



Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 5 4 8 / 2 0 0 9

(Pleno)

La Laguna, a 9 de octubre de 2009.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno de Canarias en relación con el *Proyecto de Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012 (EXP. 564/2009 PD)**.

F U N D A M E N T O S

I

Competencia del Consejo Consultivo y autoridad consultante.

1. Al amparo de los arts. 11.1.B.b) y 12.1 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo se solicita por el Presidente del Gobierno Dictamen sobre el Proyecto de Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

A la petición de Dictamen se incorpora certificado del Acuerdo gubernativo de solicitud del mismo respecto al Proyecto de Decreto, que el Gobierno tomó en consideración en su sesión de 9 de septiembre de 2009 (art. 50.1 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo, aprobado por Decreto 181/2005, de 26 de julio).

Solicitud por el trámite de urgencia.

2. La solicitud ha sido cursada por el procedimiento de urgencia, que se fundamenta, a los efectos de la exigencia de motivación prevista en el art. 20.3 de la citada Ley 5/2002, "en base a la necesidad apremiante de que la Comunidad Autónoma de Canarias cuente con un plan, en materia de vivienda, prevea medidas específicas para afrontar la actual situación de recesión económica". El carácter urgente de la solicitud puede afectar a las consideraciones incorporadas a este Dictamen, máxime teniendo en cuenta la notable extensión del Proyecto de Decreto

* **PONENTE:** Sr. Millán Hernández.

que, además, de establecer actuaciones referidas al Plan de Vivienda, modifica los Decretos 138/2007, de 24 de marzo (disposición adicional cuarta); 1/2004, de 13 de enero (disposición adicional quinta); 34/1995, de 24 de febrero; 12/1996, de 26 de enero y 114/1999, de 25 de mayo (disposiciones adicionales sexta y séptima) y el Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, (disposiciones adicionales octava y décimo-sexta).

Preceptividad del Dictamen.

3. Se trata de un proyecto reglamentario de ejecución de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que debe ser dictaminado preceptivamente por el Consejo Consultivo, según el art. 11.1.B.b) de su citada Ley reguladora, correspondiendo su solicitud al Presidente del Gobierno, según el art. 12.1 de dicha Ley.

Procedimiento de elaboración de la norma.

4. En el procedimiento de elaboración del Proyecto de Decreto se han emitido, con carácter general, los preceptivos informes, dando cumplimiento a las exigencias legales y reglamentarias de aplicación. Efectivamente, figuran en el expediente el texto preparado y los informes de los diversos órganos administrativos que han participado en su tramitación y el trámite de audiencia.

Así, consta en el expediente la siguiente documentación:

Informe de acierto y oportunidad de la norma proyectada de 27 de marzo de 2009 (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, de 27 de noviembre, del Gobierno], en la redacción dada por la Ley 30/2003, emitido con fecha 6 de junio de 2009 por el Director del Instituto Canario de la Vivienda.

Memoria económica de 23 de abril de 2009, elaborada por la Jefe del Plan de Viviendas (art. 44 y disposición final primera de la citada Ley 1/1983 y art. 67.2 de la Ley 11/2006, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública Canaria),

Informe de la Dirección General de Planificación y Presupuesto de la Consejería de Economía y Hacienda, de 6 de mayo y 9 de junio de 2009 [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], que señala, este último, que "no se aporta por el Instituto Canario de la Vivienda al expediente un análisis de la repercusión presupuestaria de la previsión de ejecución de las actuaciones del plan, así como los efectos sobre los escenarios presupuestarios anuales teniendo en cuenta además que,

como consecuencia del mismo efecto, también deben atenderse gastos derivados de calificaciones otorgadas en el marco del Plan 2005-2008.

Del análisis efectuado por esta Dirección General de forma aproximada para evaluar las repercusiones y los efectos en los escenarios del Plan y el proyecto de Decreto cabe deducir la adecuación de la anualidad del 2010 a los escenarios presupuestarios mientras que para el 2011 y 2012 habrá de tenerse en cuenta el diferimiento del impacto presupuestario en relación con el coste previsto para las anualidades del Plan, de acuerdo con lo indicado por el Instituto”.

Informe de la Intervención General de 5 de agosto de 2009.

Informe del Servicio Jurídico del Gobierno, de 27 de julio de 2009 [art. 20.f) del Reglamento de este Servicio, aprobado por Decreto 19/1992, de 7 de febrero].

Informe de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Vivienda, de 7 de julio de 2009.

Informe de legalidad, emitido el 24 de agosto de 2009 por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda [art. 44 de la citada Ley 1/1983 y 15.5.a) del Decreto 212/1991, 11 septiembre, de organización de los Departamentos de la Administración Autónoma de Canarias].

Informe de la Inspección General de Servicios, de 4 de agosto de 2009.

Informe de la Comisión Preparatoria de Asuntos del Gobierno, de 4 de septiembre de 2009 (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 y disposición adicional primera del Decreto 22/2008, de 19 febrero, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de la Consejería de Presidencia, Justicia y Seguridad).

No se ha conferido el trámite de audiencia que el art. 24.1.c) de la citada Ley 50/1997, aplicable supletoriamente, preceptúa que se otorgue a los ciudadanos, directamente o a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley que los agrupen o los representen, en razón a la excepción que permite la letra d) del mismo precepto, al haber participado dichas organizaciones y asociaciones por medio de informes y consultas en el proceso de elaboración del proyecto normativo objeto de este Dictamen.

En todo caso, del conjunto de entidades a las que se solicitaron Informes sobre el Proyecto de Decreto, han emitido su parecer: la Federación Canaria de Municipios (FECAM), UGT-Canarias y los Ayuntamientos de Ingenio, Santa María de Guía y de Candelaria. También han formulado alegaciones la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), Sección Canaria, Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Asociación de Empresarios constructores y Promotores de la Provincia de Las Palmas, AECP, y Decanato Territorial de Las Palmas de Registradores de la Propiedad, según resulta del examen de las actuaciones que integran el expediente remitido y del contenido de la certificación emitida por el Jefe de Servicio de Régimen Jurídico del Instituto Canario de la Vivienda.

Composición del Proyecto de Decreto.

5. El Proyecto de Decreto se estructura en una introducción a modo de preámbulo, 166 artículos, divididos en doce Capítulos, dieciocho disposiciones adicionales, ocho disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

Plan de Vivienda de Canarias o actuaciones concretas para la efectividad del Plan.

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). Se define el mismo 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) y 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).

Agotado el Plan 2005-2008, el Estado ha aprobado el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, "en el que se establecen las actuaciones en materia de vivienda y suelo susceptible de protección pública en todo el territorio del Estado, garantizando que el acceso de los ciudadanos a la vivienda se realice desde parámetros de equidad e igualdad". Este Plan -en cuya elaboración fueron tenidas en cuenta las aportaciones de esta Comunidad Autónoma en relación con su situación de "insularidad y ultraperifericidad"- constituye "uno de los escenarios en los que se ha de desenvolver la elaboración del nuevo Plan autonómico 2009-2012" con el que guardan íntima

conexión las actuaciones que se pretenden aprobar mediante la norma reglamentaria que se ha proyectado. También en la puesta en marcha de tal Plan cuenta la suscripción por parte de esta Comunidad del "Convenio de colaboración formalizado el 2 de abril de 2009 con el Ministerio de la Vivienda, en los términos del art. 16 del citado Real Decreto, en el que las Administraciones firmantes acuerdan una acción coordinada en orden a garantizar, en el territorio de la Comunidad Autónoma, la ejecución de las actuaciones y objetivos a alcanzar".

La elaboración del Plan de Vivienda corresponde al Instituto Canario de Vivienda, de acuerdo con las directrices que establezca el Gobierno de Canarias.

A su vez, el Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, podrá tomar en consideración el Plan de Vivienda y, en su caso, remitirlo al Parlamento de Canarias para su pronunciamiento, previo a la posterior aprobación del Gobierno.

Según la documentación obrante en el expediente, remitida a este Consejo, el informe favorable del Pleno del Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, de 22.05.09, alude al Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

En la certificación del Gobierno de 9 de septiembre de 2009 se declara: "Se aborda un único Plan que realice una planificación y programación de lo que va a constituir política canaria de vivienda en los próximos cuatro años". "El nuevo plan nace en un contexto económico y social especialmente complejo (...)" y - continúa- "otro referente fundamental al momento de abordar la elaboración del nuevo Plan de Vivienda de Canarias, lo constituyen las Directrices aprobadas el 23 de diciembre de 2008, por el Gobierno de Canarias, conforme con lo establecido en el art. 75.1 de la Ley 27/2003, de 30 de enero, en el que se fijaron, con atención especial a las excepcionales circunstancias que atraviesa el sector económico, los objetivos a alcanzar en política de vivienda en los próximos cuatro años".

En este punto conviene detenernos para determinar el objeto del Proyecto de Decreto. Ya que si el Dictamen solicitado recae sobre el Plan de Vivienda de Canarias, no consta en el expediente remitido a este Organismo la remisión al Parlamento de Canarias para su pronunciamiento. Tal omisión, sin embargo, no impediría a este Consejo, emitir su parecer, ya que el cumplimiento de la remisión a la Cámara Legislativa puede verificarlo el Gobierno con posterioridad al Dictamen,

pero se plantearían otros problemas derivados de la naturaleza del Dictamen o relativos a su alcance.

Partiendo, por el contrario, de la consideración de que se trata, únicamente de actuaciones para llevar a cabo el Plan de Vivienda en su vertiente normativa jurídica, con base en la disposición final primera, que atribuye al Gobierno el desarrollo y cumplimiento de la Ley de Vivienda (LV) y de las medidas jurídicas necesarias para la realización del Plan (art. 74.1 LV) y no, en sentido amplio, de un Plan de Vivienda que, por su naturaleza y vocación expansiva, excedería, normalmente, del ámbito jurídico, al tener que dar respuesta, además, a cuestiones de índole económica, social o, entre otras, de suelo, equipamiento, con factores demográficos geográficos, instrumentos, objetivos, etc. Como ya expresamos en nuestro Dictamen 54/2006, al igual que en este caso, por otro lado, "se constata que en el ámbito al que se extiende la ordenación proyectada, como ya se ha indicado, excede de ese teórico objeto, al desarrollarse otras previsiones contenidas en la Ley de Vivienda que, expresamente, exigen la regulación reglamentaria, aunque siempre en orden a facilitar la adecuada consecución del mismo".

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, como lo ha sido en este caso.

Además, la misma ley remite expresamente a la regulación reglamentaria para 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; los condicionantes para ser beneficiarios de viviendas de promoción pública, entre otras previsiones (cfr. arts. 29.3, 37.3, 45, 46.1, 48.3 y 4, 50.3, 55, 56, 57, 58.1, 63 y 80 LV). A ello responde, justamente, la norma reglamentaria que se ha proyectado.

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 citada Ley de este Consejo, 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.

Competencia.

6. En múltiples Dictámenes, tres de ellos sobre Proyectos de Ley de iniciativa gubernamental (Dictámenes núms. 28/1999, de 25 de marzo, 94/2001, de 17 de septiembre, y 46/2005, de 4 de marzo) y siete sobre Proyectos de Decretos relacionados con la misma materia (Dictámenes 15/2003, de 4 de febrero, 2/2004, de 8 de enero, 3/2004, de 16 de enero, y 31/2004, de 29 de marzo, 18/2005, de 13 de enero, 47/2006, de 16 de febrero y 54/2006, de 24 de febrero), este Consejo Consultivo ha venido reiterando, respecto a la competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de vivienda, que:

“El art. 30.15 del Estatuto de Autonomía de Canarias atribuye a la Comunidad competencias exclusivas en materia de vivienda, debiendo significarse en relación con ello la incidencia que tienen en este campo las materias 'urbanismo' y 'ordenación del territorio' en las que la Comunidad Canaria tiene también competencia exclusiva (mismo apartado del art. 30 EAC). La estrecha conexión material que tienen todos estos títulos -y, por extensión, sus respectivos ámbitos materiales- aconseja tener presente la doctrina sentada por la STC 61/97 en relación con la delimitación de uno y otro título”.

(...)

“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 152/1988 y la precedente 95/1986, precisamente sobre esta misma materia. De la primera de ellas se desprenden ciertas premisas de índole competencial, que parece aconsejable traer a colación”.

(...)

“Así, 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. 149.1.1 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”.

II

Objeto del Proyecto.

1. El Proyecto de Decreto tiene por objeto regular las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

De acuerdo con lo señalado en su exordio, el Proyecto de Decreto pretende aprobar las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, instrumento de planificación y ordenación de la actuación pública en la materia, que nace en un contexto económico y social especialmente complejo, que incide, no sólo en la mayor dificultad de la población canaria para poder acceder a una vivienda y, por tanto, para la efectiva realización del derecho constitucional básico que consagra el art. 47, sino también en la menor capacidad inversora de los agentes que

intervienen en el proceso constructivo" (...), "de forma que se garantice una atención integral de todos los sectores afectados así como el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda que sólo es posible mediante una conciliación de los intereses de todos los sujetos que concurren (...).

La aprobación en el ámbito estatal del Real Decreto 2066/2008, 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, ha supuesto uno de los puntos de partida para abordar la configuración, una vez finalizada la vigencia del Plan 2005-2008, del nuevo Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 (...).

Por otro lado, se debe tener en cuenta la suscripción del Convenio de colaboración, formalizado el 2 de abril de 2009, con el Ministerio de la Vivienda, en los términos del art. 16 del citado Real Decreto, en el que las Administraciones firmantes acuerdan una acción coordinada, cuya duración coincidirá con la vigencia del mismo, hasta el 31 de diciembre de 2012, con posibilidad de prórroga, en el que se adoptarán acciones a desarrollar, entre otras, recursos económicos, seguimiento conjunto de la ejecución del Plan y de comunicación recíproca de informaciones necesarias.

2. Por lo que al contenido del Proyecto de Decreto se refiere, procede realizar las siguientes observaciones:

De carácter general.

El Proyecto que se somete a consulta se ha redactado, en general, de conformidad con las normas que delimitan su alcance, tanto la ley de cobertura, que es la de Viviendas de Canarias, como el citado R.D. 2066/2008 de 12 de diciembre, que contiene bases del art. 149.1.13ª CE. Procede no obstante realizar determinadas observaciones al Proyecto de Decreto:

- De técnica legislativa.

El Consejo Consultivo considera que la remisión del articulado del Proyecto de Decreto (PD) a las normas estatales, como el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, como, entre otras, a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (LGS), y R.D. 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la LGS, determina que la regulación un buen número de artículos del

PD necesite la conjunción de ambos textos legales. Así, entre otros, los arts. 11.2 13.2 14.6, 15, 16.1, 29.1 PD.

En otros artículos del Proyecto de Decreto se hace uso de la técnica de reenvío a la regulación del Estado que, en ocasiones, reitera, de manera casi literal (art. 7 PD). O introduce variaciones en la regulación de la normativa básica del Estado (arts. 13.3 o 95.1 PD).

Ya expresamos en nuestro Dictamen 54/2006 que “el Tribunal Constitucional ha considerado, ya desde la Sentencia 38/1982, de 22 de junio, en relación con las leyes, que la técnica consistente en la transcripción de preceptos de la Constitución o de leyes cuando la competencia para dictarlas no corresponde al autor de la disposición, es una técnica jurídica incorrecta pues genera inseguridad, no sólo ante cambios de la disposición transcrita, sino también cuando la transcripción puede no ser literal”

Esta técnica presenta problemas, por tanto, por las consecuencias que puede plantear de que la ley sea modificada, sustituida o derogada y se mantenga, por el contrario, en vigencia, la de Canarias. Por ello, sería preferible incorporar una cláusula en la que se contemple una remisión formal a la legislación básica y a las disposiciones que la sustituyan.

Por otra parte, no sólo se aprueban “Actuaciones” relativas al Plan de Vivienda, sino que se modifican normas reglamentarias vigentes (Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, disposición adicional decimosexta PD; Decreto 1/2004, de 13 de enero, disposición adicional quinta PD; y Decreto 138/2007, de 24 de mayo, disposición adicional cuarta PD). De ello debiera quedar constancia en el título de la norma.

Lo que se denomina “Actuaciones” constituye, en realidad, un “Reglamento”. Debiera, pues, distinguirse entre “Decreto” y “Reglamento” y efectuar la debida ordenación del texto y el pertinente cambio de denominación, según estemos ante uno u otro. De hecho, la parte final de la norma proyectada contiene normas que pertenecen al Decreto (las modificaciones normativas y las medidas de urgencia, por ejemplo) y otras que manifiestamente lo son del Reglamento que se aprueba.

Se hace un uso alternativo y no sistemático de las mayúsculas/minúsculas, que debiera ser homologado aunque sea por razones estéticas: A/ayuntamiento, D/decreto, M/municipio, P/presupuestos, H/hipoteca, J/joven C/canaria, Á/área de R/rehabilitación I/integral, R/resolución, C/comisión B/bilateral de S/seguimiento etc.

Debería ordenarse el contenido de los preceptos en los distintos artículos, en apartados y subapartados, pues, en ocasiones, la extensión de los textos puede dificultar la lectura y comprensión de los contenidos.

Se reiteran contenidos con motivo de la ordenación de los distintos tipos de subvenciones y ayudas. Tales contenidos (como los requisitos de las solicitudes, el contenido de las Resoluciones del Instituto de la Vivienda, los beneficiarios, la ventanilla única, etc.), comunes a los distintos procedimientos, debieran incluirse en un Título o Capítulo específico, de *Disposiciones generales*.

Observaciones al articulado.

Art. 8.a) en relación con el art. 18 PD.

Según la legislación básica (disposición transitoria sexta), “los Registros públicos de demandantes deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año (...). Hasta ese momento la venta y adjudicación de viviendas (...) se regularán por lo que disponga la normativa propia de las Comunidades Autónomas”. Los arts. 8.a) y 18 PD no resuelven la situación transitoria durante el mencionado período temporal, limitándose a remitir la regulación de su régimen a una Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda. La misma observación se puede formular respecto a la previsión contenida en el apartado 11 de la disposición adicional cuarta PD que modifica la disposición transitoria primera del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, que aplaza el cumplimiento del requisito de la inscripción de los demandantes a 1 de marzo de 2010, para resultar adjudicatario de una vivienda vacante.

El Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Canarias para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, contempla la posibilidad de destinar fondos, durante el período de vigencia del plan (art. 68 RD 2066/2008), para la implantación y mantenimiento de Registros de demandantes; ventanillas únicas de información y gestión y programas de difusión del Plan, así como su desarrollo y ejecución. El Proyecto de Decreto que se pretende aprobar deroga el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda 2005-2009, así como cuantas disposiciones hubiesen sido dictadas en ejecución o desarrollo del mismo, por lo que la reciente Orden de 24 de septiembre de 2009, publicada en el BOC de 8 de octubre, que regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del citado Registro, en desarrollo de los arts. 15 y ss. del Decreto 27/2006, de 7 de marzo, no permite

considerarlo de aplicación de los citados arts. 8 a) y 18 PD, disfunción que debería superarse antes de la aprobación del Proyecto de Decreto.

Art. 16.2.

Los derechos de tanteo y retracto que contempla la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda Canaria, se establecen únicamente a favor del Instituto Canario de la Vivienda, o, en su caso, de la entidad pública promotora. No contempla la Ley de Vivienda derechos de tanteo y retracto "a favor de otras Administraciones públicas", como expresa el art. 15.2 PD, salvo que estas administraciones ostenten la consideración de entidades promotoras.

Art. 16.3.

La previsión que establece este artículo, "con independencia de la ayuda pública que haya recibido", no se ajusta exactamente a lo que establece la Ley de Vivienda, que exige que el conjunto de las ayudas otorgadas por las Administraciones públicas haya sido igual o superior al 15% del precio de la vivienda al tiempo de su adquisición.

Del mismo modo, el Proyecto de Decreto altera y aumenta el plazo para ejercitar los derechos de tanteo y retracto que pasa de 30 días en la Ley de Vivienda al de 60 días naturales en el Proyecto de Decreto. Lo que no encuentra cobertura en la Ley de Vivienda.

Art. 27. Régimen especial.

La referencia para el régimen especial de viviendas protegidas para la venta de 1.30 veces al módulo básico podría sustituirse por la de 1.50 veces, de acuerdo con lo previsto en el art. 32.1.a) del RD 2066/2008, que permite que la normativa propia de las Comunidades Autónomas pueda concretarla, siempre que no exceda de 1.50 veces el MB. Con ello se evitaría la modificación del Decreto, si posteriormente se pretende llegar al límite máximo.

Del mismo modo, por seguridad jurídica, la expresión "régimen medio" debería sustituirse por la de "régimen concertado", de acuerdo con el apartado c) del art. 32.1 del citado RD 2066/2008.

Art. 36.3.

La actuación del registro de la propiedad, estableciendo la remisión al Instituto Canario de la Vivienda, de la certificación literal del asiento de la inscripción, se debería completar indicándose "de acuerdo con la legislación aplicable".

Art.102

Los arts. 102 a 110 PD se dedican a la "rehabilitación de viviendas en el medio rural". La expresión "medio rural" procede del Decreto 38/2000, de 15 de marzo, que las define como "viviendas enclavadas en municipios con una población inferior a 10.000 habitantes o la que perteneciendo a términos municipales de población superior a la indicada, se encuentren separadas del casco urbano y en una zona donde predomine el sector primario". En este último supuesto, por seguridad jurídica, se debería clarificar la clasificación y modalidad de suelo rústico susceptible de incorporación al concepto de "medio rural".

Disposición derogatoria.

La disposición derogatoria debería completarse intercalando la frase "de igual o inferior rango se oponga a lo dispuesto en la presente ley".

C O N C L U S I O N E S

1. El Proyecto de Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012 se considera conforme a Derecho.
2. Al texto del Proyecto de Decreto se formulan determinadas observaciones de carácter general y otras puntuales a su articulado, en el Fundamento II del Dictamen.