



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 3 0 3 / 2 0 0 6

(Pleno)

La Laguna, a 20 de septiembre de 2006.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno de Canarias en relación con *el Proyecto de Decreto por el que se regula el régimen de acceso a la propiedad, por parte de sus adjudicatarios, de las viviendas protegidas de promoción pública pertenecientes al grupo "M.V." en Jinámar, Las Palmas de Gran Canaria (EXP. 303/2006 PD)\**.

## F U N D A M E N T O S

### I

1. Se interesa por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno al amparo del art. 11.1.B.b) en relación con el art. 12.1 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo, preceptivo Dictamen sobre el *Proyecto de Decreto por el que se regula el régimen de acceso a la propiedad, por parte de sus adjudicatarios, de las viviendas protegidas de promoción pública pertenecientes al grupo "M.V." en Jinámar, Las Palmas de Gran Canaria*.

Acompaña la solicitud de Dictamen el preceptivo certificado del Acuerdo gubernativo de solicitud del mismo respecto del PD que el Gobierno tomó en consideración en su sesión de 1 de de marzo de 2006.

El Gobierno acordó además recabar el Dictamen con carácter urgente, fundamentada su petición en el hecho de que el Parlamento de Canarias, en el seno del debate general sobre el estado de la nacionalidad canaria celebrado en sesión de fecha 28, 29 y 30 de marzo de 2006, aprobó la Resolución 125, por cuya virtud se insta al Gobierno de Canarias a la adopción urgente de una decisión comprensiva de las actuaciones necesarias para una definitiva solución a los vecinos y viviendas del

---

\* **PONENTE:** Sr. Suay Rincón.

“Grupo 157 viviendas del M.V.”. Este Consejo Consultivo da cumplimiento a la solicitud y emite el Dictamen dentro del plazo de urgencia.

El art. 11.1.B).b) de la citada Ley establece la preceptividad del Dictamen en relación con los proyectos de reglamento de ejecución de leyes autonómicas. Esta preceptividad, en principio, debe entenderse referida a aquellos reglamentos que sean de desarrollo de la ley autonómica, complementando pues la regulación legal, y no alcanza a aquellos actos del Gobierno, que aun revistiendo la forma de Decreto, constituyan únicamente actos de aplicación de la normativa autonómica. Sirvan estas consideraciones en relación con la desclasificación del grupo de viviendas antes indicado, que es indudablemente un acto administrativo de los pertenecientes a la categoría de los denominados actos administrativos de carácter colectivo general; desclasificación por lo demás directamente dispuesta y amparada por la Ley de referencia (Ley 2/2003: Disposición Adicional decimocuarta), en los términos que después se indicarán. Ahora bien, lo cierto es que, además de ello, el PD innova asimismo el ordenamiento jurídico, siquiera en términos limitados y en relación con el supuesto acotado por el mismo, al abrir un nuevo plazo para solicitar la opción de compra de las viviendas y establecer los requisitos de los solicitantes. Desde esta perspectiva, el PD modifica la norma reglamentaria aplicable al caso (Decreto 114/1999); y por lo mismo, resulta igualmente preceptivo el Dictamen del Consejo Consultivo.

2. En el procedimiento de elaboración del Proyecto de Decreto se han emitido los preceptivos informes de acierto y oportunidad (art. 44 de la Ley 1/1983, de 14 de abril, del Gobierno); así como de impacto por razón de género (art. 24.1.b) de la Ley 50/1997, en la redacción dada por la Ley 30/2003, en relación con la Disposición Final Primera de la Ley 1/1983) del Director del Instituto Canario de la Vivienda; de legalidad, emitido conjuntamente por las Secretarías Generales Técnicas de las Consejerías de Infraestructuras, Transportes y Vivienda y de Economía y Hacienda (art. 44 de la citada Ley 1/1983 y 15.5.a) del Decreto 212/1991); así como el del Servicio Jurídico del Gobierno [art. 20.f) del Reglamento de este Servicio, aprobado por Decreto 19/1992, de 7 de febrero]; de la Inspección General de Servicios (art. 56.e del Decreto 40/2004, de 30 de marzo); y de la Comisión de Secretarios Generales Técnicos (art. 1 del Decreto 80/1983).

Constan, igualmente, la memoria económica (art. 44 y Disposición Final primera de la Ley 1/1983 en relación con el artículo. 24.1.a) de la Ley 50/1997); el informe

de la Oficina Presupuestaria de la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, emitido conforme a lo previsto en el art. 2.2.f) del Decreto 153/1985, de 17 de mayo, modificado por Decreto 234/1998, por el que se crean las Oficinas presupuestarias de las Consejerías del Gobierno de Canarias, el informe de la Dirección General de Planificación y Presupuesto de la Consejería Economía y Hacienda (art. 26.4.a) del Decreto 12/2004, de 10 de febrero); y de la Intervención General (art. 22 de su Reglamento de Organización y Funcionamiento, aprobado por Decreto 28/1997).

Finalmente, en cumplimiento de lo previsto en el art. 8.2.B).b) y 14.3 de las Normas Provisionales de Organización y Funcionamiento del Instituto Canario de la Vivienda, aprobadas por Decreto 2/2004, de 27 de enero, se ha incorporado al expediente la certificación del acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda.

## II

1. De acuerdo con los antecedentes que obran en el expediente, el grupo M.V., integrado por 157 viviendas ubicadas en Jinámar, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, fueron construidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias y calificadas como de protección oficial en régimen de arrendamiento. El 26 de diciembre de 1991 se procedió a la entrega de las mismas a quienes habían resultado adjudicatarios conforme al procedimiento reglamentariamente establecido.

La aprobación definitiva del Plan de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, el 26 de diciembre de 2000, calificó el suelo en el que se ubica el citado grupo como de uso comercial, previéndose en las correspondientes normas urbanísticas la creación de un parque comercial y recreativo.

Este cambio de uso originó, de acuerdo con lo relatado en el Informe de acierto y oportunidad, una situación compleja respecto de los inmuebles protegidos, cuya resolución por parte del Gobierno fue requerida por el Parlamento de Canarias.

En atención a este requerimiento, por medio de la Disposición Adicional Octava de la Ley 6/2006, de 17 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, se modificó la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, añadiendo un apartado 4 al art. 39 por el que se permite al Gobierno, de forma

excepcional y cuando concurren razones de interés público o social, proceder a la descalificación de promociones de viviendas protegidas, con extinción del régimen legal de protección. Se añadió igualmente una Disposición Adicional decimocuarta a la Ley 2/2003, cuyo tenor literal es el siguiente:

*“En orden a dar cumplimiento a las previsiones del Plan General de Ordenación Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, se autoriza, por concurrir razones de interés público, social y de interés general y de conformidad con lo previsto en el art. 39.4 de la presente Ley y siempre que medie una previa solicitud de los interesados, la descalificación de las viviendas de promoción pública del grupo de 157 viviendas M.V. sitas en Jinámar, las Palmas de Gran Canaria.*

*La efectiva extinción del régimen legal de protección quedará condicionada, en todo caso, a la materialización de dicho Plan General y a la permuta posterior de esas viviendas por sus actuales adjudicatarios por otras que también tengan carácter de protegidas”.*

2. El presente Proyecto de Decreto se sitúa como el primer hito en el cumplimiento de esta previsión legal, consistente en que los adjudicatarios de las referidas viviendas, que fueron construidas al amparo del primer Plan Canario de Vivienda, accedan a la propiedad de las mismas.

A estos efectos, de acuerdo con el art. 1 PD, constituye su objeto el establecimiento del régimen y subvenciones conforme al que los arrendatarios de las 157 viviendas pueden optar a la compra de las mismas, régimen que se regula básicamente por remisión a al procedimiento y condiciones previstas en el Decreto 114/1999, de 25 de mayo, por el que se fijan las condiciones de venta y se establece la subvención para la adquisición de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I y II, que fueron adjudicadas en régimen de alquiler.

El PD contiene no obstante determinadas salvedades a esta regulación, singularmente el plazo de presentación de las solicitudes por los adjudicatarios (art. 2), de necesaria regulación por cuanto que el fijado por el Decreto 114/1999 (en su modificación por el Decreto 2/2003) ya se encuentra vencido y la modificación de los requisitos para ser beneficiarios de las subvenciones que contempla igualmente este decreto.

3. La regulación proyectada no presenta reparos de legalidad, adecuándose a lo previsto en la Ley de Vivienda de Canarias, específicamente por lo que se refiere a la regulación prevista en el art. 3 PD, en el que a pesar de que elimina los requisitos previstos en los números 3º y 4º del art. 4 del Decreto 114/1999, sí exige los que son de expresa previsión en el art. 37 de la Ley (ocupar la vivienda de forma habitual y permanente y no ser el arrendatario mismo -hay que entenderlo así, pese a la defectuosa redacción del precepto-, ni ningún otro miembro de la unidad familiar propietario ni titulares de derechos de uso y disfrute de ninguna otra vivienda). No basta sin embargo la identidad de rango normativo para que la modificación reglamentaria pretendida resulte conforme a Derecho porque, al tratarse de una norma excepcional, la exención de los requisitos establecidos con carácter general ha de responder además a una causa objetiva y razonable, por requerirlo así el principio constitucional de igualdad ante la Ley (art. 14 CE). En el supuesto sometido a nuestra consideración, sin embargo, ha de concluirse que se satisfacen los condicionantes indicados, en el marco de la operación pretendida por medio de la desclasificación de las viviendas protegidas afectadas: el objetivo último pretendido no es destinarlas al uso residencial, por cuanto que, por virtud del nuevo planeamiento urbanístico, el suelo se vincula ahora a uso comercial, sino facilitar su permuta por otras del mismo carácter, éstas sí, sujetas a los requisitos generales (Decreto 144/1999: art. 4), de acuerdo con lo dispuesto expresamente por la Disposición Adicional Decimocuarta de la Ley 2/2003.

Finalmente, por lo que respecta a la Disposición Transitoria única, si se tiene en cuenta que los adjudicatarios de tales viviendas pueden haber presentado su solicitud acogiéndose al Decreto 114/1999, al encontrarse dentro de su ámbito de aplicación, la Disposición Transitoria en todo caso debería referirse a aquellas que hubieran sido presentadas fuera del plazo inicialmente previsto o de su ampliación. Al mismo tiempo, en el caso de que aquellas solicitudes presentadas en plazo no hubieran sido resueltas, la norma de carácter transitorio también deberá contener un expreso pronunciamiento acerca de la aplicación de los requisitos precisos en los términos del art. 3 PD, cuya aplicación retroactiva no presentaría reparos al constituir una norma más favorable para los interesados.

## **C O N C L U S I Ó N**

Es conforme a Derecho el PD sometido a la consideración de este Consejo Consultivo.