



Consejo Consultivo de Canarias

DICTAMEN 189/2007

(Pleno)

La Laguna, a 27 de abril de 2007.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno de Canarias en relación con el *Proyecto de Decreto por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda (EXP. 155/2007 PD)**.

FUNDAMENTOS

I

1. Por escrito de fecha 10 de abril de 2007, el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno solicita, preceptivamente, al amparo de lo dispuesto en los arts. 11.1.B.b), 12.1 y 20.3 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias, y por el procedimiento de urgencia, la emisión de Dictamen sobre el Proyecto de Decreto por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda (PD), tomado en consideración por el Consejo de Gobierno en la reunión celebrada el día 10 de abril de 2007, según resulta de la certificación emitida por el Secretario del Gobierno de Canarias que se acompaña a la expresada solicitud y que se ha remitido con los antecedentes obrantes en el expediente.

Como se ha expresado, tanto en el citado escrito como en la certificación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno se hace constar la urgencia en la emisión del Dictamen, invocándose en aquél la necesidad de "contar cuanto antes con una norma jurídica que posibilite la adjudicación de las viviendas construidas al amparo del Plan de Viviendas de Canarias 2005-2008, tras la creación del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias por el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, que condiciona la posibilidad de resultar adjudicatario de tales viviendas a la inscripción en el mismo".

* **PONENTE:** Sr. Bosch Benítez.

Pues bien, con independencia de la pertinencia o no de estas razones, este Organismo manifiesta que las atiende, pero, al tiempo, advierte que la realización de la función consultiva instada en tan corto plazo afecta a su adecuación y limita el eficaz cumplimiento de sus fines legales y estatutarios.

Con esta salvedad, se procede a dictaminar dentro del término legal correspondiente.

2. Respecto al procedimiento de elaboración del Proyecto de Decreto sometido a Dictamen, del examen de la documentación obrante en el expediente remitido a este Consejo, está acreditado el cumplimiento de los siguientes trámites: a) el Informe de acierto y oportunidad emitido, en fecha 1 de diciembre de 2006, por la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, que tiene atribuida la competencia de proponer la elaboración y modificación de disposiciones generales en materia de suelo, edificación y vivienda; b) la Memoria económica elaborada igualmente por la mencionada Dirección, de 8 de marzo de 2007 [art. 8. *b*) de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, y art. 44 de la Ley 1/1983 y art. 24.1. *a*) y *b*) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, este último al entenderse aplicable de acuerdo con la disposición final de la Ley 1/1983]; c) el Informe de la Oficina Presupuestaria, de fecha 23 de marzo de 2007 [art. 2.2. *f*) del Decreto 153/1985, de 17 de mayo, en su nueva redacción dada por el Decreto 46/1991, de 25 de marzo]; d) el Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, de 4 de abril de 2007 [arts. 44 de la Ley territorial 1/1983, de 14 de abril, del Gobierno y de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, 15.5. *a*) del Decreto 212/1991, de 11 de septiembre, de Organización de los Departamentos de la Administración Autonómica de Canarias, y 24.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, de aplicación supletoria en virtud de la disposición final primera de la citada Ley 1/1983]; e) Informe de la Dirección General del Servicio Jurídico, de fecha 1 de marzo de 2007 [art. 20. *f*) del Decreto 19/1992, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias, parcialmente modificado por el Decreto 232/1998, de 18 de diciembre]; f) nota en relación con el Informe de la Dirección General del Servicio Jurídico citado, del Instituto Canario de la Vivienda, de 29 de marzo de 2007; g) el Informe de la Federación Canaria de Municipios, de fecha 22 de febrero de 2007; h) la certificación, de fecha 22 de enero de 2007, expedida por el Secretario del Instituto Canario de la Vivienda relativa a la sesión de la Comisión de Vivienda celebrada el día 20 de diciembre de 2005, así como las alegaciones presentadas en el seno de la misma por los miembros integrantes; i)

el Informe sobre el impacto por razón de género del Director del Instituto Canario de la Vivienda, de 30 de marzo de 2007; j) y el Informe de la Inspección General de Servicios, de fecha 3 de abril de 2007.

II

1. Nos encontramos en un ámbito material de actividad en el que este Consejo se ha pronunciado en múltiples Dictámenes (DDCC 28/1999; 94/2001, 15 y 207/2003; 2, 3 y 31/2004; 18, 46, 47 y 54/2005; y 303/2006); y en lo que concierne a la competencia autonómica, se ha seguido de forma uniforme desde el primero de los señalados Dictámenes la siguiente doctrina:

“El art. 30.15 del Estatuto de Autonomía de Canarias (EAC), atribuye a la Comunidad competencias exclusivas en materia de vivienda” (...). “La exclusividad de las competencias autonómicas tiene, como se sabe, alcance relativo. En materia de vivienda y en base a determinados títulos [ordenación del crédito; planificación de la actividad económica], el Estado puede tener una cierta incidencia mediata. En cualquier caso, de alcance limitado y con carácter general subordinados a las competencias autonómicas, en los términos precisados por la STC 152/88 y la precedente 95/86, precisamente sobre esta misma materia” (...). La competencia autonómica en materia de vivienda incluye el fomento y la promoción de la construcción de viviendas que, en buena medida, constituyen el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta el desarrollo de las correspondientes políticas. Por su parte, en la competencia de planificación general de la economía entran la fijación de criterios globales de ordenación de sectores concretos, así como acciones y medidas singulares para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de cada sector. Esta consideración es aplicable a la promoción de viviendas, actividad que tiene una estrecha relación con la planificación económica general”.

“Por otra parte, la política de vivienda tiene, además de una dimensión económica, un acentuado matiz social en cuanto principio rector (art. 47 CE), siendo ambos aspectos difícilmente separables. Este precepto constitucional no constituye un título competencial autónomo a favor del Estado (ni de la Comunidad Autónoma), sino una directriz constitucional que ha de informar la actuación de los poderes públicos. Las competencias del Estado (planificación; ordenación del crédito etc.) deben ir dirigidas a garantizar a todos los españoles

la igualdad (art. 149.1.1ª CE) en el disfrute de una vivienda digna. Tampoco es título atributivo de competencias el poder de gasto del Estado (subvenciones). Ciertamente el mismo puede aportar recursos a la política de vivienda, pero no puede fomentar cualquier actividad en dicha materia. Por su parte, las Comunidades Autónomas deben integrar en su política de vivienda las ayudas reguladas por el Estado, pudiendo definir, en virtud de su propia política sectorial, otro tipo de actuaciones protegibles y otras formas de actuación con cargo a sus Presupuestos”.

“En fin, determinadas actuaciones estatales en esta materia (construcción y rehabilitación de viviendas) pueden tener carácter básico (art. 149.1.13 CE), lo que implica que las Comunidades Autónomas deberán contar con un cierto margen de decisión para aplicar las medidas estatales adaptándolas a cada territorio”.

Sobre lo expresado, la disposición final primera de la Ley 2/2003 confiere al Gobierno autorización para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y cumplimiento de la misma, a propuesta del Consejero competente en razón de la materia, una vez oído el Instituto Canario de la Vivienda.

Además, la misma Ley remite expresamente a la regulación reglamentaria aspectos concretos de sus contenidos, que conciernen, entre otras, a materias como la superficie útil de las viviendas (art. 33 LVC), su destino (art. 34.2 LVC), la unidad familiar (art. 34.6 LVC), las normas técnicas de tipología, diseño y calidad (art. 35 LVC), el precio de venta y renta (art. 36 LVC), los requisitos de acceso (art. 37 LVC), el contenido obligatorio de los contratos (art. 40 LVC), los criterios de adjudicación (art. 47 LVC), la forma de constitución y funcionamiento de las Juntas Administradoras (art. 50.3 LVC), y el “procedimiento y requisitos para la adjudicación de viviendas de promoción pública” (art. 48.2 LVC). Lo que desde luego evidencia una habilitación extensa a la creación reglamentaria por parte de esta Comunidad de un régimen singular de adjudicación de viviendas de promoción pública.

2. Justamente, mediante el Proyecto de Decreto que se somete a la consideración de este Consejo se pretende regular el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública, por lo que estamos a presencia de un Reglamento ejecutivo de Ley y, por ello, de preceptivo Dictamen de este Consejo. Aunque, como veremos, la norma reglamentaria propuesta se extiende sobre otros aspectos colaterales pero de incidencia directa y asimismo previstos en la Ley de

cobertura, lo que refuerza el carácter nítidamente ejecutivo de la norma proyectada.

A las viviendas protegidas la Ley dedica, fundamentalmente, el Título IV, "De las viviendas protegidas" (que comprende los arts. 32 a 63), el Título V, "De las potestades sobre las viviendas protegidas" (arts. 64 a 72), y el Título VI, "Del Plan de vivienda" (arts. 73 a 76).

La Ley contempla, pues, en esos preceptos tanto los contenidos y principios básicos en materia de adjudicación de viviendas protegidas como las pertinentes habilitaciones reglamentarias para que sea el Gobierno el que, dentro de los límites que la Ley contempla, fije o concrete determinados aspectos, objetivos o subjetivos, relevantes para el procedimiento de adjudicación, por venta o arrendamiento, de tal clase de viviendas.

En efecto, tal y como se dijo anteriormente, la Ley contiene ciertos principios y reglas constitutivos de normas esenciales del régimen de las viviendas de promoción pública y que a la vez constituyen delimitación del ejercicio de la potestad reglamentaria del Gobierno.

Dentro de los principios y reglas de aplicación, las viviendas protegidas "se destinarán a domicilio habitual y permanente, sin que pueda destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso" (art. 34.1 LVC), aunque se "podrá autorizar el ejercicio en la vivienda de una profesión, oficio o pequeña industria (...) siempre que esa actividad sea compatible con el uso residencial y su desarrollo no requiera un espacio superior a la quinta parte de la superficie útil" (art. 34.5 LVC); los requisitos *mínimos* para acceder a una vivienda protegida son: que la vivienda se destine a "residencia habitual y permanente del titular y en su caso de su unidad familiar" [art. 37.1.a) LVC]; que el interesado no "supere los requisitos de capacidad económica (...), y que tenga su condición de residente en alguno de los Municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias" [art. 37.1.b) LVC]; que el interesado "no sea titular (de...) otra vivienda protegida, o libre, "salvo en el caso de desplazamiento entre las distintas islas por motivos laborales" [art. 37.1.c) LVC]; "excepcionalmente (...) y por los motivos que se establezcan en el Plan de Servicios Sociales de Canarias, se podrá acceder a una vivienda protegida" (art. 37.2 LVC); solo podrán ser beneficiarios de viviendas de promoción pública "las personas físicas, siempre que sus ingresos familiares ponderados no superen la cuantía que se establezca" (art. 46.1 LVC), aunque "por razones de interés público o social podrán ser beneficiarios

(...) personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro (art. 46.2 LVC); la adjudicación de las viviendas de promoción pública se realizará conforme a los "principios de justicia, equidad y solidaridad" (art. 47.1 LVC), teniendo en cuenta los siguientes aspectos: composición, recursos económicos, condiciones de la vivienda actual en uso, hacinamiento, y situaciones de riesgo (art. 47.2 LVC; dentro de cada promoción se establecerán "reservas de viviendas" en condición de "cupos especiales" para personas físicamente limitadas, emigrantes retornados, familias reducidas, o situaciones excepcionales de interés público que conlleven la "demolición (...) o el realojo de sus usuarios o cualquier otra medida de análoga naturaleza" (art. 47.3 LVC); se reservará "en cada grupo de viviendas un porcentaje (...) destinado a unidades familiares cuyo titular tenga una edad inferior a treinta y cinco años, personas mayores de sesenta y cinco y mujeres víctimas de malos tratos" (art. 47.3 LVC); el acceso a las viviendas puede ser por "arrendamiento, compraventa (u) otras formas de cesión de uso de las establecidas legalmente" (art. 48.1 LVC); prohibición del subarriendo o cesión de uso del adjudicatario a un tercero (art. 48.3 LVC). Asimismo, se contempla un régimen de subvenciones para la adquisición o arrendamiento de viviendas (art. 48.4 LVC); la limitación del precio del arrendamiento al 12% de los ingresos mensuales de la unidad familiar (art. 48.4 LVC); el fomento de la conversión del arrendamiento en propiedad (art. 48.5 LVC); el deber de conservación de las viviendas para sus usuarios (art. 50.1 LVC); la administración y conservación de las viviendas por el medio que se determine (art. 50.2 LVC); el derecho de adquisición preferente de las viviendas protegidas de promoción privada (art. 64 LVC); los derechos de tanteo y retracto (art. 65 LVC); y el desahucio administrativo (art. 68 y siguientes LVC).

Por su parte, la Ley remite a determinación reglamentaria los siguientes aspectos: la determinación de la superficie útil (art. 33 LVC); el plazo de ocupación (art. 34.1); la determinación de la desocupación de la vivienda (art. 34.3 LVC) y de la unidad familiar (art. 34.6 LVC); la fijación de la cuantía máxima del precio de venta y renta de las viviendas protegidas (art. 36 LVC); los requisitos de capacidad económica del interesado [art. 37.1.b) LVC]; el valor máximo de la vivienda libre incompatible con la vivienda protegida [art. 37.1.c) LVC]; la determinación del desplazamiento entre islas por motivos laborales como excepción a la incompatibilidad de viviendas [art. 37.1.c) LVC]; los requisitos objetivos y subjetivos complementarios para cada clase de vivienda o para su financiación (art. 37.3 LVC); las cláusulas de los contratos de arrendamiento y compraventas (art. 40.1 LVC); la determinación del porcentaje de viviendas destinadas a unidades familiares inferior a

treinta y cinco y mayores de sesenta y cinco años y mujeres víctimas de malos tratos (art. 47.4 LVC); el procedimiento y requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública (art. 48.2 LVC); las cláusulas de los contratos de arrendamiento, prórrogas, novación, fiscalización administrativa (art. 48.3 LVC); la forma de constitución y funcionamiento de las Juntas Administradoras y la participación de los adjudicatarios en las mismas (art. 50.3 LVC); y los requisitos de capacidad económica (art. 60.1 LVC).

El objeto del Dictamen de este Consejo, como siempre que se trata de normas reglamentarias de ejecución o desarrollo de normas legales habilitantes, consistirá en determinar si la potestad reglamentaria ejercida respeta tanto las normas que disponen reglas o principios como los límites, explícitos o implícitos, que se desprenden de los mismos.

III

Con carácter general, la norma propuesta se ajusta al parámetro de referencia dando cumplida cuenta de las habilitaciones recibidas y de los límites materiales que contiene la ley, sin perjuicio de que a determinados preceptos de su articulado se le formulen algunas observaciones concretas; unas, de mayor calado, por cuanto inciden directamente en los principios generales de la Ley; otras, de mera corrección técnica imprescindible para que la norma guarde la debida coherencia interna y claridad normativa. Unas y otras se formulan al hilo del articulado de la norma proyectada.

Art. 3.

Apartado b). Habría que introducir una excepción a esta regla. Se encuentra en el art. 9.2.d) PD, relativo al cupo de situaciones excepcionales, en el que no se exige la inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas.

Apartado d). Excepciona, por referencia a los apartados 1 a 5 del mismo precepto, la regla limitativa conforme a la cual “ninguno de los miembros de la unidad familiar (puede ser) beneficiario de una vivienda protegida”, de modo que cabría tal adjudicación si en tales supuestos “previamente a la formalización de la adjudicación se (efectúa) la renuncia y la efectiva devolución de aquella”. La Ley, sin embargo, en este tema es clara: no cabe esa doble titularidad de derechos reales sobre dos viviendas protegidas. La única excepción que la ley contempla es el supuesto de “desplazamiento entre distintas islas por motivos laborales” [art. 37.1.c)

LVC] para lo que la Ley habilita al Gobierno para que fije la forma de la compatibilidad. Y esta excepción ni siquiera cabe en el caso de “viviendas protegidas de promoción pública”, pues en este caso la prohibición es absoluta. Refuerza esta conclusión la definición del concepto “beneficiario” del art. 46.1 LVC.

Por otra parte, la compatibilidad de dos viviendas para constituir una sola unidad se contempla en el art. 15.2 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

Art. 9.

Apartado 2.h). Este cupo especial, denominado “situaciones de urgente necesidad”, no es uno de los cupos especiales previstos en la Ley. De hecho, no constituye un cupo especial, sino una situación excepcional a la que la Ley hace frente por remisión al “Plan de Servicios Sociales de Canarias” (art. 37.2 LVC); y así se debiera hacer constar en la norma proyectada. Se trata de situaciones que rompen cualquier regla, general o especial, y deben ser tratadas por el Proyecto de Decreto de forma independiente.

Se objetan, por ello, las referencias que en el Proyecto se hacen a este cupo (arts. 10.2.b, último párrafo, y 17.3 PD).

Finalmente, dos últimas consideraciones en relación con los cupos:

La primera, es que la norma no contempla la eventualidad de que haya menos viviendas que interesados por cupo, por lo que debería asignarse una prelación o jerarquía entre cupos especiales. A tal efecto, se significa que la Ley *impone* unos cupos especiales y *permite* que existan otros, lo que es indicativo de la preferencia (art. 47.3 LVC).

La segunda, es que para la Ley, en atención a su interpretación literal y sistemática, las unidades familiares “cuyo titular tenga una edad inferior a treinta y cinco años, personas mayores de sesenta y cinco años y mujeres víctimas de malos tratos” (art. 47.4) no son cupos especiales (a los que la Ley dedica el art. 47.3), sino subgrupos de los cupos especiales que son los integrados por personas que tuvieren movilidad reducida, sean emigrantes retornados, familias de composición reducida, o situaciones excepcionales. De hecho, ambas ordenaciones se contemplan en apartados distintos.

En efecto, la Ley dice que “se reservará en cada grupo de viviendas un porcentaje (...) destinado a (las) unidades familiares descritas; lo que parece querer decir que cada grupo, general o cada uno de los especiales, debería a su vez

subclasificarse en razón de las tres categorías de personas que se detallan en el apartado 4 del art. 47 LVC.

Sin perjuicio de lo que acaba de exponerse, conviene recordar que el art. 15.d) de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, contempla la posibilidad de un cupo especial de viviendas en las promociones públicas para familias numerosas, que guarda relación con lo dispuesto en el art. 47.2.a) de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Art. 10.

Apartado 3. No contempla la eventualidad de que la promoción tenga menos viviendas que cupos. A tal efecto, deberá tenerse en cuenta que la Ley impone ("se establecerán") los cupos para las personas con minusvalía y emigrantes retornados (art. 47.3 LVC), mientras que los demás cupos son de potestativa creación ("podrán reservarse") (art. 47.3 LVC).

Apartado 4.

La norma dispone que en el caso del cupo de minusválidos, las viviendas excedentarias no acrezcan el cupo general sino que se adjudiquen conforme el art. 21.2 PD, que hace referencia al supuesto de que no esté vigente la lista de reserva, adjudicándose entonces la vivienda a alguno de los inscritos en el Registro de Demandantes de Viviendas. Esta norma sucede a la anterior, que regula la lista de reserva, por lo que el reenvío debiera ser a los dos preceptos del art. 21 PD y no solo al segundo.

Por otra parte, no se indica a qué demandante se le adjudica la vivienda, por lo que o se establece una baremación o se efectúa por sorteo. Y ello es cuestionable por lo que se dirá.

Art. 11.2.

Por razones obvias, quizás se debería contemplar la eventualidad de plazo distinto cuando la desocupación no sea continuada (tres meses seguidos al año); si no, la norma proyectada permitiría desocupar la casa durante 8 meses al año (secuencia de 2-1-2).

Art. 12.

Apartado 4. Es asistemático por su contenido (los efectos de la adjudicación de una vivienda a quien estuviere viviendo en una infravivienda), debiendo incorporarse como número 5 del art. 19 PD.

Art. 16.

Apartado 2. La publicación del acto es preceptiva cuando se trate de “procedimiento selectivo o de concurrencia competitiva de cualquier tipo”; y en este caso la convocatoria de que se trate deberá “indicar el tablón de anuncios o medio de comunicación donde se efectuarán las sucesivas publicaciones, careciendo de validez las que se lleven a cabo en lugares distintos” [art. 59.6. b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común]. Tal vinculatoriedad y efectos sobre los modos no previstos es incompatible con el hecho de que la publicación se contemple como potestativa (“podrá practicarse”), lo que añade una notable fuente de inseguridad en asunto y procedimiento sumamente sensibles para determinados colectivos de ciudadanos.

Art. 17.

Regula, con el artículo siguiente, las modalidades de adjudicación, siendo dos: directa y por sorteo (art. 17.2 PD). La directa se dispone para el supuesto de que “el número de viviendas asignadas a cada cupo resulte igual o superior al número de demandantes”; en caso contrario, se llevará por sorteo, exceptuándose de la adjudicación directa “las viviendas reservadas a los cupos para situaciones excepcionales y de primera necesidad”. Este régimen es cuestionable por las siguientes razones.

Debe partirse de un hecho que no se puede minusvalorar ni postergar. Los criterios legales de adjudicación son la “justicia, la equidad y la solidaridad” (art. 47.1 LVC); y para el cumplimiento de tales objetivos la Ley (art. 47.2 LVC) dispone de una serie de criterios en lista cerrada que sólo puede ser interpretados de una forma: dentro de cada cupo, los interesados deberán ser ordenados en razón de la concurrencia de tales criterios de forma que se crearía una relación jerárquica en razón a la puntuación que los demandantes inscritos en el Registro pudieran obtener, “de forma que se garantice el acceso a las mismas (viviendas) de las familias más necesitadas” (art. 47.1, último inciso, LVC).

El sorteo no puede ser la forma habitual de asignación o adjudicación de viviendas protegidas. Si la Ley asigna criterios de adjudicación, es para que los demandantes sean evaluados y puntuados en razón de tales criterios, lo que significará una prelación u orden de preferencia, para dar satisfacción a tales criterios. Sin embargo, la norma reglamentaria propuesta no procede a ello, sino que directamente y hasta el límite de las viviendas a adjudicar se sorteán sin dar cumplimiento a los señalados criterios.

Art. 18.

Apartado 3. La remisión que se hace al apartado 4 del art. 17 debe hacerse al apartado 5.

Apartado 6. Debiera constituir un artículo independiente, pues se refiere a la constitución de las listas de reserva.

Art. 21.

Apartados 2 y 4. Contradicen los principios en que se inspira la adjudicación de viviendas el que en este caso la misma se efectúe "a favor de alguno" de los demandantes inscritos en el Registro. Efectivamente, se regula aquí un procedimiento de adjudicación al que no se le da ninguna publicidad y que carece de concurrencia porque no permite la participación de otros solicitantes, además de no ser transparente porque nada se sabe de los motivos que sustentan la propuesta - vinculante para el Director del Instituto Canario de la Vivienda- del Ayuntamiento correspondiente. Se trata, por último, de un procedimiento que no es objetivo porque la adjudicación no se realiza conforme a los criterios legales del art. 47.2 LVC ni a ningún otro criterio. Además, es un procedimiento que no garantiza el acceso a una vivienda protegida a las familias más necesitadas (art. 47.1 LVC).

Disposición adicional primera.

Dispone un régimen especial para determinados colectivos a los que se les aplicaría "actuaciones singulares" que no quedarían sometidas al presente Decreto, aunque en tal caso "será necesario que, al menos, el 80% de los afectados reúnan los requisitos exigidos por esta norma para ser adjudicatario de una vivienda protegida de promoción pública".

Cabe realizar dos observaciones a este precepto adicional.

Contempla una situación de desigualdad en la Ley, que pudiera tener acomodo en el entendimiento constitucionalmente correcto del principio de igualdad. Pero para que ello fuera posible, no debiera haber coincidencia entre los grupos a los que afecta y aquellos a los que no se les aplica este Decreto, con los que se contemplan como objeto del citado Decreto.

Por ello, en el párrafo segundo habría que decir que sin perjuicio de las “normas especiales” que regirán la adjudicación, la misma deberá respetar aquellos principios, de modo que sean distintas las condiciones exigidas a quienes cumplen y no cumplen la antedicha condición.

Disposición adicional segunda.

Dispone que “en los casos en que así se convenga” la adjudicación de viviendas promovidas por empresas públicas de titularidad de la Administración autonómica “se sujetará” al presente Decreto; siendo así que el art. 42 LVC califica de vivienda protegida a la promovida por “cualquier entidad pública vinculada o dependiente” de las Administraciones que señala”, lo que significa seguir el régimen general que la norma diseña.

Disposición adicional cuarta.

Mediante esta disposición se añade un “nuevo párrafo a los apartados 1 y 2.b)”, lo que es una errata, pues el párrafo que se añade -que sería el tercero- lo es al apartado 2.b) del citado Decreto.

Disposición final segunda.

Dedicada a la entrada en vigor de la norma -que se condiciona a la entrada en vigor de una Orden aun no aprobada- contiene sin embargo normas transitorias, pues dispone que la misma “será de aplicación a la adjudicación de aquellas promociones de viviendas que (a la entrada en vigor) no se halla (*sic*) establecido el plazo de presentación de solicitudes a que se refiere el art. 6 del Decreto 1994/1994, de 30 de septiembre” -apartado 1-, aunque “será de aplicación las normas que en materia de subrogaciones se establecen en este decreto a las solicitudes deducidas con anterioridad a su entrada en vigor, siempre que éstas resulten más favorable (*sic*) para el interesado”.

Donde dice “éstas resulten mas favorable” debiera decir *aquellas resulten más favorables*, pues se refiere a las normas; y donde dice “no se halla establecido”, debiera decir *no cuenten con fecha de cierre de presentación de solicitudes*, que es justamente lo que dice el Decreto que se cita.

CONCLUSIÓN

El Proyecto de Decreto examinado se ajusta al Ordenamiento Jurídico, sin perjuicio de las observaciones que exponen en el Fundamento III.