

La Vivienda de Protección Oficial: Su regulación en Cataluña

ÍNDICE

I. Concepto de vivienda protegida	1	V. La calificación de vivienda de protección oficial: provisional y definitiva (el procedimiento en Cataluña)	21
<i>a) Competencias de las Administraciones Públicas</i>	1		
<i>b) Concepto de vivienda de protección oficial según el Plan de Vivienda Estatal 2005-2008</i>	3		
II. Evolución de la regulación de la vivienda de protección oficial	5	VI. Subvenciones a la promoción de vivienda de protección oficial	24
<i>a) Normativa estatal</i>	5		
<i>b) Normativa autonómica</i>	8	VII. Limitaciones de las viviendas de protección oficial	27
III. Elementos que integran el concepto de vivienda de protección oficial	11	<i>a) Límites a la transmisión de acuerdo con el Decreto 244/2005</i>	27
<i>a) Elementos subjetivos</i>	11	<i>b) Limitaciones de las transmisiones de VPO destinadas a alquiler.</i>	29
<i>b) Elementos formales</i>	13	<i>c) Precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones</i>	29
IV. Las reservas urbanísticas de suelo para la construcción de vivienda de protección oficial-	18	<i>d) Derechos de tanteo y retracto de la Administración</i>	30
		VIII. La descalificación voluntaria de las viviendas de protección oficial	32

I. Concepto de vivienda protegida

La Constitución Española (en adelante, la Constitución) reconoce que todas las personas tienen derecho a una vivienda digna, lo que comporta la obligación de las Administraciones públicas de tener que velar por la calidad de las viviendas y de las condiciones de acceso a las mismas, dedicando una especial atención a la forma de acceso de las personas y familias económicamente menos dotadas.

En este marco es en el que se acuña el concepto de vivienda protegida que responde a la política de protección a la promoción y a la adquisición de vivienda que cada gobierno ha desarrollado. Por ello, a lo largo de los años, este tipo de vivienda ha recibido diferentes nombres desde “Casas Baratas”, “Viviendas Bonificables”, “Vivienda Social”, “Viviendas Subvencionadas”, “Viviendas de Protección Oficial” o “Vivienda Asequible”.

Este monográfico, que tiene como objeto analizar la vivienda protegida en Cataluña, partirá del concepto que actualmente la *Generalitat de Catalunya* (en adelante, la *Generalitat*), como Administración con competencia sobre vivienda, ha acuñado.

En este sentido, según el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007 (en adelante, Decreto 244/2005), en Cataluña el término actualmente utilizado es “Vivienda de Protección Oficial”, a diferencia del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, mediante el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo, en adelante TRLU, en el que se utiliza el término de “Vivienda de Protección Pública”, siendo esta terminología el paraguas bajo el que se amparan todos los regímenes de vivienda protegida existentes actualmente o en un futuro.

Este monográfico utilizará la terminología de “Vivienda de Protección Oficial” (en adelante, VPO) por ser ésta la terminología utilizada en la normativa vigente y más específica sobre la materia. El artículo 3 del Decreto 244/2005, literalmente dice:

“A los efectos de este Decreto, se entiende por Viviendas de Protección Oficial las de nueva construcción que cumplan los requisitos que establece este Decreto y sean así calificadas por los servicios competentes de la Direcció General d’Habitatge.”

En aplicación de este artículo y en especial de los artículos 7 y 15 del mismo Decreto, podemos indicar de manera más simplificada que nos encontraríamos ante este tipo de viviendas cuando reúnan las siguientes condiciones:

Condiciones de la vivienda de protección oficial

- Se deben destinar a domicilio habitual y permanente de sus destinatarios (artículo 15).
- Deben tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. En el supuesto de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, se podrá incrementar la superficie útil hasta 108 metros cuadrados, y podrá llegar a un máximo de 120 metros cuando se destinen a familias numerosas.
- Deberán tener los parámetros de ecoeficiencia y sostenibilidad obligatorios según la normativa vigente.

a) Competencias de las Administraciones Públicas

Es importante, antes de iniciar un análisis en profundidad, realizar unas breves consideraciones respecto a las competencias que las Administraciones Públicas disponen en el caso de Cataluña en materia de vivienda.

La configuración del Estado autonómico en España en el marco constitucional, y las subsiguientes aprobaciones de los diversos Estatutos de Autonomía para las correspondientes Comunidades Autónomas (en adelante, CCAA), supuso la distribución y asignación competencial en materia de vivienda entre los diferentes niveles de Administraciones Públicas.

- A las CCAA les compete en exclusiva la regulación del régimen sustantivo o de fondo relativo a la vivienda, de acuerdo con el artículo 148.3 de la Constitución, es decir, la determinación de los distintos parámetros, contenido del régimen y demás conceptos fundamentales relativos a la vivienda.

No obstante, no todas las CCAA han legislado en esta materia, algunas lo han hecho parcialmente, aplicándose de forma supletoria la normativa estatal. Además, existe determinada normativa de financiación de las CCAA, consistente en la adecuación y desarrollo del Plan Estatal de vivienda, esto es, lo que se denomina “normativa de financiación de desarrollo”, por contra, determinadas CCAA han establecido sus propios Planes de Vivienda Autonómicos, financiados con fondos propios.

En Cataluña, de acuerdo con el artículo 9 del Estatuto de autonomía, la *Generalitat* tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. Por lo tanto, el bloque normativo más importante surgirá de la actividad legislativa de la *Generalitat* y de los Planes de Vivienda Autonómicos, tal y como se explica en otro de los apartados de esta monografía.

- Al Estado, en principio, únicamente le corresponde en esta materia las competencias atribuidas, de forma exclusiva, por el artículo 149.1.13 de la Constitución, referidas a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, en tanto que la vivienda constituye un sector económico de gran importancia. De esta manera, a través de los “Planes de Vivienda” reconoce una serie de actuaciones protegidas y ayudas dirigidas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias españolas. De manera indirecta también incide en la regulación autonómica de la vivienda, ya que en dichos Planes de Vivienda Estatales se regula una financiación que sólo se concede si las viviendas reúnen un conjunto de características básicas. En consecuencia, Cataluña en el momento de regular tiene que tener en cuenta dichos Planes Estatales y adaptarse a los mismos, en especial para aquellas viviendas que se construyan al amparo de la financiación estatal.

Por otro lado, para una mejor consecución de los objetivos, el Plan de Vivienda Estatal 2005-2008, recogido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, regula los convenios de colaboración con las CCAA para llevar a cabo los objetivos convenidos con el Ministerio de Vivienda.

- Por último, estarían los Ayuntamientos o Corporaciones locales, cuyo papel viene definido por su incidencia en las políticas más directas con el ciudadano y por la posibilidad que tiene de poner en el mercado suelo protegido, ya sea promoviendo desarrollos o revisando o adaptando sus Planes de Ordenación urbanística municipal. En todo caso, se hace imprescindible que se formalicen convenios entre los Ayuntamientos y la *Generalitat*.

b) Concepto de VPO según el Plan de Vivienda Estatal 2005-2008

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el concepto de VPO para poder acceder a las ayudas financieras debe de tener las siguientes condiciones:

Condiciones para recibir financiación

- La vivienda ha de ser calificada o declarada protegida por la CA.
- Se deben destinar a domicilio habitual y permanente.
- Con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados o de 120 metros cuadrados en los supuestos de familia numerosa.
- Los precios máximos de venta de VPO:
 - VPO de régimen especial: 1,40 veces el Precio Básico Nacional.
 - VPO de régimen general: 1,60 veces el Precio Básico Nacional.
 - VPO de precio concertado: 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

El Precio Básico Nacional es de 695,19 euros/m² de superficie útil, de conformidad con el Plan de Vivienda Estatal 2005-2008.

Como se puede comprobar las condiciones de la VPO en Cataluña de acuerdo con el Decreto 244/2005 no difieren apenas de las condiciones de la vivienda de protección objeto de ayuda financiera por el Estado.

II. Evolución normativa de la vivienda de protección oficial

La VPO se regula en España desde la Ley sobre Habitaciones Baratas de 11 de junio de 1911 hasta la actualidad de forma ininterrumpida.

Con la aprobación de la Constitución y el consecuente reconocimiento del “Estado Social y Democrático de Derecho”, la normativa sobre VPO deviene, por imperativo constitucional, de obligada existencia, regulación y materialización (hasta ese momento, el Estado podía llevar a cabo una política de vivienda discrecionalmente si así lo precisaba su voluntad, infraestructura y medios necesarios para cumplir esa función social). La Constitución marca un hito diferencial con respecto a la existencia de VPO exigiendo a través de un mandato directo a los poderes públicos, la protección de la vivienda y el acceso a la misma de forma digna y adecuada.

En la actualidad, el régimen legal de las VPO se encuentra disperso en multitud de preceptos legales que hacen difícil la determinación precisa de la normativa a aplicar. El intento de sistematizar la pluralidad normativa coexistente es particularmente difícil por las razones competenciales apuntadas, no obstante, a los solos efectos clasificatorios y sin ánimo de agotar la materia, se puede establecer una primera clasificación dependiendo del nivel del que emana (estatal o autonómico), y una segunda, partiendo de la distinción entre regulación sustantiva, de financiación y complementaria.

a) Normativa estatal

A parte de la regulación financiera, se encuentran vigentes distintos textos normativos anteriores a la Constitución, que se aplican, bien por exigencia expresa de la normativa de financiación estatal, bien de forma supletoria, en la medida en que las CCAA no se han dotado de normativa sustantiva o lo han hecho parcialmente.

a. 1. Regulación sustantiva

La regulación sustantiva es la que establece el contenido fundamental o esencial de la protección pública:

- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación del Texto Refundido de VPO, aprobado por los Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre. Curiosamente, en la actualidad, pese a que buena parte está derogado o reformado, tanto por las normas posteriores de igual o superior rango emanadas de la Administración Central, como por el ejercicio de la potestad legislativa con

competencia exclusiva de las CCAA, en la actualidad continúa en vigor respecto al régimen jurídico que regula las viviendas y al proceso sancionador. Se caracteriza, a su vez, por constituir el modelo por el que se han guiado las distintas Administraciones a la hora de regular la normativa sobre VPO.

- Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la legislación de VPO. Prácticamente se encuentra obsoleto en la actualidad, centra todo el funcionamiento de la VPO a través del desaparecido Instituto Nacional de la Vivienda.
- Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial y Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978.

El Real Decreto Ley 31/1978 constituyó un intento legislativo de alcance general para coordinar y simplificar los distintos sistemas de intervención administrativa y de ayudas para el acceso a la vivienda que habían ido configurando a lo largo del tiempo distintos regímenes de protección coexistentes que habían desembocado en una normativa plural y compleja sobre la materia. Para superar dicha complejidad de regímenes y tipologías del período anterior, se estableció un único régimen de viviendas protegidas y apareció por primera vez la denominación “Viviendas de Protección Oficial” (VPO). Constituye aún el marco jurídico aplicable elemental de la normativa básica estatal sobre VPO y de las normas autonómicas cuya financiación sea estatal.

- El Real Decreto 737/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las VPO de promoción privada, por el que se regulan los precios de venta, en segundas y posteriores transmisiones, de la viviendas acogidas a los distintos regímenes de protección oficial.

a.2. Regulación de financiación:

Como ya se ha comentado, los instrumentos mediante los cuales la Administración Central lleva a cabo su política de vivienda son los Planes de Vivienda y Suelo, que suelen ser de carácter cuatrienal. El Plan de Vivienda Estatal es en definitiva, un instrumento jurídico-financiero en virtud del cual la Administración Central regula las actuaciones en materia de vivienda que pretende realizar (medidas de financiación para favorecer la promoción y el acceso a la propiedad o arrendamiento de viviendas de protección oficial, condiciones para acceder a ellas, etc.). Estos planes de vivienda, tienen carácter general para todas las CCAA, las cuales podrán, en el marco de esta normativa básica, regular determinados aspectos y gestionar las ayudas estatales aprobando, a su vez, sus propios Planes de Vivienda en los que se regula por una parte el

desarrollo en sus respectivos territorios del plan estatal y, por otra parte, introducen las figuras específicas de financiación autonómica, esto es, sus propios programas de actuación con cargo a sus presupuestos.

En conclusión, dada la asignación de competencias entre los diferentes niveles de Administraciones Públicas, el Estado carece de posibilidad de llevar a cabo el cumplimiento de sus Planes de Vivienda de forma autónoma.

- La acción estatal en materia de vivienda, a través de planes de carácter cuatrienal, tiene ya una larga tradición en España. En la actualidad, el Plan Estatal vigente es el aprobado por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio: el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

a.3 Regulación complementaria:

Comprende una amplia normativa de muy variados temas que, o bien complementan el régimen de VPO regulando aspectos concretos (calidades mínimas), o bien se destina a algún tipo especial de promotor (cooperativas o comunidades de propietarios) o destinatarios (minusválidos), o bien se protege al adquirente de una vivienda en base a la protección de los consumidores y usuarios (percepción de cantidades a cuenta, información), etc.

Se pueden referenciar las siguientes disposiciones legales, sin ánimo exhaustivo:

- Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre, por el que se aplica la Ley de 27 de julio de 1968 a comunidades y cooperativas.
- Decreto 3115/1968, de 12 de diciembre, por el que se exceptúa del régimen de la Ley de 27 de julio de 1968, de anticipos para la construcción, a organismos oficiales.
- Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las viviendas que, terminadas o en construcción, opten por acogerse al régimen de viviendas de protección oficial establecido por el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.
- Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las Viviendas de Protección Oficial destinadas a minusválidos.

- Real Decreto 248/1981, de 5 de febrero, sobre medidas de distribución de la reserva de viviendas destinadas a minusválidos, establecidas en el Real Decreto 355/1980.
- Normas técnicas de diseño y calidad, aprobadas por las Ordenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977, y Ordenanzas provisionales, aprobadas por orden ministerial de 29 de mayo de 1969, modificadas y ampliadas por las siguientes órdenes de 4 de mayo de 1970, 16 de mayo de 1974, 21 de febrero de 1981.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 40/2003, de protección a las familias numerosas.

b) Normativa autonómica:

Nos limitaremos a describir la normativa vigente en Cataluña.

b.1 Regulación sustantiva

La regulación sustantiva es la que se ha que se elaborado, relativa al régimen de protección, diseño y calidad, de infracciones y sanciones, etc.

- Decreto 378/1988, de 14 de noviembre, sobre programación y adjudicación de las viviendas de promoción pública.
- Decreto 53/1991, de 4 de marzo, sobre la cesión de las viviendas de promoción pública en régimen de arrendamiento.
- Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda.
- Decreto 206/1992, de 1 de septiembre, por el que se regula el Libro del Edificio.
- Ley 135/1995, de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas y de aprobación del código de accesibilidad.
- Decreto 282/1995, de 11 de octubre, por el que se regula el Procedimiento de adjudicación de vivienda.

- Ley 7/1998, de 8 de junio, de modificación del artículo 39 de la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda.
- Decreto 28/1999, de 9 de febrero, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios.
- Decreto 288/2001, de 26 de junio, sobre extranjeros y su integración social en Cataluña (podrán ser beneficiarios de ayudas en materia de vivienda).
- Decreto 157/2002, de 11 de junio, por el que se establece el régimen de viviendas con protección oficial, se determinan las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la *Generalitat*, y se regula la gestión de las ayudas previstas en el Real Decreto 1/2002, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 (ha quedado derogado por el Decreto 244/2005, a excepción de los artículos 31 y 32.1).
- Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad.
- Decreto 260/2003, de 21 de octubre, sobre actualización de precios de determinados grupos de viviendas de protección oficial.
- Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de despliegue del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007.
- Decreto 455/2004, de 14 de diciembre, de regulación del Plan de rehabilitación de viviendas de Cataluña (queda derogado su artículo 11.4 por el Decreto 244/2005).
- Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007.

Cabe mencionar, la reciente aprobación del Anteproyecto de Ley del Derecho a la Vivienda en Cataluña.

b.2 Regulación de la financiación de desarrollo del Plan estatal

En todas las CCAA se ha realizado, con mayor o menor adaptación, el desarrollo o complemento de la normativa estatal.

En Cataluña, el Plan de vivienda aprobado por Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de despliegue del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, describe como uno de sus objetivos primordiales asumir el ejercicio efectivo de la

competencia exclusiva en materia de vivienda coordinado pero no subordinado, a los objetivos del plan impulsado por el gobierno central y a los recursos complementarios que se obtengan de la Administración central.

En estos momentos, el Decreto 454/2004 ha quedado derogado por el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, a excepción de los artículos 28 y 29.3 y sin perjuicio de lo que dispone la disposición transitoria 4ª. La actualización del Plan de vivienda catalán 2004-2007 tiene como objetivo, adecuar el Plan autonómico catalán de acuerdo con los nuevos planteamientos políticos, definiciones, ayudas y procedimientos que el Gobierno central ha establecido en el Real Decreto 801/2005 por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 ya mencionado.

b.3 Regulación de financiación específica

Cataluña ha regulado como ayudas con financiación propia:

- Decreto 314/1992, de 24 de noviembre, sobre ayudas a minusválidos para la adquisición de viviendas adaptadas o de fácil adaptación.

b.4 Regulación complementaria

- Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas.

Además, las leyes urbanísticas, en cuanto que regulan suelo destinado a VPO (patrimonios públicos de suelo), así como derechos específicos para su promoción (Derechos de superficie, áreas de tanteo y retracto, etc.).

III. Elementos que integran el concepto de vivienda de protección oficial

A continuación se analizan los elementos subjetivos, formales y objetivos relacionados con la VPO.

a) Elementos subjetivos

En todo el proceso que rodea las VPO destacan como sujetos implicados los siguientes:

- Promotor
- Comprador y arrendatario.

a.1. Promotor

La Ley de Ordenación de la Edificación es la que nos define en su artículo 9, la figura del promotor, diciendo:

“Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para si o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título”.

El artículo 3 del Decreto 244/2005, cuando define promotor coincide exactamente en que podrán ser promotores de VPO tanto las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

En consecuencia, podrá ser un promotor público o privado el que ponga en el mercado VPO. Se tiene que tener en cuenta que en Cataluña hasta hace prácticamente cinco años, la promoción de VPO estaba en manos del promotor público y que no es hasta la aparición de la Ley 2/2002, de 14 de marzo cuando a través de las reservas destinadas a VPO, el promotor privado empieza a estar obligado a construir VPO.

a.2. Comprador y arrendatario

Estas son las figuras que el Decreto 244/2005 define en su artículo 3. De esta manera el comprador podrá ser tanto una persona física como jurídica que podrá adquirir la vivienda mediante compraventa, por adjudicación o como promotor individual para uso propio. El Decreto amplía el concepto de comprador a las entidades sin ánimo de lucro que adquieran viviendas para alquilarlas o cederlas a terceros que las destinen a residencias de personas con dificultades especiales.

Define, asimismo, a los arrendatarios de VPO como las personas físicas que ocupan una vivienda cedida en arrendamiento o por cualquier otra modalidad de cesión que permita el uso como tal.

De esta manera, el acceso a la VPO podrá ser en régimen de propiedad o de arrendamiento, sin perjuicio de que se puedan establecer otras formas de cesión o de uso, pero sólo podrán ser ocupadas por personas físicas.

a.3. Destino y ocupación de las VPO

- Las VPO se deben destinar a domicilio habitual y permanente y en ningún caso se pueden destinar a segunda residencia o a otro uso. Se entiende como domicilio habitual la vivienda principal o de residencia habitual que esté ocupada permanentemente durante un mínimo de nueve meses al año, salvo causa justificada, y conste como un domicilio en el padrón de habitantes.
- Las VPO deberán ser ocupadas, salvo causa justificada, en el plazo de tres meses desde su entrega.

a.4. Requisitos para acceder a las VPO

- Los compradores o arrendatarios no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda.
- Los compradores deberán acreditar que sus ingresos familiares no son inferiores a un 5% del precio de venta o adjudicación de la vivienda, o del coste de la edificación más el valor del suelo en el caso de promotores para uso propio.
- En las VPO destinadas a la venta, deberán cumplirse las siguientes condiciones de ingresos:

VENTA	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
<i>Ingresos familiares ponderados que no superen</i>	2,5 veces el IPREM	5,5 veces el IPREM	6,5 veces el IPREM

- En las VPO destinadas al alquiler, deberán cumplirse las siguientes condiciones de ingresos:

ALQUILER	Renta básica a 10 años	Renta básica a 25 años	Renta básica a 30 años
<i>Ingresos familiares ponderados que no superen</i>	5,5 veces el IPREM	5,5 veces el IPREM	2,5 veces el IPREM

- El IPREM es el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, definido en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para determinar la cuantía de los ingresos familiares, en su cuantía anual, incluyendo dos pagas extras.
- Los ingresos familiares ponderados son el resultado de multiplicar los ingresos familiares por un coeficiente ponderador que varía en función de la zona donde estén situados las viviendas y por un coeficiente que se establece en función del número de miembros que componen la unidad familiar.

a.5. "Xarxa de mediació per al Lloguer Social"

El Departamento de Medio Ambiente y Vivienda ha creado un sistema de mediación en el mercado de alquiler social de vivienda, llamado *Xarxa de Mediació per al Lloguer Social* para incrementar la oferta de alquiler a precios moderados que tiene como objetivo crear, en colaboración con las administraciones locales, bolsas de viviendas de alquiler locales o supralocales, o de entidades sociales sin ánimo de lucro especializadas en mediación de vivienda, que trabajen para el arrendamiento de vivienda a precios moderados, o dar soporte a estas bolsas.

Además, como una de las principales novedades del Decreto 244/2005 destaca la creación de la *Xarxa d'Habitatges d'Inclusió* para incrementar la oferta de viviendas tuteladas, gestionadas por servicios sociales municipales o entidades sin ánimo de lucro, para atender a personas que requieran una atención social.

b) Elementos formales.

Las VPO, como ya se ha comentado con anterioridad, podrán ser promovidas en régimen de propiedad o de alquiler.

b.1. VPO en régimen de propiedad.

El Decreto 244/2005 consigue dar un tratamiento coherente a las diversas figuras de VPO que han ido estableciendo las normativas estatales, reuniéndolas todas bajo la denominación de VPO.

Asimismo, se consigue en dicho Decreto más coincidencia entre las Zonas geográficas de precios de las modalidades de VPO de régimen general y de régimen especial y de alquiler, y las de las VPO de precio concertado, al subdividir el territorio de Cataluña en cuatro Zonas coincidentes y subdividir la primera de estas Zonas en tres para dar más flexibilidad de precio a esta modalidad.

En las VPO en régimen de propiedad, y a efectos de la gestión de las ayudas financieras, se puede distinguir los siguientes tipos:

b.1.1. Régimen general.

b.1.2. Régimen especial.

b.1.3. Régimen de precio concertado.

b.1.1) VPO de régimen general:

La definición de esta tipología como tal la encontramos en el artículo 19 del Plan de Vivienda estatal 2005-2008. Las características de este tipo de vivienda es la siguiente:

- Vivienda de nueva construcción que haya estado calificada o declarada como tal.
- Destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares ponderados no sean superiores a 5,5 veces el IPREM.
- Cuyo precio de venta no supere el fijado legalmente en la zona correspondiente.

b.1.2.) VPO de régimen especial:

La definición de esta tipología como tal la encontramos en el artículo 19 del Plan de Vivienda estatal 2005-2008. Las características de este tipo de vivienda es la siguiente:

- Vivienda de nueva construcción que haya estado calificada o declarada como tal.

- Destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares ponderados no sean superiores a 2,5 veces el IPREM.
- Cuyo precio de venta no supere el fijado legalmente en la zona correspondiente.

b.1.3.) VPO de régimen concertado:

La definición de este tipo de vivienda la encontrábamos en el artículo 20 del Decreto 454/2004, actualmente derogado por el Decreto 244/2005 que únicamente lo delimita estableciendo su destino a personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores a 6,5 veces el IPREM.

En Cataluña, como ya se ha comentado, se establecen cuatro Zonas geográficas de precios máximos para las VPO y para las “viviendas usadas” (aquellas viviendas existentes, libres o protegidas, la adquisición de las cuales en segundas o posteriores transmisiones se protege mediante la concesión de ayudas).

Cuadro resumen de los precios de venta máximos en Cataluña

	Zona A			Zona B	Zona C	Zona D
Rég. General	P.b. x 1,6 x 1,60			P.b. x 1,6 x 1,30	P.b. x 1,6 x 1,15	P.b. x 1,6 x 1
Rég. Especial	P.b. x 1,4 x 1,60			P.b. x 1,4 x 1,30	P.b. x 1,4 x 1,15	P.b. x 1,4 x 1
Rég. concertado	A1	A2	A3	P.b. x 1,8 x 1,30	P.b. x 1,8 x 1,15	P.b. x 1,8 x 1
	P.b. x 1,8 x 1,90	P.b. x 1,8 x 1,75	P.b. x 1,8 x 1,60			

- P.b.: Precio básico definido por el Decreto 244/2005 como la cantidad en euros por metro cuadrado de superficie útil que sirve de referencia para determinar los precios máximo de venta y renda de las viviendas que se acogen a las ayudas que prevé el Decreto. Esta cantidad se establece por acuerdo del Consejo de Ministros y, en la actualidad, se encuentra fijado por el Plan de Vivienda Estatal, en su Disposición adicional primera, en 695,19 euros por metro cuadrado de superficie útil.

A nivel informativo, se adjuntan las localidades que forman parte de la Zonas Geográficas de precios máximos de VPO en Cataluña, de conformidad con el Decreto 244/2005:



ZONES PLA HABITATGE : Preus màxims de venda i localitats

(Decret 244/2005, de 8 de novembre , DOGC 10-11-05, vigor 11-11-05)

ZONA A:

Règim general i Habitatges Protegits: 1.779,68 €/m2 útil d'habitatge (1.087,81 €/m2 garatge i traster vinculat/s)

Règim especial: 1.557,22 € / m2 útil d'habitatge (934,33 €/ m2 garatge i traster vinculat/s)

BADALONA	PRAT DE LLOBREGAT, EL
BARCELONA	SABADELL
CASTELLDEFELS	SANT ADRIÀ DE BESÒS
CERDANYOLA DEL VALLÈS	SANT BOI DE LLOBREGAT
CORNELLÀ DE LLOBREGAT	SANT CUGAT DEL VALLÈS
ESPLUGUES DE LLOBREGAT	SANT FELIU DE LLOBREGAT
GAVÀ	SANT JOAN DESPI
HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'	SANT JUST DESVERN
MASNOU, EL	SANTA COLOMA DE GRAMENET
MATARÓ	SITGES
MOLINS DE REI	TERRASSA
MOLLET DEL VALLÈS	VILADECANS
MONTCADA I REIXAC	

ZONA B:

Règim general i Habitatges Protegits: 1.445,99€/m2 útil d'habitatge (867,59 €/m2 garatge i traster vinculat/s)

Règim especial: 1.265,24 € / m2 útil d'habitatge (759,19 €/ m2 garatge i traster vinculat/s)

ALELLA	RIPOLLET
BADIA	RUBÍ
BARBERÀ DEL VALLÈS	SALT
CABRERA DE MAR	SANT ANDREU DE LA BARCA
CABRILS	SANT QUIRZE DEL VALLÈS
GRANOLLERS	SANT VICENÇ DELS HORTS
GIRONA	SANTA COLOMA DE CERVELLÓ
IGUALADA	SARRIÀ DE TER
LLEIDA	TARRAGONA
MANRESA	TEIÀ
MARTORELL	TIANA
MATADEPERA	VIC
MONTGAT	VILAFRANCA DEL PENEDÈS
PALLEJÀ	VILANOVA I LA GELTRÚ
PAPIOL, EL	VILASSAR DE DALT
PREMIÀ DE DALT	VILASSAR DE MAR
PREMIÀ DE MAR	
REUS	

ZONA C:

Règim General i Habitatges Protegits: 1.279,15 € / m2 útil d'habitatge (767,49€ m2 de garatge i traster vinculat/s)

Règim Especial: 1.119,25 € / m2 útil d'habitatge (671,55€ m2 de garatge i traster vinculat/s)

ABRERA	OLOT
AMPOSTA	PARETS DEL VALLÈS
BANYOLES	POLINYÀ
BLANES	PUIGCERDÀ
CAMBRILS	SANT CELONI
CARDEDEU	SANT FOST DE CAMPSENTELLES
EL VENDRELL	TORTOSA
ESPARREGUERA	VALLS
FIGUERES	VIELHA E MIJARAN
LA SEU D' URGELL	VILASECA

ZONA D:

Règim General i Habitatges Protegits: 1.112,30 € /m2 útil d'habitatge (667,30€ m2 de garatge i traster vinculat/s)

Règim Especial: 973,26 € /m2 útil d'habitatge (583,96€ m2 de garatge i traster vinculat/s)

La resta de municipis de Catalunya.



b.2. VPO en régimen de alquiler.

Las VPO destinadas a alquiler se califican en función del período de tiempo de vinculación al régimen de alquiler y de los ingresos de los solicitantes a que se destinan. De esta manera,

- Alquiler de renta básica a 10 años para inquilinos con ingresos familiares ponderados que no superen 5,5 el IPREM.
- Alquiler de renta básica a 25 años para inquilinos con ingresos familiares ponderados que no superen 5,5 el IPREM.
- Alquiler de renta básica a 30 años para inquilinos con ingresos familiares ponderados que no superen 2,5 el IPREM.

La renta anual máxima inicial de las VPO de alquiler equivale a un porcentaje del precio máximo de referencia que resulte del cálculo siguiente:

	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
Rég. de alquiler	$P.b.x 1,6 \times 1,60$	$P.b \times 1,6 \times 1,30$	$P.b.x1,6x 1,15$	$P.b.x1,6x 1$

El porcentaje varía en función del plazo de vinculación al régimen de alquiler con el que se califica la vivienda y será del 5,5 % para el alquiler a 10 años, del 3,5 % para el alquiler a 25 años y del 2,5 % para el alquiler a 30 años.

A diferencia del Decreto 244/2005, el Plan de Vivienda Estatal, a efectos de la gestión de las ayudas financieras, distingue varios tipos de VPO destinadas a alquiler dependiendo del colectivo al que vayan dirigidos y no del período de tiempo de vinculación al régimen de alquiler:

- VPO de alquiler para jóvenes.
- VPO de alquiler con servicios para gente mayor.

En Cataluña, el nuevo Decreto 244/2005 no diferencia entre estos dos tipos de VPO destinadas a alquiler, no obstante en su artículo 42 establece subvenciones al alquiler de colectivos con dificultades entre los que se encuentran los jóvenes menores de 35 años, las personas de más de 65 años titulares de contratos de alquiler con prórroga forzosa y las personas que se encuentran en condiciones especiales (familias monoparentales, mujeres en situación de violencia, personas con riesgo de exclusión social, personas inmigradas, mobbing, personas en situación de desempleo, etc.).

IV. Las reservas urbanísticas de suelo para la construcción de viviendas de protección oficial

La Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002 de Urbanismo (en la actualidad, la normativa en vigor es el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, mediante el que se refunde la Ley de Urbanismo de Cataluña) comportó un aumento de los deberes de los propietarios (tanto particulares como promotores) en materia de reservas de VPO, cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico y otras obligaciones urbanísticas. Por contra, también se dotó a la Administración de más instrumentos de control de la actuación privada, principalmente en lo relativo al cumplimiento de las obligaciones encaminadas a la promoción de oferta de VPO. Con todo, se aumenta el grado de intervención y tutela de la Administración en los aspectos urbanísticos.

La Ley 10/2004 a pesar de mantener los fundamentos básicos y los principales objetivos de su precedente, la Ley 2/2002, introdujo determinados cambios dirigidos al perfeccionamiento y potenciación de los instrumentos ya previstos en la misma con la finalidad de mejorar el acceso de la población a la vivienda, la sostenibilidad del territorio y de la autonomía local.

La novedad más importante que introdujo fue la obligación de reservar para la construcción de VPO como mínimo el 20% del techo residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sin la necesidad de aprobar nuevos Planes de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) o Programas de Actuación Urbanística Municipal (PAUM).

Se establece literalmente que los POUM deberán contemplar esta reserva y, en su defecto, cuando no haya un POUM o un PAUM adaptados a las nuevas determinaciones de la Ley referida, las posibles modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los instrumentos de planeamiento derivado o sus modificaciones, podrán establecer reservas de suelo para VPO y para viviendas asequibles (VPO de precio concertado).

La reserva referida del 20% se verá incrementada con una reserva mínima adicional del 10% del techo destinado a uso residencial también de nueva implantación, tanto en suelo urbano como urbanizable, para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de vivienda asequible (VPO de precio concertado).

“En el caso de Planes de Ordenación Urbanística Municipal de municipios de más de diez mil habitantes y capitales de comarca, y de modificaciones de POUM de cualquier municipio que comporten un cambio en la clasificación del suelo no urbanizable, se debe reservar para la construcción de viviendas objeto de otras medidas de estímulo de vivienda asequible, como mínimo, el suelo correspondiente al 10% del techo que se califique para uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable.”

Cabe resaltar que las reservas establecidas, tanto el 20 % para VPO como el 10% para VPO de precio concertado, devendrán preceptivas y de aplicación inmediata en aquellos sectores sujetos a un Plan de Mejora Urbana en suelo urbano no consolidado que prevean usos residenciales de nueva implantación y a los sectores de suelo urbanizable con uso residencial, en los municipios de más de 10.000 habitantes y capitales de comarca siendo opcional para el resto mientras no se adapte el Planeamiento General a la nueva Ley de Urbanismo. Asimismo, deberán aplicarse en cualquier municipio, preceptivamente e inmediatamente, cuando se tramite una modificación del Planeamiento general que implique un cambio de la clasificación de suelo no urbanizable.

Se exceptúan de esta obligación aquellos sectores que tengan un planeamiento derivado aprobado inicialmente en el momento de la entrada en vigor de la modificación de la Ley 10/2004, esto es, hasta el 31 de diciembre de 2004.

Esta medida deberá permitir la disponibilidad de terrenos sobre los que promover las viviendas protegidas en un periodo relativamente corto de tiempo, únicamente sujeto al desarrollo urbanístico de los ámbitos.

A modo explicativo, el Decreto 244/2005 establece que, a los efectos de lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Cataluña, solo tendrán la consideración de VPO computables en la reserva mínima de suelo correspondiente al porcentaje de techo residencial de nueva implantación que prevea el POUM o un PAUM: aquellos que se califiquen de VPO destinados a la venta, de régimen general y de régimen especial, y los que se califiquen como VPO destinados a alquiler de renta básica. En cuanto a las medidas de estímulo a la vivienda asequible comentadas en Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña se concretarán en las VPO de precio concertado.

En cuanto a las cesiones, la mencionada Ley recoge, además, la cesión gratuita a la Administración del 10% del aprovechamiento urbanístico de los sectores sujetos a un Plan de Mejora Urbana o de Polígonos de Actuación urbanística que tengan por objeto la reforma interior, la remodelación urbana, la transformación de usos, etc. Esta cesión puede sustituirse por el equivalente a su valor económico en determinados supuestos, en cuyo caso el equivalente económico se deberá destinar a conservar o ampliar el patrimonio público del suelo.

Igualmente, el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita referida se incorporará al patrimonio municipal. Del mismo modo, si los terrenos objeto de cesión son de uso residencial, el producto obtenido de la enajenación del suelo que no tenga la calificación de vivienda protegida pasará a formar parte del depósito municipal constituido a este efecto y se deberá destinar obligatoriamente a la finalidad de hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública.

En la línea de lo anterior, establece la Ley que en los supuestos en los que la Administración sea la encargada, en el proceso de reparcelación, de fijar el emplazamiento del suelo con aprovechamiento de cesión obligatoria podrá distribuir dicha cesión proporcionalmente entre las diferentes calificaciones de la zona del ámbito de actuación (zona de calificación de vivienda libre, de VPO de régimen general, de VPO de régimen especial y de VPO de régimen concertado) con el fin último de asegurar la participación de la iniciativa privada en la construcción de VPO. Mediante esta medida se pretende evitar la práctica habitual de los promotores de ceder el suelo calificado previamente con destino a VPO esquivando así, en la mayoría de casos, la promoción privada de VPO y relegando a la Administración este papel.

Por último, otra vertiente dirigida a aumentar la oferta de vivienda con finalidades sociales es la posibilidad de destinar el 5% de la reserva global del municipio para equipamientos, incluida en sectores, para “viviendas dotacionales”, ya sea por requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de asistencia o emancipación, esto es, jóvenes y gente mayor, siempre y cuando se justifique la no necesidad de destinarlos a equipamiento público.

De todas formas y según lo establecido en los artículos 34.3, 58.1.g), 65.2.g) y 65.3 del TRLU, cabe entender que la aplicación de este instrumento estará condicionado a que el planeamiento general regule estas *viviendas dotacionales*, por lo que será un requisito previo la introducción y regulación de esta tipología de viviendas en el planeamiento general.

V. La calificación de vivienda de protección oficial: provisional y definitiva (el procedimiento en Cataluña)

La tramitación de una promoción de viviendas de nueva construcción sujeta a regímenes de protección pública deberá regirse por el procedimiento administrativo.

Mediante la calificación de vivienda protegida la Administración competente otorga a una determinada promoción de viviendas su característica de Protegida Oficialmente.

En Cataluña, el procedimiento de calificación de las viviendas protegidas lo encontramos regulado recientemente en el Decreto 244/2005 de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007.

- Los promotores de VPO deberán dirigir la solicitud de calificación provisional a los servicios competentes de la *Direcció General de l'Habitatge*, que deberán resolver en el plazo de dos meses desde su presentación. En la calificación provisional de VPO deberá constar la identificación del promotor, el emplazamiento del edificio, el número de viviendas con protección oficial, la superficie útil de las viviendas y sus anejos, así como los precios máximos de venta y renta y el préstamo máximo.

El Decreto 244/2005 introduce como novedad que la calificación de vivienda con protección oficial pueda otorgarse únicamente a viviendas individuales de una promoción y que, además, en toda promoción de viviendas con protección pública, un 3% del número total de viviendas de protección se deberá adaptar y reservar para personas con discapacidad. Estas viviendas se deberán mantener reservadas por un período máximo de seis meses desde la calificación definitiva, a partir de la cual, si no se han encontrado adquirentes o arrendatarios que cumplan las condiciones de discapacidad, podrán ser adjudicadas, vendidas o alquiladas a personas sin discapacidad.

La finalidad de la calificación provisional es posibilitar el comienzo de las obras, mediante supervisión del proyecto básico y de ejecución, hasta que, una vez finalizadas, se compruebe si lo previsto en el proyecto se ha realizado en la obra y por tanto se puede otorgar la calificación definitiva. De esta manera, las viviendas no serán plenamente protegidas mientras no se otorgue la definitiva.

- Una vez otorgada la calificación provisional, los promotores tendrán un plazo de 30 meses para finalizar las obras y solicitar la calificación

definitiva. Si se tratara de una promoción por fases, dispondrán de este plazo para la primera fase, y de 24 meses por cada fase posterior, contados a partir del inicio de cada una de ellas. Si durante la ejecución de las obras se producen modificaciones sustanciales del proyecto inicialmente aprobado, o de otros aspectos que afecten a la calificación provisional, se deberá solicitar la modificación de ésta. Los promotores, además deberán comunicar a los servicios competentes *de la Direcció General d'Habitatge*, el inicio de las obras mediante el certificado de dirección de obra, en el plazo de 15 días desde que se produzca. Por último, los promotores deberán solicitar la calificación definitiva de VPO en un plazo máximo de un mes desde el fin de las obras. Deberán adjuntar la documentación siguiente necesaria para su otorgamiento:

- Licencia municipal de obras.
- Proyecto de ejecución final, deberá recoger con exactitud la totalidad de las obras realizadas.
- Certificado final de obra y habitabilidad.
- Justificación de haber inscrito la escritura de declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de cumplimiento del programa de control de calidad.

Los servicios competentes de la *Direcció General d'Habitatge* inspeccionarán las obras realizadas para comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable, debiendo resolver en el plazo de tres meses desde su presentación.

En la resolución del otorgamiento se deberá hacer constar la identificación del promotor, el emplazamiento del edificio y sus datos registrales; el número de viviendas; la superficie útil y la de sus anejos; la fecha de la calificación provisional y la de finalización de las obras; el período de duración del régimen de protección y las limitaciones a las que están sujetas las viviendas y el precio de venta o renta.

El promotor de VPO deberá inscribir la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad a efectos de hacer constar el régimen jurídico al que está sujeta la vivienda calificada. Cabe destacar que los compradores o adjudicatarios de VPO que no obtengan la calificación definitiva por una causa imputable al promotor podrán resolver el contrato o título de adjudicación o solicitar, en el plazo de tres meses desde la denegación, una nueva calificación a su favor, con el compromiso de subsanar las deficiencias que hayan impedido la obtención de la calificación definitiva.

VI. Subvenciones a la promoción de viviendas de protección oficial

a) Ayudas a los promotores de VPO en régimen de propiedad

El Decreto 244/2005 prevé que los servicios competentes de la *Direcció General d'Habitatge* concederán las siguientes subvenciones a la promoción de VPO, siempre y cuando las viviendas se construyan sobre suelo libre, no destinado a VPO ni procedente de cesiones obligatorias correspondientes al aprovechamiento medio:

- a) Una subvención de 8.000 euros por vivienda que se califique definitivamente como VPO de régimen especial.
- b) Una subvención de 5.000 euros por cada vivienda que se califique definitivamente como VPO de régimen general.
- c) Una subvención de 8.000 euros por cada vivienda que se califique definitivamente como VPO de precio concertado.

Además de estas subvenciones, el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, mediante los servicios competentes, concederá 1.500 euros por vivienda a los promotores de VPO, siempre que en la construcción del edificio se supere en más del 50% los parámetros mínimos que establece la normativa sobre la adopción de criterios de ecoeficiencia y ambientales en los edificios y 1.000 euros por vivienda calificada en las que se apliquen las medidas del Decreto 135/1995 de supresión de barreras arquitectónicas (las viviendas dispongan de un itinerario que una la vía pública con la entrada a cada vivienda, puertas con anchura mínima de 0,80 m., pasillos con anchura mínima de 1 m., etc.).

Tramitación de las subvenciones

Los promotores deberán solicitar las subvenciones referidas junto con la solicitud de calificación provisional de las VPO, debiendo adjuntar declaración responsable del promotor de no incurrir en ninguno de los supuestos de exclusión que prevé el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

El pago de las subvenciones se tramitará a partir del otorgamiento de la calificación definitiva por lo que se deberá acreditar previamente la inscripción de la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad correspondiente.

b) Ayudas a los promotores de VPO en régimen de alquiler

Se establece, además, que los servicios competentes de la *Direcció General de l'Habitatge* siguiendo las condiciones del Plan Estatal de Vivienda, deberán reconocer las siguientes subvenciones a la promoción de VPO en régimen de alquiler:

		Subvenciones por cada VPO con <u>superficie útil que no supere los 70 m²</u>	Subvenciones por cada VPO con <u>superficie útil que no supere los 45 m²</u> , incluida, en su caso, el 20 % de la superficie con destino a servicios comunes, y destinadas a jóvenes de menos de 35 años u otros colectivos específicos (personas mayores, inmigrantes,...)
Régimen de Alquiler a 25 y 30 años	ZONA A	15.000 euros	17.200 euros
	ZONA B	13.700 euros	15.900 euros
	ZONA C	12.300 euros	14.500 euros
	ZONA D	11.000 euros	13.200 euros
Régimen de Alquiler a 10 años	ZONA A	11.000 euros	13.200 euros
	ZONA B	10.000 euros	12.200 euros
	ZONA C	9.000 euros	11.200 euros
	ZONA D	8.000 euros	10.200 euros

De forma adicional a estas subvenciones, con el objetivo de estimular la promoción de VPO con destino a alquiler a largo plazo, el *Departament de Medi Ambient i Habitatge* concederá subvenciones de 8.000 euros por cada VPO en las promociones que se destinen a régimen de alquiler a 30 años.

Por último, en las promociones de VPO destinadas a alquiler con las tipologías de 25 y de 30 años se concederán subvenciones por cada VPO calificada, de las cuantías siguientes, según la zona geográfica en la que se ubiquen:

ZONAS	SUBVENCIONES
A	2.000 euros
B	5.000 euros
C	9.000 euros
D	12.000 euros

No obstante si la promoción se lleva a cabo en suelos de titularidad pública cedidos en derecho superficie, estas cuantías variarán de la siguiente forma:

ZONAS	SUBVENCIONES
A	2.500 euros
B	6.250 euros
C	11.250 euros
D	15.000 euros

VII. Limitaciones de las viviendas de protección oficial

El Tribunal Supremo justifica las limitaciones de las VPO en la sentencia de la sala de lo contencioso de 15 de enero de 2003 estableciendo lo siguiente:

“El régimen de Viviendas de Protección Oficial se constituye como un sistema autónomo dirigido a facilitar a los sectores más necesitados el acceso a las viviendas en condiciones ventajosas. Este sistema se traduce en la concesión de una serie de beneficios tanto para los promotores como para los adquirentes, que tiene como contrapartida la sujeción a determinadas obligaciones que exceden de las normales que son propias de cualquier propietario no sujeto a este régimen.”

El Decreto 244/2005 ha introducido, novedosamente, dos plazos de protección:

- **90 años:**
 - Para VPO promovidas en suelo de titularidad pública o en suelos con prescripción urbanística de destino a vivienda protegida y para viviendas, con ayudas públicas a la promoción, construidas en suelo sin prescripción urbanística.
- **30 años:**
 - Para VPO promovidas sobre suelos sin prescripción urbanística de destino a vivienda protegida y sin ayudas públicas a la promoción.
 - En los supuestos de promoción de VPO que tengan por objeto realojar personas afectadas por actuaciones urbanísticas, todas de carácter e iniciativa pública, a petición del promotor de la actuación.

a) Límites a la transmisión de VPO de acuerdo con el Decreto 244/2005 de actualización del Plan para el Derecho a la Vivienda 2004-2007:

Los propietarios de VPO calificadas con destino a la venta las podrán transmitir, con autorización previa de la *Direcció General de l'Habitatge*, con las siguientes condiciones:

- *Durante los primeros diez años* desde la fecha de formalización de la compraventa podrán transmitir las de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Con cancelación del préstamo convenido que se hubiera obtenido, y con devolución de las ayudas económicas directas estatales recibidas, en los siguientes casos:
 - Por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda¹.
 - En caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.
 - Por otros motivos justificados a juicio de la *Direcció General de l'Habitatge*.
- Con cancelación del préstamo convenido que se hubiera obtenido (sin devolución de las ayudas recibidas):
 - Por cambio de domicilio de personas de más de 65 años.
 - Por necesidad de cambio de domicilio de personas con discapacidad, o de personas víctimas de violencia.
 - Por incremento del número de miembros de la unidad familiar en familias numerosas o por necesidad de una vivienda más adecuada a su dimensión.
 - Por necesidad de vivienda con menor dimensión.
- **Durante el resto de período del régimen de protección** (esto es 80 o 20 años según lo casos) podrán transmitirlas con pérdida de la condición de convenido del préstamo y en su caso, con la posibilidad que la entidad financiera concedente decida su resolución.

En definitiva, el Decreto referido, aprobado recientemente, lo que comporta es un endurecimiento de los requisitos previstos para la transmisión de las VPO, mediante una enumeración tasada de supuestos para los que se entiende justificada la transmisión.

¹ Cuando la transmisión de la vivienda esté motivada por razón de cambio de domicilio, tendrá la consideración de causa de necesidad de vivienda, a los efectos de poder optar a la adjudicación de una VPO en la localidad de destino por el hecho de acreditar documentalmente: que el traslado de domicilio sea por razones de movilidad laboral, jubilación o incapacidad.

b) Límites de las transmisiones de VPO destinadas a alquiler

Las transmisiones de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler se registrarán por las siguientes condiciones:

- Los promotores de dichas viviendas podrán enajenarlas, por promociones completas, en cualquier momento del período de vinculación a este régimen, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluidos los fondos de inversión inmobiliaria, y podrán retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones. Los adquirentes, que estarán obligados a atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas que establece el mismo Decreto, se subrogarán en los derechos y obligaciones del vendedor y podrán subrogarse totalmente o parcialmente en la financiación calificada que hubiese obtenido el promotor.
- Durante el plazo de vinculación al régimen de alquiler, las VPO no podrán ser vendidas a los inquilinos, y transcurrido este plazo, el precio máximo de venta será el de VPO de precio concertado.
- En el supuesto de mantener las viviendas de alquiler, una vez transcurrido el plazo de vinculación obligatorio, el precio máximo de renta será el que corresponda al del alquiler de renta concertada establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan de Vivienda Estatal 2005-2008, en la fecha del nuevo contrato (aquel que no exceda de 1,80 veces el precio básico nacional con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior).

c) Precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones

El precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de todas las VPO será:

- *Durante los primeros diez años de calificación:*

El que corresponde a una vivienda calificada como VPO del mismo régimen de calificación, o del sistema que lo sustituya en la misma zona y en el mismo año que se produzca la transmisión.

- ***A partir del décimo año desde la calificación de la vivienda:***

Se establecerá teniendo en cuenta el estado de conservación de la vivienda y del edificio y de acuerdo con las obras de mantenimiento y mejora realizadas. El precio máximo será el más alto entre el correspondiente al año de la transmisión o el que resulte de incrementar el precio que conste en la calificación definitiva de las viviendas con la variación del IPC (índice de precios al consumo) entre el año de la calificación y el de la transmisión. Además, si se han ejecutado obras de mantenimiento, el precio resultante se podrá incrementar en un 10%.

En conclusión, el nuevo Decreto establece los mecanismos de control de las transmisiones de las viviendas que se deberán establecer a partir del momento que el *Departament de Medi Ambient i Habitatge* cree el órgano que tendrá esta finalidad, distinguiendo también las promociones sobre suelo libre o sobre suelo protegido. De esta manera, tanto las primeras como las segundas o posteriores transmisiones de las VPO que se construyan sobre suelos públicos o privados, la calificación urbanística de las cuales obligue a destinarlos a vivienda protegida, se deberán realizar a través del Registro de solicitantes de VPO que cree la *Generalitat*, y se deberán adaptar a los procedimientos de transmisión que se determinen.

De acuerdo con la Disposición Adicional 2ª del Decreto 244/2005, la *Generalitat* llevará a cabo las gestiones oportunas para poner en marcha el Registro unificado de solicitantes de VPO, así como el procedimiento de adjudicación permanente de las VPO como sistema integral de control y transparencia en la adjudicación de éstas.

d) Derechos de tanteo y retracto de la Administración

El nuevo Decreto 244/2005 no deroga, y en consecuencia mantiene, el artículo 28 del anterior Decreto 454/2004 de despliegue para el Derecho a la vivienda 2004-2007 en el que se establece un sistema de derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración pública, en virtud del cual la *Generalitat*, a través de los organismos designados a estos efectos, o los entes públicos que promuevan VPO podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones de VPO durante todo el período de la calificación.

De esta manera, el transmitente de la vivienda deberá comunicar a los organismos competentes de la Administración de la *Generalitat* la intención de enajenar la vivienda, explicitando la persona adquirente, el precio de la transmisión, la forma de pago y las otras condiciones esenciales. La *Generalitat* tendrá 30 días naturales a contar desde el día después a la notificación para ejercitar su derecho de tanteo.

Con el objeto de garantizar el derecho de la Administración, en la escritura pública de la enajenación se deberá hacer constar que se ha efectuado la comunicación comentada y acreditar ante notario el transcurso de los 30 días desde la notificación o aportar la renuncia de la Administración al derecho de tanteo.

Por otro lado, la Administración de la *Generalitat* podrá ejercer el derecho de retracto en los supuestos que no se haya efectuado la comunicación preceptiva, que la transmisión se haya efectuado sin cumplir los requisitos previstos en el ejercicio del derecho de tanteo o cuando haya caducado la comunicación (seis meses).

El plazo para el ejercicio del derecho de retracto es de treinta días naturales desde que tenga conocimiento fehaciente de la transmisión.

Por último, el incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas para la transmisión de VPO, recogidas en este título VII del presente monográfico, podrá comportar el ejercicio del derecho de retracto por parte del *Departament de Medi Ambient i Habitatge* de la *Generalitat*, a través del organismo competente para el control de las transmisiones de VPO.

VIII. La descalificación voluntaria de viviendas de protección oficial

La desaparición de la protección pública de las VPO, se puede producir por las siguientes circunstancias:

1. Por el transcurso del tiempo previsto en la normativa, no requiere ningún acto administrativo expreso. No obstante, deberá constar en la escritura pública la fecha de pérdida del régimen o bien la normativa que regula las limitaciones.
2. Por sanción impuesta en resolución de un expediente sancionador. En este caso, no se producen efectos liberatorios en sentido estricto, es decir, al sujeto sancionado no se le permite transmitir la vivienda a precio de mercado.
3. Por la voluntad del propietario de la vivienda, solicitando la descalificación de la vivienda a la Administración autonómica.

La descalificación de una VPO es una facultad discrecional de la Administración, en virtud de la cual, a solicitud del propietario legítimo de un inmueble protegido, la Administración despoja de forma anticipada del régimen especial de protección para convertirse en vivienda libre a todos los efectos, con sometimiento a determinados requisitos derivados de la exigencia de devolver las ayudas recibidas.

Las consecuencias más trascendentes de la descalificación son que el precio de la vivienda pasa a ser libre, el de mercado, y que el uso y destino de la vivienda pierden las limitaciones que hemos expuesto a lo largo del presente texto.

Los propietarios podrán solicitar la descalificación ante la Administración competente y ésta resolverá favorablemente atendiendo a la fecha de la calificación definitiva y de las ayudas a la adquisición siempre y cuando se den las circunstancias siguientes:

- a) los solicitantes reintegren las ayudas recibidas y las exenciones y bonificaciones tributarias con los intereses legales correspondientes;
- b) la descalificación no constituya un perjuicio a terceros; y
- c) cuando se trate de viviendas promovidas o administradas por entes públicos (*Institut Català del Sol, ADIGSA, Patronats Municipals...*), el promotor administrador deberá manifestar su conformidad.

Según la fecha de la calificación definitiva y de las ayudas a la adquisición, se podrá solicitar la descalificación de las viviendas siguientes:

- A. **Viviendas calificadas definitivamente antes del 31/12/1994:** se podrá solicitar la descalificación, independientemente de los años transcurridos.
- B. **Viviendas calificadas definitivamente a partir del 1/1/1995,** se deberá distinguir entre:
 - b.1. Las viviendas financiadas de acuerdo con los Planes de Vivienda 1992-1995 y 1996-1998: se podrá solicitar su descalificación transcurridos 10 años contados a partir de la fecha de la calificación definitiva.
 - b.2. Las viviendas financiadas de acuerdo con el Plan de vivienda de 1998-2001: se podrá solicitar su descalificación transcurridos 15 años contados a partir de la calificación definitiva.
 - b.3. Las viviendas financiadas de acuerdo con el Plan de vivienda 2002-2005:
 - Las viviendas calificadas de acuerdo con el Decreto 157/2002: se podrá solicitar su descalificación transcurridos 15 años contados a partir de la calificación definitiva.
 - Las viviendas calificadas de acuerdo con el Decreto 454/2004: como ya se ha comentado, no se podrá solicitar su descalificación durante los 90 años de calificación. El Decreto prolonga la duración del régimen de protección para todas las promociones prohibiendo la descalificación a petición de los propietarios durante el período de protección. El Decreto 454/2004 estableció un nuevo régimen legal para todas las VPO consistente en la sujeción de las mismas al régimen de protección por el extenso plazo de 90 años con el fin de dar respuesta a la necesidad de preservarlas de la tentación especulativa y asegurar que los propietarios de las nuevas viviendas fuesen las personas o familias que las necesitasen más justificadamente, reduciendo al mínimo la pérdida de control de las administraciones públicas sobre los suelos de titularidad propia.

Por último, el Decreto 244/2005 de actualización del Plan para el derecho a la Vivienda 2004-2007, fija una duración del régimen de protección de las viviendas con protección oficial supeditada al tipo de suelo y a la percepción de ayudas públicas.

De esta manera, todas las promociones que se califiquen a partir de la entrada en vigor del Decreto, esto es, el once de noviembre 2.005, y que se realicen sobre suelos públicos, o sobre suelos destinados a vivienda protegida según prescripción urbanística, o bien que hayan recibido ayudas públicas, deberán mantener la calificación durante 90 años, no siendo posible la descalificación a petición del propietario, mientras que el resto de promociones (que se dan en menor proporción) deberán mantenerla durante 30 años.

Por último, cabe mencionar que las VPO de promoción pública en ningún caso podrán ser objeto de descalificación, sólo lo podrán ser las de promoción privada.

DEPARTAMENTO DE DERECHO ADMINISTRATIVO Y URBANISMO

Socia responsable: **Mercè Moreno Alcalde**

Es licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona (1993). Inició su carrera profesional en el Ayuntamiento de Barcelona y se especializó en el campo de la gestión urbanística y, por extensión, en el derecho administrativo. Ha desempeñado su actividad profesional asesorando a promotores, ayuntamientos y particulares en despachos de abogados y consultoras inmobiliarias de ámbito nacional. Es socia de Leymar abogados y dirige el Área de Urbanismo y de Derecho Administrativo.



mmoreno@leymar.com

Abogado colaborador: **Eva Cano Cabrera**

Es licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona (2004). Postgrado de Práctica Jurídica en la Escuela de Práctica Jurídica del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona (2005). Inició su carrera profesional en la *Cambra de Propietat Urbana de Barcelona* (2004), en el ámbito de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal. Becada por el Ilustre Colegio de Abogados, colaboró en la Diputación de Barcelona en el ámbito de la contratación administrativa.



ecano@leymar.com

OTRAS ESPECIALIDADES JURÍDICAS

DEPARTAMENTO LEGAL

Socia responsable: **Núria Fitó Bertrán**

DEPARTAMENTO PROCESAL

Socio responsable: **Jose Miguel Cortés Fresco**

DEPARTAMENTO FISCAL

Socia responsable: **Lilian Mateu Ruano**

BARCELONA

Roger de Llúria 86-88, 2º 1ª
08009 Barcelona
Telf: +34 93 208 22 50
Fax: +34 93 459 45 60

contacto@leymar.com

MÁLAGA

Angel 1, 3º D
29008 Málaga
Telf: +34 657 131 506
Telf: +34 902 367 428

www.leymar.com