

29 OPINIÓN

Reglamento de protección pública a la vivienda de la Comunidad Valenciana

Con el propósito de dotar de un marco estable a la normativa de vivienda en la Comunidad Valenciana, mejorar las garantías jurídicas a los ciudadanos, crear nuevos procedimientos de transparencia para el acceso a la vivienda y proporcionar a los Ayuntamientos una herramienta de especial importancia, como son los Estudios de Necesidad y Demanda de Vivienda, las Corts de la Generalitat Valenciana aprobaban el pasado mes de mayo el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda (DOGV núm. 5517, de 22 de mayo).

Una lectura aproximativa del citado Decreto 75/2007, que desarrolla la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, permite atisbar que entre los objetivos perseguidos por esta norma reglamentaria está refundir en un texto único la normativa autonómica dispersa en materia de vivienda pública. A estos efectos y en cumplimiento de la competencia exclusiva que ostenta la Comunidad Valenciana en materia de vivienda (artículo 148.1.3 Constitución Española y artículo 49 Estatuto de Autonomía), interesa subrayar que ya no son de aplicación las siguientes normas estatales:

- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Vivienda de Protección Oficial.
- Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

A su vez y en virtud de la Disposición Derogatoria del Reglamento de Protección Pública a la Vivienda quedan derogadas las siguientes normas:

- Decreto 26/1989, de 27 de febrero, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública.

- Decretos 62/1987, de 11 de mayo, y 28/1989, de 27 de febrero, que determinan el sistema de fijación de precios de las viviendas antes dichas.
- Decreto 114/1996, de 05 de junio, por el que se bonifican las amortizaciones anticipadas.
- Decreto 96/1996, de 21 de julio, y Decreto 27/1989, de 27 de enero, por los que se regulan las Comisiones Territoriales de Arquitectura y Vivienda.
- Orden de 24 de noviembre de 1986, de delegación de determinadas competencias.
- Órdenes de 03 de julio de 1997 y 25 de noviembre de 2002, que desarrollan el régimen de autorización de las segundas y posteriores adjudicaciones.

No obstante, la Disposición Adicional Quinta del Reglamento de Protección Pública a la Vivienda (Decreto 75/2007, de 18 de mayo) señala que *<<la normativa estatal sobre viviendas de protección oficial y disposiciones complementarias, tendrá carácter supletorio de la legislación valenciana de la vivienda, sin perjuicio de la aplicación de los Planes estatales de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, que tengan la naturaleza de legislación básica>>*.

La primera parte de la mentada Disposición Adicional Quinta ha de relacionarse, necesariamente, con la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, que al señalar que *<<la legislación estatal de viviendas de protección oficial tiene carácter supletorio, por lo que será de aplicación en tanto no se dicten las disposiciones de desarrollo de las viviendas con protección pública...>>* está haciendo referencia implícitamente a las normas estatales que a continuación se destacan:

- Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de Viviendas de Protección Oficial.
- 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.

La segunda parte de la Disposición Adicional Quinta que aquí se comenta alude a otras normas promulgadas por la Administración General del Estado con naturaleza de legislación básica. Se trata, estrictamente, de dos instrumentos jurídicos:

- Real Decreto 801/2005, de 01 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Convenio entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Valenciana, para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Prueba de la vigencia e interrelación entre los mencionados Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y Real Decreto 801/2005, de 01 de julio, con incidencia en la política de vivienda pública de la Comunidad Valenciana es el mandato contenido en el artículo 35 del último texto citado en cuya virtud *<<podrán acogerse al sistema de cofinanciación establecido en el artículo 40 de este Real Decreto [RD 801/2005, de 01 de julio] las viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (...), y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples...>>*.

Asimismo y en virtud de la Disposición Derogatoria de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, queda derogada la Ley 1/1997, de 21 de febrero, de Régimen Sancionador en materia de vivienda, así como todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a los preceptos que conforman el nuevo régimen sancionador en materia de vivienda (Ley 8/2004, de 20 de octubre, TÍTULO V,

artículos 62 y siguientes) en vigor desde el 20 de abril de 2005.

El CAPÍTULO III “La financiación específica de los Planes de Vivienda o Medidas Singulares” del TÍTULO PRELIMINAR “Principios generales de Protección a la Vivienda” tiene dicho en el artículo 9 que *<<se considera financiación específica de los planes de vivienda y suelo, o medidas singulares, el conjunto de medidas establecidas o convenidas por las Administraciones competentes>>*. En este punto, cabe acudir al:

- Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunidad Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007.

Este Decreto, además de prever ayudas económicas directas consistentes en subsidiación de préstamos convenidos y subvenciones a fondo perdido con cargo a los Presupuestos Generales del Estado; y el denominado “cheque acceso”, tanto para venta como para alquiler, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat; también prevé los préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los Convenios suscritos con el Ministerio de Vivienda, en las condiciones establecidas en el ya citado Real Decreto 801/2005, de 01 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda (artículos 9 y 10).

Reseñada la legislación estatal en materia de vivienda protegida que resulta de aplicación en la Comunidad Valenciana, es preciso detenerse en el mandato del artículo 80 del citado Reglamento. Este precepto, que se incardina en el CAPÍTULO IV “Supuestos especiales de aplicación” del TÍTULO I “Viviendas de Protección Pública de Nueva Construcción”, queda referido a las promociones de viviendas de protección efectuadas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios y a este respecto señala que dichas promociones habrán de tener en cuenta los requisitos establecidos por una norma estatal:

- Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los Planes Estatales de Vivienda.
- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (BOE 170/1999, de 17 de julio).
- Ley 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Así las cosas, el mismo artículo 80 del Reglamento concluye su párrafo primero arguyendo que las cooperativas de viviendas habrán de observar su legislación específica estatal y autonómica. En concreto, habrá que estar a las disposiciones contenidas en los textos legales que seguidamente se especifican:

Emilio Amezcua Ormeño

Nota: si desea colaborar con Cuadernos de Administración Local, puede enviar sus artículos, con una extensión aproximada de tres página, a la secretaría de este boletín dtj@femp.es