



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 3 1 7 / 2 0 0 8

(Pleno)

La Laguna, a 29 de julio de 2008.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno de Canarias en relación con el *Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias (EXP. 328/2008 PD)\**.

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

### I

1. Se solicita 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 de Canarias, preceptivo Dictamen sobre el Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias.

Acompaña la solicitud de Dictamen el preceptivo certificado del Acuerdo gubernativo de solicitud del mismo respecto del Proyecto de Decreto que el Gobierno tomó en consideración en su sesión de 15 de julio de 2008.

La solicitud ha sido cursada por el procedimiento de urgencia, fundamentada ésta, a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el art. 20.3 de la Ley 5/2002, en la circunstancia de que "todas estas modificaciones del todo más beneficiosas que, como se expone, afectan a la casi totalidad de los destinatarios de las ayudas y subvenciones que contempla el vigente Plan de Vivienda de Canarias, no podrán aplicarse en tanto la norma en tramitación no sea objeto de aprobación; pero es que además, la aplicación de las nuevas medidas concebidas se traducen también en un incremento del número de familias que podrán acceder a las medidas de financiación, que les posibilite la adquisición o disposición de una vivienda protegida,

---

\* **PONENTE:** Sr. Suay Rincón.

circunstancias que en última instancia van a contribuir a la necesaria reactivación de las actuales condiciones económicas y del sector inmobiliario”.

Como se ha señalado en otras ocasiones, este Organismo significa que atiende las razones invocadas, justificativas de la urgencia; pero, al tiempo, advierte que la realización de la función consultiva instada en tan breve plazo puede afectar al adecuado cumplimiento de sus fines legales y estatutarios. No obstante, se procede a dictaminar dentro del término conferido.

2. En el procedimiento de elaboración del Proyecto de Decreto se han emitido los preceptivos informes, de acuerdo con lo que al efecto se señala en el certificado del Acuerdo gubernativo citado y consta en el expediente. Se ha incorporado al mismo el informe 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 de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda [art. 24.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en relación con la disposición final primera de la Ley 1/1983, 14 abril, del Gobierno y de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias]; el de legalidad de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda [art. 44 de la citada Ley 1/1983 y art. 15.5.a) del Decreto 212/1991, de 11 de septiembre, de Organización de los Departamentos de la Administración Autónoma de Canarias]; y los informes del Servicio Jurídico del Gobierno [art. 20.f) del Reglamento de este Servicio, aprobado por Decreto 19/1992, de 7 de febrero], y de la Comisión de Secretarios Generales Técnicos (art. 1 del Decreto 80/1983, de 11 febrero, por el que se constituye la Comisión de Secretarios Generales Técnicos, para realizar tareas preparatorias del Gobierno).

Constan, igualmente, la Memoria económica relativa al coste de la implantación de la norma proyectada, elaborada por la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda [art. 44 y disposición final primera de la Ley 1/1983, en relación con el art. 24.1.a) de la Ley 50/1997]; el informe de la Oficina Presupuestaria de la Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda, emitido en virtud de lo previsto en el art. 2.2.f) del Decreto 153/1985, de 17 de mayo, de creación de las Oficinas Presupuestarias, tras la redacción dada al mismo por el Decreto 234/1998, de 18 de diciembre; 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, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía y Hacienda]; y el informe de la Intervención General [art. 6.2.a) de su Reglamento de Organización y Funcionamiento, aprobado por Decreto 28/1997].

Se ha otorgado finalmente trámite de audiencia a las organizaciones y asociaciones representativas del sector afectado, habiendo presentado alegaciones la Secretaría de Política Social de Comisiones Obreras de Canarias.

Se ha concedido también este trámite a los Cabildos Insulares, que no han presentado alegaciones, con la excepción del Cabildo Insular de La Gomera, que ha manifestado su conformidad al Proyecto de Decreto, y a la FECAM, que comunica que no presentará informe al respecto, así como al Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y a los Decanatos Territoriales de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas de Gran Canaria del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, presentando estos últimos diversas alegaciones al texto del proyecto normativo.

## II

1. El Plan de Vivienda de Canarias encuentra cobertura en lo previsto en los arts. 73 y siguientes de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (LV), preceptos en los que se define como el “instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las Administraciones públicas competentes, con el fin de atender las necesidades de vivienda existentes en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada” (art. 73 LV), se establece su contenido mínimo, en el que deben figurar los recursos económicos necesarios para financiar sus objetivos, su programación temporal y su asignación global, según las clases de actuaciones (art. 74.1 LV).

Se establece además la creación del Fondo Canario de la Vivienda, que debe contar con la dotación suficiente para atender sus objetivos y programación. Este Fondo está formado tanto por los recursos asignados por el Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en los convenios plurianuales sobre vivienda como por los recursos propios de la Comunidad necesarios para materializar los objetivos del Plan (art. 74.2 LV).

Por lo que se refiere a los recursos estatales, con fecha 10 de enero de 2006 se suscribió el Convenio entre el Ministerio de la Vivienda y la Comunidad Autónoma de Canarias para la aplicación del Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Como señalamos en el Dictamen de este Consejo 54/2006, emitido precisamente en relación con el Decreto que ahora se pretende modificar, entonces en fase de

proyecto, la formalización de este Convenio de colaboración obedece al cumplimiento de la exigencia contemplada en los arts. 78 y 83 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el antedicho Plan estatal, fijando en este sentido las actuaciones a cargo de la Comunidad Autónoma de Canarias y del Ministerio de la Vivienda, las previsiones sobre el seguimiento del propio Convenio, las atribuciones asignadas a las Comisiones Bilateral y Multilateral de Seguimiento, y la extinción y naturaleza jurídica de aquél y la jurisdicción al respecto.

De acuerdo con la Introducción explicativa de las razones determinantes del Proyecto de Decreto, la modificación del Decreto 27/2006 responde a una triple finalidad:

A. En primer lugar, trata de adaptar la normativa autonómica a las modificaciones del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprobó el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a una vivienda, operadas por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Este Plan contiene una regulación integral de las actuaciones protegibles en materia de vivienda y de las correspondientes ayudas estatales. Por lo que a la Comunidad Autónoma se refiere, dichas ayudas estatales fueron incorporadas al Plan de Viviendas de Canarias, aprobado por el citado Decreto 27/2006 que, de acuerdo con lo que expresamente establece en su art. 1, comprende tanto las actuaciones propias de la Administración autonómica como aquellas otras previstas en el Real Decreto 801/2005, que se incluyen o sean susceptibles de incluirse en los objetivos a alcanzar en el correspondiente convenio entre la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Vivienda.

La modificación proyectada responde, pues, a la necesidad de adaptar la norma autonómica a la nueva regulación estatal, mediante la modificación de aquellos preceptos que ya no resultan acordes con ésta, teniendo en cuenta que corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias, respecto a los recursos procedentes de la Administración del Estado, la gestión de los mismos, de acuerdo con lo que establezca la normativa aplicable, así como la tramitación y resolución de las ayudas económicas estatales directas.

B. Junto a esta primera finalidad, con la modificación pretendida se incorporan al Decreto 27/2006 determinadas actuaciones protegibles en materia de vivienda que siendo susceptibles de financiación con cargo a los recursos propios de la Comunidad Autónoma, se encuentran en la actualidad reguladas de forma dispersa en diferentes disposiciones. En concreto, se trata de las subvenciones complementarias que en

materia de rehabilitación de edificios y viviendas aisladas tienen como destinatarios a los titulares mayores de 65 años y las ayudas que integran el llamado "Plan de Choque", que pretende facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda.

C. Finalmente, la modificación introduce determinadas variaciones tendentes, en algunos casos a completar la regulación ya establecida y, en otros, a corregir ciertos aspectos de la misma.

2. El Proyecto de Decreto se estructura en un artículo único, precedido por una Introducción, por el que se modifica el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, cuatro disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, y una disposición final.

A la Introducción, a modo de Exposición de Motivos de la norma, sigue en efecto un único artículo que contempla a lo largo de sus cuarenta apartados las numerosas modificaciones realizadas en el Decreto 27/2006.

Asimismo, contiene el Proyecto de Decreto cuatro disposiciones adicionales, relativas a: La delegación de determinadas facultades al titular de la Consejería competente en materia de vivienda (disposición adicional primera); el plazo de notificación y resolución de los procedimientos de desahucio administrativo (disposición adicional segunda); las ayudas a jóvenes para el alquiler en contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al 10 de marzo de 2006 (disposición adicional tercera); y la modificación del Decreto 138/2007, de 24 de marzo, por el que se regula el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda (disposición adicional cuarta).

Por otra parte, a través de tres disposiciones transitorias se determina el régimen de las actuaciones calificadas o declaradas protegidas con posterioridad al 13 de enero de 2008, así como la declaración de ámbito territorial de precio máximo superior, dedicando la última de aquellas disposiciones a los procedimientos ya iniciados en materia de subvenciones destinadas a facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda y de ayudas al alquiler de los jóvenes canarios.

Contiene el Proyecto de Decreto una disposición derogatoria única, genérica de cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la norma proyectada, y específica en cuanto a la Resolución de 3 de enero de 2008 y la Resolución de 28 de febrero de 2008, ambas del Director del Instituto Canario de la

Vivienda, por la que, respectivamente, se establecen las bases que han de regir para el otorgamiento de las ayudas al alquiler destinadas a los jóvenes canarios, y se aprueban las bases reguladoras y se convocan para el ejercicio 2008 las subvenciones genéricas destinadas a facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda.

Finalmente se dispone, mediante una disposición final, la entrada en vigor de la norma proyectada al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

### III

1. La disposición final primera de la Ley de Vivienda confiere al Gobierno autorización para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y cumplimiento de dicha Ley, 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 la determinación de las actuaciones a ejecutar, las modalidades de ayuda pública y sus características, así como la fijación de los requisitos para acceder a las mismas, dentro de las medidas de fomento público del suelo destinado a viviendas protegidas; los requisitos objetivos y subjetivos complementarios para acceder a cada clase de vivienda protegida; y los condicionantes para ser beneficiarios de viviendas de promoción pública, entre otras previsiones (cfr. arts. 29.4, 37.3, 45, 46.1, 48.3 y 4, 50.3, 55, 56, 57, 58.1, 63 y 80 LV).

Tratándose en este caso de un Proyecto de Reglamento de ejecución de Ley autonómica, la preceptividad del Dictamen deriva del mandato contenido en el art. 11.1.B.b) de la Ley 5/2002, al tener por objeto el proyecto normativo sometido a consulta el desarrollo de la Ley de Vivienda, cuyas previsiones concernientes a viviendas protegidas de promoción pública, entre otras materias, se contemplan en el Proyecto que examinamos.

2. Procede realizar determinadas observaciones al Proyecto de Decreto, en relación con las modificaciones pretendidas en los siguientes apartados de su artículo único, así como en relación con la disposición adicional cuarta.

#### **Apartado tres.**

Desde un punto de vista sistemático y por coherencia de la norma, este apartado debiera formar parte del contenido del art. 5.7 del mismo Decreto, que específicamente se refiere a la obligación de cumplimiento de lo dispuesto en el art.

14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, para los beneficiarios de las subvenciones.

**Apartado nueve.**

Reitera el apartado segundo del art. 16 para identificar apartados distintos –el 2 y el 3- del art. 16 del Decreto 27/2006. Este artículo se compone, en realidad, de siete apartados y a tal distribución de contenidos le debe corresponder una numeración correlativa.

En el art. 16.2 (*sic*, debiera decir 3) debe separarse el tratamiento dado a la autoridad judicial y administrativa. En lo que hace a la primera, habrá de estar a la propia legislación que le resulte de aplicación (legislación procesal, art. 149.1.6ª CE).

Se observa asimismo que el art. 16.5 (*sic*, debiera decir 6) establece la obligación para los Registradores de la Propiedad de practicar una actuación mediante la correspondiente “nota marginal”. Al contemplarse una técnica registral singular, y sus efectos correspondientes, se afecta una materia de competencia exclusiva estatal. El problema puede solventarse mediante la incorporación de una fórmula genérica: *Se hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma legalmente procedente.*

**Apartado once.**

La denominación del tipo de vivienda establecida en el art. 21.1.A) no se ajusta a la denominación establecida en el art. 19.1 del Decreto 27/2006, que no se modifica. Esta denominación se mantiene en cambio en el art. 21.2 PL.

**Apartado dieciséis.**

En el último párrafo del art. 30.2 que se modifica, donde dice “la devolución del mismo”, debiera decir *devolución de la misma*, pues se habla de la subvención.

**Apartado veinticuatro.**

Al detallarse el conjunto de medidas contempladas en el art. 73 PL, ha de observarse que la obligación de asesoramiento puede recaer sobre los propios Servicios Jurídicos de la Comunidad Autónoma, supuesto que debe expresamente excluirse, en tal caso.

**Apartado treinta y uno.**

El apartado 1, párrafo segundo, del art. 82. septem permite que excepcionalmente pueda solicitarse la concesión de ayuda al alquiler con

anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento. El precepto, sin embargo, no determina las circunstancias que permiten aplicar esta excepción, lo que debería ser objeto de cierta concreción.

Por otra parte, la desestimación de las solicitudes por silencio administrativo prevista en el apartado 2, párrafo segundo de este artículo, requiere que el sentido desestimatorio sea establecido por una norma con rango de ley (art. 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común). Para que dicho efecto desestimatorio pueda tener lugar, ha de completarse este precepto mediante la referencia legal correspondiente.

#### **Apartado treinta y dos.**

Debe sustituirse la expresión "legislación de contratos del estado", que figura en el art. 83.2, para adecuarse a la denominación del texto legal actualmente vigente en esta materia.

#### **Apartado treinta y cuatro.**

El contenido de este artículo del Proyecto de Decreto debe formar parte del artículo único. Treinta, teniendo en cuenta que el art. 83 del Decreto 27/2006 es el primero de los que integran la vigente Sección 2ª de esta norma reglamentaria, que por virtud de la modificación pasará a ser la 4ª. Asimismo, se observa un error en la referencia al Capítulo, que no es el IX, sino el VII.

#### **Disposición adicional cuarta.**

Se observan dos errores materiales: Por un lado, el Decreto 138/2007 es de fecha 24 de mayo; por otro lado, de acuerdo con lo señalado en su apartado 1, se añade una letra f) al art. 3.1, letra que se reitera en el art. 3.2 PL. Este apartado f) fue sin embargo suprimido del Proyecto de Decreto debido a las observaciones efectuadas por el Servicio Jurídico en su informe. Debe por consiguiente procederse a la eliminación de las referencias que se contienen a esta letra f) en el apartado 1 de esta disposición adicional y en el art. 3.2 PL que se modifica.

#### **Observación general.**

Lo más habitual es referirse al art. 27 *bis*, 73 *bis*, 82 *bis*, 104 *bis*, 109 *bis*, en lugar de la utilización de la expresión "*duo*". Lo mismo "*quarter*", en lugar de "*quatuor*" (art. 82); y así, en otras referencias sucesivas ("*quinques*", "*sexies*", "*septies*", "*octies*", etc.).

## CONCLUSIÓN

El Proyecto de Decreto objeto de este Dictamen se ajusta al marco normativo vigente que le resulta de aplicación. Se efectúan, no obstante, determinadas observaciones a su articulado.