter el ejercicio de esta actividad a la previa adquisición de una autorización, se está limitando derechos a los particulares, por lo que es esencial que esta autorización esté habilitada por una ley.

En este sentido, en el ejemplo práctico recogido en el anexo nº1 de este TFG observamos que el acto administrativo otorgado tiene su habilitación legal en el artículo 1 del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, el régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas durará treinta años, a partir de su calificación. Por lo tanto, mientras dure este régimen va a ser necesaria la autorización previa para poder cambiar el uso de la vivienda.

Hay que recordar que el régimen jurídico aplicable a cada vivienda de protección pública es el vigente en el momento de la calificación. La vivienda se calificó en el año 2007 por lo que su habilitación legal no puede ser la Ley 9/2010, sino el real decreto ley citado.

Las viviendas calificadas después de la entrada en vigor de la Ley 9/2010, la habilitación de la autorización se contiene en el art. 69 de esa norma.

Por otro lado, la autorización contiene otras obligaciones. Así, se señala expresamente que una vez que se ha otorgado el cambio de uso, el particular tiene que presentar el contrato de venta o de arrendamiento correspondiente que debe incluir obligatoriamente las especificaciones establecidas en la Orden Ministerial de 26 de enero de 1979. Igualmente, el artículo 66 de la Ley 9/2010 establece las cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa y arrendamiento sobre las viviendas de protección pública, que son:

“1. Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección pública deberán formalizarse por escrito.

2. Además de cuanto deban contener de conformidad con la legislación civil o sectorial aplicable, habrán de constar en ellos, al menos, los siguientes extremos:

a) La calificación de la vivienda como de protección pública, en la modalidad que corresponda, con expresa constancia de las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer y los derechos y prerrogativas de las Administraciones Públicas sobre tales viviendas, conforme a lo dispuesto en la presente ley.

b) La identificación de los anejos que, vinculados o no a la vivienda, son objeto de transmisión o arrendamiento.

c) La indicación de que el adquirente o arrendatario cumple los requisitos de acceso a la vivienda.

d) El precio de venta o arrendamiento.”

Finalmente, a través de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda se modifica el artículo 63 de la Ley 9/2010 en relación con los destinatarios de las viviendas de protección pública, indicando que:

“1. Los destinatarios o usuarios que adquieran o arrienden una vivienda de protección pública serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

a) Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de compra, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, incluidas situaciones de proindiviso o aquellas otras en el que el puesto de trabajo se localice en una provincia diferente y a más de 50 kilómetros de la vivienda. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género o del terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de compraventa o alquiler de la vivienda nueva; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado”

Y en el apartado 2 de este mismo artículo establece que estos requisitos se tienen que cumplir por los destinatarios de las viviendas en la fecha de solicitud del visado del contrato de compraventa o arrendamiento.

Esto nos remite al artículo 67 de esta misma Ley que, en su apartado primero, obliga a presentar la transmisión y los contratos de arrendamientos de estas viviendas para su visado ante la consejería competente, en el plazo máximo de 15 días desde su formalización, mientras dure el régimen legal de protección.

Si se cumplen todas estas condiciones, se podrá autorizar el cambio de uso de la vivienda.

Es una medida necesaria por lo expuesto anteriormente de que la Administración debe garantizar que la vivienda se utilice para el uso concreto para el que ha sido adjudicada. Y, además, también es proporcional porque los requisitos que se deben cumplir son accesibles para todos y las condiciones que deben reunir los nuevos adquirentes son las mismas que para el resto de los destinatarios.

Autorización para disponer antes del plazo establecido para ello:

1. Acto administrativo.

Es un acto unilateral porque el consentimiento del particular que solicita la autorización está implícito en esa solicitud y es un requisito para su eficacia.

Además, es un acto declarativo de voluntad, en concreto, declara el derecho disponer de la vivienda antes del plazo establecido para ello y produce efectos jurídicos vinculantes.

Se trata de un acto administrativo definitivo que no pone fin a la vía administrativa. Así, en el ejemplo práctico recogido en el anexo nº2 de este TFG dispone: *“Contra la presente Resolución que no pone fin a la vía administrativa podrá interponerse, recurso de alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes desde la notificación, establecido en los arts. 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”*

2. Control preventivo del específico interés público tutelado por la norma.

Es necesario realizar un control previo por parte de la Administración para que el particular pueda disponer de la vivienda antes del plazo establecido para ello, porque esta actividad puede menoscabar tanto los intereses de terceros como el interés general.

Es fundamental realizar ese control preventivo, ya que en los artículos 71 y 72 de la Ley 9/2010 se establecen unos plazos que es fundamental respetar, con la finalidad de mantener la vivienda ocupada por la persona determinada a la que ha sido adjudicada durante un plazo de tiempo razonable y haya así cierta estabilidad. Si queremos transmitir la vivienda antes de estos plazos, tiene que estar razonado y la Administración tiene que ver si es necesario porque si no la vivienda se transmitiría muy rápidamente y no serviría para el objetivo principal de la misma que es servir como domicilio habitual.

Es una potestad que tiene la Administración discrecional, porque se encarga de comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en la ley, en este caso son los mismos que el anterior que aparecen en el art. 69.1, y lo tiene que hacer de forma subjetiva, estando al caso concreto en todo momento.

La autorización conlleva un control preventivo, pero, una vez que se concede, el particular va a poder llevar a cabo la actividad y la Administración se desentiende del comportamiento que asuman los autorizados después.

Como la Administración realiza una función de control para comprobar la legalidad y oportunidad del ejercicio de disponer antes del plazo para que sea conforme con el interés general, si finalmente le concede la autorización le proporciona a su titular una situación jurídica protegida, y, al intervenir la Administración, puede conllevar responsabilidad patrimonial por su actuación.

3. Legalidad, libertad y eficacia.

De acuerdo con el principio de legalidad, como se limita el derecho de los particulares a condicionar su actividad a la obtención de una autorización previa, es necesario que esta actuación administrativa esté habilitada por una ley.

La vivienda se calificó en el año 2010 por lo que su habilitación legal es la Ley 9/2010, cuyo artículo 71 dispone:

“Los adquirentes de viviendas de protección pública y los promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir inter vivos las viviendas ni ceder su uso por ningún título durante un plazo de 5 años, contados, en caso de adquisición, desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa, y en caso de promotores para uso propio, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

La limitación establecida en el apartado anterior podrá dejarse sin efecto en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 69 de esta Ley, mediante autorización administrativa.”

La referencia a los 10 años que hace la autorización de visado es consecuencia de que esa promoción fue objeto de financiación pública y, como requisito de la subvención, se elevó esa prohibición a los 10 años.

Además, de acuerdo con la Orden de Fomento 85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León, el precio máximo de venta de dicha vivienda se debe ajustar a los cálculos establecidos en esta Orden.

Igual que lo dispuesto en la anterior autorización, mientras dure el régimen legal de protección y su precio de venta esté limitado, la transmisión de la vivienda de protección pública, así como de sus anejos, debe presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días desde la formalización, con base a la nueva redacción del artículo 67 de la Ley 9/2010 que ofrece la Ley 10/2010 de medidas urgentes en materia de vivienda.

Si la Administración entiende que se cumplen estos requisitos levantará las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer recogidas en los artículos 71 y 72 de la Ley 9/2010 y el particular podrá disponer de la vivienda anticipadamente

Además, es una medida necesaria porque se establecen unos plazos concretos para disponer de la vivienda, si queremos eludir esos plazos es necesario que la Administración realice un control para ver si es posible vender la vivienda anticipadamente y, además, comprobar si el comprador reúne los requisitos necesarios para poder ser destinatario de estas viviendas. También es una medida proporcional porque los requisitos son los mismos que para cualquier otro adquirente de las viviendas de protección pública.

El visado del contrato:

1. Acto administrativo.

Como es una autorización, es unilateral, porque la Administración va a realizar un control preventivo de la transmisión de la vivienda y, además, el consentimiento del beneficiado por esa transmisión aparece en la solicitud del título habilitante y es necesario para su eficacia.

También es un acto declarativo de voluntad porque la autorización va a declarar el derecho a realizar la transmisión y, por lo tanto, produce efectos vinculantes.

Como las anteriores, se trata de un acto administrativo definitivo que no pone fin a la vía administrativa. Así, en el ejemplo práctico recogido en el anexo nº3 de este TFG dispone: *“Contra la presente Resolución que no pone fin a la vía administrativa podrá interponerse, recurso de alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes desde la notificación, establecido en los arts. 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.”*

2. Control preventivo del específico interés público tutelado por la norma.

Poder vender libremente la vivienda de protección pública es una actividad que va a requerir el control previo de la Administración ya que puede menoscabar derechos de terceros o el interés general y, además, es necesario realizar una asignación adecuada de estas viviendas, que son recursos escasos, en concordancia con los principios de concurrencia e igualdad.

El control previo de la Administración es muy importante ya que la vivienda de protección pública se asigna a personas con capacidad económica muy baja (entre otros requisitos) y debe garantizar que los posteriores adquirentes reúnan estos mismos requisitos. Si no lo hiciera se estaría vulnerando la razón fundamental de la existencia de las viviendas de protección pública.

En este caso, se trata de una facultad discrecional, la Administración tiene que comprobar, conforme a cada caso concreto, que se cumplen los requisitos del art. 63 de la Ley 9/2010 relativos a la persona a la que se va a transmitir la vivienda.

La actividad que lleva a cabo la Administración es de mero control ya que, se limita a permitir el ejercicio de la actividad y se desentiende del comportamiento que adopten los autorizados.

Por lo tanto, si la Administración entiende que la actividad no menoscaba el interés general y adjudica la autorización, esto concede a su titular una situación jurídica protegida y en esta actuación, la Administración, puede incurrir en responsabilidad patrimonial.

3. Legalidad, libertad y eficacia.

La libre transmisión de la vivienda está condicionada a la previa obtención de una autorización administrativa, esto menoscaba los derechos de los particulares, por lo tanto, es necesario que esté habilitado por una ley.

Es en la Ley 10/2013 de medidas urgentes en materia de vivienda donde se modifica el art. 67 de la Ley 9/2010 y establece la obligación de que: “mientras dure el régimen legal de protección y su precio de venta o renta esté limitado, las transmisiones de viviendas de protección pública y sus contratos de arrendamiento, así como los de sus anejos, vinculados o no, deberán presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días desde su formalización. Los obligados a presentar la solicitud de visado son, en la primera transmisión, el promotor, en la segunda y posteriores, el adquirente, y en caso de arrendamiento, el arrendador”.

A través de este visado, la Administración correspondiente deberá comprobar que el adquirente de la vivienda cumple los requisitos (en la fecha en que se solicite el visado) establecidos en la modificación del artículo 63 de la Ley 9/2010 que se exigen a todos los destinatarios de las viviendas de protección pública y son los siguientes:

“a) Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de compra, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, incluidas situaciones de proindiviso o aquellas otras en el que el puesto de trabajo se localice en una provincia diferente y a más de 50 kilómetros de la vivienda. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género o del terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del

contrato de compraventa o alquiler de la vivienda nueva; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado.”

Tenemos que tener en cuenta otra normativa que va a establecer los requisitos que deben cumplir los adquirentes para poder acceder a la vivienda de protección pública, como la Orden FYM/764/2013 por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León, la Orden FOM/1982/2008 por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León y la Orden FOM/85/2010 por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y referencia para el alquiler de Castilla y León.

Si la Administración competente considera que se cumplen todos estos requisitos necesarios, autorizará el visado del contrato y, por tanto, los autorizados podrán acceder a la vivienda.

Por todo ello, esta medida es una medida proporcionada y necesaria. Es proporcionada porque los requisitos que se solicitan son los mismos que se exigen al resto de destinatarios de estas viviendas de protección pública. Y es necesaria porque la Administración tiene que controlar que las personas que adquieren estas viviendas cumplan los requisitos establecidos en la ley evitando que las viviendas se adjudiquen a personas que no las necesitan.

CONCLUSIONES

Con este trabajo se ha pretendido realizar un análisis de las autorizaciones administrativas en materia de vivienda.

Hemos podido ver los distintos modos de actuación que emplea habitualmente la Administración todos los días. Porque prácticamente cualquier aspecto de nuestra vida está regido por el derecho administrativo.

En concreto, si nos centramos en las autorizaciones, como tema principal de este TFG, podemos ver que la Administración limita el derecho de los particulares, tanto para poder ejercitar determinados derechos como para poder realizar un uso especial del dominio público. Ahora bien, ¿son necesarias las autorizaciones?

En un principio podemos pensar que no, porque si yo tengo un derecho reconocido por una norma, no necesito la obtención previa de una autorización para poder ejercerlo.

Sin embargo, vamos a ver que en determinadas ocasiones es fundamental la existencia de las autorizaciones. Así lo hemos observado con el presente trabajo en el que nos hemos especializado en la materia de vivienda.

En el caso de las viviendas de protección pública, se crean con el objetivo de que aquellos ciudadanos con un nivel económico más bajo tengan las mismas posibilidades, que las personas con mayor poder adquisitivo, de adquirir o arrendar viviendas dignas y con unos precios más asequibles.

En este punto, es fundamental la existencia de la autorización.

La autorización supone un control previo a determinadas actividades de los particulares, por lo tanto, esto supone una restricción a la libre iniciativa de los mismos.

Las viviendas de protección pública se otorgan a particulares con rentas más bajas, que tienen que cumplir los requisitos que establezca cada Comunidad Autónoma, pero que, generalmente, van a ser que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, que no superen unos ingresos máximos y que no dispongan de otra vivienda.

Por lo tanto, si las personas que adquieren una vivienda de protección pública pretenden variar su uso para el que se adjudicaron, o transmitírsela a otra persona, la Administración tiene que realizar un control previo sobre la necesidad y la adecuación de ese cambio o transmisión con los requisitos establecidos en la norma.

En primer lugar, porque es necesario que se respete el principio de igualdad. Todos los destinatarios de viviendas de protección pública tienen que cumplir unos requisitos para poder acceder a ellas. Si transmitimos una vivienda sin comprobar si ese nuevo adquirente cumple estos requisitos, no estaríamos respetando el principio de igualdad. Al mismo tiempo, no se estaría respetando ni la función propia de la existencia de la vivienda de protección pública que trata de favorecer a los ciudadanos con rentas más bajas. Si no existiera ese control administrativo previo, la vivienda puede caer en manos de personas que tengan mayor capacidad económica y no necesiten tanto la vivienda como otras personas más necesitadas.

En segundo lugar, porque no se respetaría el sentido de la vivienda de protección pública. La vivienda se otorga con la finalidad de que sirva como domicilio habitual para los más necesitados. Si estamos cambiando constantemente el uso de la vivienda o la transmitimos muy fácilmente, estaríamos negando ese propósito de vivienda habitual y esto generaría inestabilidad.

En definitiva, podemos concluir que la autorización es fundamental para proteger el régimen de vivienda de protección pública. La autorización como técnica de intervención administrativa es el modo más seguro de proteger el interés general, que es, al fin y al cabo, lo que buscamos todos los ciudadanos.

BIBLIOGRAFÍA

JORDANA DE POZAS, Luis. *Creador de Ciencia Administrativa*. Universidad Complutense de Madrid, 2000.

GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás Ramón. *Curso de Derecho Administrativo I*. Civitas Ediciones.

BERMEJO VERA, José. *Derecho administrativo. Parte especial*. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas. Séptima Edición, 2009.

LAGUNA DE PAZ, José Carlos. *La autorización administrativa*. Cizur Menor Navarra: Thomson-Civitas, 2006.

CARRASCO PERERA, Ángel, CORDERO LOBATO, Encarna y GONZÁLEZ CARRACO, Carmen. *Derecho de la Construcción y la Vivienda*. Editorial Dilex, SL. 4ª Edición. 2003.

LEGISLACIÓN UTILIZADA

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

LEY 40/2015, de 1 de octubre, DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO

LEY ORGÁNICA 14/2007, de 30 de noviembre, DE REFORMA DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE CASTILLA Y LEÓN

LEY 3/2001, de 3 de julio, DEL GOBIERNO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

LEY 7/1985, de 2 de abril, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

LEY 9/2010, de 30 de agosto, DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

LEY 9/2017, de 8 de noviembre, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

REAL DECRETO LEGISLATIVO 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la LEY DEL ESTATUTO BÁSICO DEL EMPLEADO PÚBLICO

LEY 33/2003, de 3 de noviembre, DEL PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

REAL DECRETO 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el REAL DECRETO-LEY 31/1978, de 31 de octubre, SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA

LEY 10/2013, de 16 de diciembre, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012

ANEXO 1. RESOLUCIÓN AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Servicio Territorial de Fomento de Valladolid

AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Examinado el escrito presentado, con entrada el día 8 de noviembre de 2021 en este Servicio Territorial de Fomento de Valladolid, por [REDACTED] en el que solicita autorización para el cambio de uso de la vivienda de protección pública ubicada en [REDACTED] con número de expediente de calificación [REDACTED] siendo sus

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 31 de julio de 2017, [REDACTED] adquiere la vivienda de protección pública, ubicada en [REDACTED], sin que se le hubiera reconocido financiación cualificada, ni ayudas directas estatales, por lo que no está sujeta a la limitación de la facultad de disponer de la vivienda para transmitir ni ceder su uso.
2. El día 8 de noviembre de 2021, la interesada presenta solicitud para cambio de uso de la vivienda referida anteriormente, aportando escritura pública de compraventa firmado ante Notario, escritura de préstamo hipotecario libre y nota simple registral, documentación con la que se acredita la no existencia de préstamo cualificado para la adquisición de la mencionada vivienda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. Es competente este órgano para resolver de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 12/2012, de 29 de marzo, por el que se desconcentran competencias en el titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en los titulares de sus Órganos Directivos Centrales y en los de las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León, y Resolución de 10 de abril de 2012, del Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo sobre delegación de competencias en los Jefes de los Servicios Territoriales de Fomento.
- II. Con fecha 5 de mayo de 2010, se otorga Cédula de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial según expediente VPC-47-NC-00002/2007 R1. Así, al amparo del **Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre**, por el que se establece que dichas construcciones quedarán sometidas durante el plazo de 30 años al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sancionador, **se requiere autorización previa** del presente Servicio Territorial de Fomento **para poder ceder la vivienda en arrendamiento**, ya que en la actualidad, la vivienda se encuentra sujeta a dichas limitaciones al no haber transcurrido el plazo fijado.
- III. Respecto al precio máximo mensual de alquiler de la vivienda es de **6,57 €/m² útiles** y el de los anejos (garaje y trastero) **de 3,94 €/m² útiles**, según Orden 85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para alquiler en Castilla y León.
Nota importante: Para el cálculo del precio máximo de alquiler, se han de tener en cuenta la superficie útil que consta en la Calificación Definitiva, 83,41 metros cuadrados útiles de la vivienda, 20,79 metros cuadrados útiles del garaje y 6,59 metros cuadrados útiles del trastero.

En su virtud, este Servicio Territorial resuelve,

AUTORIZAR, a **el cambio de uso solicitado para la cesión en arrendamiento de la vivienda sita en**

Las cláusulas obligatorias del contrato de alquiler son las contempladas en:

• **La Orden Ministerial de 26 de enero de 1979 que establece:**

- *“Art. 1º. En los contratos de compraventa y arrendamiento que tengan por objeto VPO deberá consignarse expresamente:*

1. *Que la vivienda objeto de transacción está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de VPO del Real Decreto-Ley 31/1978, y demás disposiciones que lo desarrollen y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.*
2. *Que el vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de las viviendas en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (debe entenderse referido a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de Castilla y León)*
3. *Que el adquirente o arrendatario se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.*
4. *Que el vendedor o arrendador se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (debe entenderse referido a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de Castilla y León).*

• **Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León:**

- *Art. 66. Clausulas obligatorias en los contratos de compraventa y arrendamiento sobre las viviendas de protección pública y sus anejos:*

1. *Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección pública deberán formalizarse por escrito.*
2. *Además de cuanto deban contener de conformidad con la legislación civil o sectorial aplicable, habrán de constar en ellos, al menos, los siguientes extremos:*
 - a) *La calificación de la vivienda como protección pública, en la modalidad que corresponda.*
 - b) *La identificación de los anejos vinculados a la vivienda, que son objeto de transmisión o arrendamiento.*
 - c) *La indicación de que el adquirente o arrendatario cumple los requisitos de acceso a la vivienda.*
 - d) *El precio de venta o arrendamiento.*

➤ **La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en su redacción dada por la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda:**

- *En su art. 63 establece:*

1. *Los destinatarios o usuarios que adquieren o arrienden una vivienda de protección pública serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:*

- a) *Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.*
 - b) *Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de compra, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.*
 - c) *No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, incluidas situaciones de proindiviso o aquellas otras en el que el puesto de trabajo se localice en una provincia diferente y a más de 50 kilómetros de la vivienda. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género o del terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de compraventa o alquiler de la vivienda nueva; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado.*
2. *Los requisitos señalados en el apartado anterior deberán cumplirse por los destinatarios de la vivienda en la fecha en la que se solicite el visado del contrato de compraventa o arrendamiento (...)*

- *En su art. 67 establece:*

1. *Mientras dure el régimen legal de protección y su precio de venta o renta esté limitado, las transmisiones de viviendas de protección pública y sus contratos de arrendamiento, así como los de sus anejos, vinculados o no, deberán presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda (Servicio Territorial de Fomento de Valladolid), en el plazo máximo de 15 días desde su formalización. Los obligados a presentar la solicitud de visado son, en la primera transmisión, el promotor, en la segunda y posteriores, el adquirente, y en caso de arrendamiento, el arrendador."*

Así, será necesario presentar, durante los 15 días hábiles siguientes a la firma del contrato de arrendamiento, la siguiente documentación:

- **Solicitud dirigida al Servicio Territorial de Fomento de Valladolid (se adjunta modelo).**
- **Contrato de arrendamiento de acuerdo a la legislación vigente.**
- **Justificante de presentación de pago de la fianza ante la Cámara de la Propiedad.**

Contra la presente Resolución que no pone fin a la vía administrativa podrá interponerse, recurso de alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes desde la notificación, establecido en los arts. 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Valladolid, 10 de noviembre de 2021.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE FOMENTO DE VALLADOLID

ANEXO 2. RESOLUCIÓN AUTORIZACIÓN PARA DISPONER ANTES DEL PLAZO ESTABLECIDO PARA ELLO



RESOLUCIÓN DE AUTORIZACION DE VENTA ANTICIPADA DE VIVIENDA Y CANCELACIÓN DE LAS LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER

Visto el expediente incoado a solicitud de [] del cual son los siguientes sus:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Con fecha 14 de agosto de 2017 [] formula solicitud de liquidación de ayudas económicas percibidas, a efectos de venta anticipada de vivienda de protección pública situada en [], [], por cuya compra percibió ayudas económicas en el expediente [], al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2.- Junto a dicha solicitud aporta el interesado la documentación necesaria para la tramitación de la autorización de venta anticipada:

- Certificado emitido por la entidad bancaria acreditando la formalización del préstamo cualificado, la cuantía percibida en concepto de subsidiación de intereses y el abono de la A.E.D.E por parte del Ministerio de Fomento.
- Fotocopia de la escritura pública de compraventa con subrogación de hipoteca.
- Fotocopia de la nota simple registral actual.

3.- Con fecha 26 de octubre de 2017 tiene entrada en el registro de este centro gestor impreso 069, Ejemplar para la Administración, debidamente validado por entidad financiera con el ingreso de la subsidiación y de la Ayuda Estatal directa a la Entrada así como los intereses legales por un total de 21.145,20 €

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Es competente para resolver el Jefe de Servicio Territorial de Fomento por delegación del Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 12/2012 de 29 de marzo, por el que se desconcentran competencias del titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente en el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo y Resolución de éste, de 10 de abril de 2012 por la que se delegan determinadas competencias en el Jefe del Servicio Territorial de Fomento.

II.- Según lo dispuesto en el punto b) del art. 5 del RD 2066/2008, de 12 de diciembre, *“La transmisión “inter vivos” o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las Comunidades Autónomas que podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante el mismo plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales”*

III.- Atendiendo a lo establecido en la Orden FOM 85/2010 de 22 de Enero por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León, el precio máximo de venta de la vivienda objeto de autorización de venta anticipada será 1.576,64 €/m² útil y el de los anejos vinculados 945,98 €/m² útil

El contrato de compraventa estará sujeto a visado administrativo en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 67 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León en redacción dada en artículo 9 de la Ley 9/2013, de 16 de diciembre.

Por lo expuesto,

Este Servicio Territorial **RESUELVE AUTORIZAR** a [] a la venta anticipada de la vivienda situada en [] En virtud de la presente autorización quedan canceladas las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer existentes.

Contra esta resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León en el plazo de **un mes** contado a partir del día siguiente al de su notificación.

Valladolid, 07 de noviembre de 2017
EL JEFE DEL SERVICIO
TERRITORIAL DE FOMENTO

ANEXO 3. RESOLUCIÓN AUTORIZACIÓN DE VISADO DEL CONTRATO



Expte.: <input type="text"/>	
Promotor: <input type="text"/>	CIF: <input type="text"/>
Emplazamiento: <input type="text"/>	
AMBITO MUNICIPAL 1 DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR Gº: B	
Titular: <input type="text"/>	NIF: <input type="text"/>
Fecha de contrato: 1 de julio de 2020	
Ingresos familiares corregidos en 0,37 veces IPREM	

VISADO DE CONTRATO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Con fecha 7 de julio de 2020, se ha presentado en el Servicio Territorial de Fomento de Valladolid, contrato de compraventa celebrado en fecha 1 de julio de 2020, entre como promotor del expediente y el adquirente , correspondiente a la vivienda situada en El citado expediente ha obtenido la Calificación de Viviendas de Protección Pública general al amparo de normativa autonómica, con fecha 2 de abril de 2019 tratándose de la primera transmisión.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. La superficie de la vivienda es de 84,40 m² útiles, la del garaje de 25,00 m² útiles y el trastero de 8,00 m² útiles.
2. El precio máximo establecido en Calificación es: 1.576,64€ m² útil de vivienda, 945,98€ m² útil para anejos. El precio de adquisición asciende a 162.628,14 según el siguiente desglose:

DESGLOSE	SUPERFICIE m ²	ANEJOS VINCULADOS S/N	PRECIO TOTAL €	PRECIO €/m ² ÚTIL
VIVIENDA	84,40		131.410,80	1.557,00
GARAJE	25,00	SI	23.649,50	945,98
TRASTERO	8,00	SI	7.567,84	945,98
TOTAL			162.628,14	

El precio de adquisición / adjudicación no supera lo previsto en la Calificación.

3. Los ingresos familiares, de conformidad con lo dispuesto en el art. 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto y tratados de acuerdo con los criterios previstos en la Orden FYM/764/2013, de 17 de septiembre, correspondientes al ejercicio fiscal 2019, en cuanto a la acreditación de los mínimos necesarios para acceder a la vivienda equivalen a 1,23 veces IPREM y en cuanto a los máximos para el acceso y cuantificación de la financiación ascienden a 3.673,00€, que una vez corregidos equivalen a 0,37 veces el IPREM y se encuentran, por tanto, dentro de los límites previstos.
4. El contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el art. 66.2 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto.
5. El adquirente se encuentra inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. La competencia para resolver es del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, desconcentrada por Decreto 12/2012, de 29 de marzo (B.O.C.y L. nº 67 de 9 de abril) en los titulares de las Delegaciones de Territoriales de la Junta de Castilla y León; dicha competencia ha sido delegada a su vez en el Jefe de Servicio Territorial de Fomento por Resolución de la Delegación Territorial de Valladolid, de 10 de abril de 2012, (B.O.C.y L. nº 69, de 11 de abril)..
2. Resulta de aplicación lo establecido en :
 - Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda.
 - Orden FYM/764/2013, de 17 de septiembre, por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León.
 - Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León.
 - Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y referencia para el alquiler de Castilla y León.

- Disposición adicional 2ª de la **Ley 4/2013, de 4 de junio**, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- **Ley 39/2015, de 1 octubre**, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás normativa aplicable.

En su virtud,

Se cumplen los requisitos de acceso a la vivienda, contemplados en el artículo 63 y concordantes de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la modificación dada por el artículo 8 de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, por lo que procede OTORGAR el visado del contrato de acuerdo con lo previsto en el art. 67 de la referida Ley, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, lo que permite a los titulares de la vivienda referenciada el acceso a la propiedad de la vivienda reseñada.

LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER Y A LA DESCALIFICACIÓN

La vivienda y los anejos, objeto del presente visado, quedan sometidos a las limitaciones a la facultad de disponer y a la descalificación previstas en la normativa que ampara su calificación, no podrá ser alterada la duración de su régimen legal de protección..

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificaciónsegún lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Valladolid, a 16 de julio de 2020

EL DELEGADO TERRITORIAL

P.D. Resolución de 10 de abril de 2012, de la Delegación Territorial de Valladolid (B.O.C.y L. nº 69, de 11 de abril)

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO.