

Boletín núm. 2 Fecha: octubre de 2006

NOU REGLAMENT DE LA LLEI D' URBANISME DE CATALUNYA

Dirigit als nostres clients de Catalunya.

El dia 24 de juliol del 2006 es va publicar el Reglament de la Llei d' Urbanisme. Té una extensió de 283 articles. Desenvolupa totalment la Llei d' Urbanisme i significa, per primera vegada a la història, la inaplicabilitat de les lleis estatals urbanístiques, a excepció de la Llei 6/1998, que estableix un règim jurídic del sòl i de les valoracions, únic a tot Espanya. Trobant-se actualment en procés de modificació al Parlament espanyol.

Properament publicarem mitjançant l'editorial Thomson Aranzadi la segona edició de "Legislació d'urbanisme de Catalunya", on hi inclourem aquest Reglament i totes les noves modificacions de les normes urbanístiques de Catalunya.

José Luis de Mier Vélez

PROYECTO DE LA NUEVA LEY DEL SUELO, el consejo de Ministros del pasado 14 de julio de 2006 acordó la su remisión a las Cortes Generales:

El Proyecto de la nueva Ley del Suelo se estructura en torno al derecho a disfrutar de una **vivienda digna** y adecuada. Dicha finalidad se materializa en destinar como mínimo un 25% de la nueva edificabilidad residencial prevista por los Planes de Ordenación a viviendas con algún grado de protección oficial.

También destacamos que las **cesiones de suelo obligatorias** a la Administración se fijan en un mínimo del 5% a un máximo del 15%, cuestión que debe decidir cada Comunidad Autónoma. La novedad radica en que la administración autonómica podrá disminuir o aumentar el porcentaje de cesión en un 5% respecto del vigente (10%), en todo tipo de suelo sometido a *transformación urbanística*.

También es destacable que se modifica el régimen de valoración del suelo, eliminando cualquier componente especulativo del precio de los inmuebles y tratando de objetivar su valor. Son novedad las diversas garantías del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Entre ellos destacamos la **venta forzosa** para el supuesto en que los propietarios incumplan el deber de edificar en el plazo que determinan los Planes de Ordenación que incluso podrá ser instado por otros ciudadanos (la Ley de Urbanismo de Cataluña ya ha regulado la venta forzosa, adelantándose a la regulación estatal).

Se regulará también el Patrimonio Público del Suelo cuya finalidad es regular el mercado de terrenos y obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.

Por último la ley regulará el derecho de superficie que permitirá dissociar la propiedad del suelo de la del vuelo y subsuelo, especialmente dirigido a las Administraciones Públicas que podrán ceder el derecho del uso de una edificación sin perder el derecho a la propiedad del suelo.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR AL COMPRADOR DE UNA VIVIENDA DE OBRA NUEVA

Para información de los adquirientes de viviendas, les detallamos los documentos que se deben entregar al comprador/a de una vivienda, según el Real Decreto 515/1989 Sobre Protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas:

- Garantía de las cantidades entregadas a cuenta. Ley 57/1968, de 27 de Julio.
- Planos de emplazamiento de la vivienda y de las instalaciones.
- Garantías de las instalaciones cuando se entregue el piso.
- Medidas de seguridad existentes.
- Descripción de la vivienda y su superficie útil.
- Descripción del edificio, de las zonas comunes y de los servicios.
Memoria de calidades.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.

- Instrucciones de evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Si se pide copia de la Licencia de obras.
- Cédula de habitabilidad al entregar la posesión.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios que consten en la escritura de División Horizontal.
- Información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.
- Información en cuanto al pago de los impuestos que graven la propiedad o utilización de la vivienda.

Según el artículo 1280 del Código Civil, deberá constar en el documento público la transmisión de la vivienda, aunque es habitual que se haga un contrato privado hasta tanto se pague la totalidad de la misma.

Artículo 1279 de Código Civil. El comprador puede exigir el otorgamiento de la Escritura Pública (Art. 1279 del código Civil). El comprador tiene derecho a elegir notario donde se haga la escritura pública.

José de Mier Marfil

LEY DE ACCESO A LA ABOGACÍA

El día 7 de junio de 2006 el Congreso aprobó El Proyecto de la Ley de acceso a la abogacía en virtud del cual (dentro de cinco años) los abogados deberán pasar un examen especial y unas prácticas que permitan a los abogados obtener unos conocimientos complementarios de los de la Universidad para poder actuar ante los Tribunales y obtener el título profesional de Abogado o Procurador.

Bufete de Mier Abogados