



Consejo Consultivo de Canarias

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

(Pleno)

La Laguna, a 2 de agosto de 2012.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno de Canarias en relación con el *Proyecto de Decreto por el que se modifican los Decretos 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012; 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda; 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, y el 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 (EXP. 372/2012 PD)*.*

F U N D A M E N T O S

I

Sobre la solicitud y preceptividad del dictamen.

1. Por escrito de 23 de julio de 2012, el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno solicita, al amparo de 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, dictamen preceptivo por el procedimiento de urgencia en relación con el "Proyecto de Decreto que modifica los Decretos 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2009-2012; 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda; 221/2000, de 4 de

* PONENTE: Sr. Millán Hernández.

diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre; y el 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.

Acerca de la urgencia.

2. Se funda la solicitud de urgencia para la emisión del dictamen en “los motivos que se consignan en la Orden de 29 de diciembre de 2011, y en cumplimiento del Plan Económico-Financiero de Reequilibrio de la Comunidad Autónoma de Canarias 2012/2014, siendo necesaria la urgente modificación de la normativa vigente en materia de vivienda, para poder operar la reducción de gastos antes de fin del ejercicio presupuestario 2012” .

Sobre la tramitación del P.D.

3. A la solicitud de dictamen se acompaña el preceptivo certificado de los acuerdos de toma en consideración gubernativa del Proyecto y de solicitud de dictamen por el procedimiento de urgencia, adoptados en sesión celebrada el 20 de julio de 2012. Integra además el expediente soporte de la norma reglamentaria proyectada -elaborada por el procedimiento de urgencia, declarada por Orden de 29 de diciembre de 2011-, los informes de acierto y oportunidad de la iniciativa, del Director del Instituto Canario de la Vivienda, de 15 de marzo de 2012; la memoria económica del Instituto Canario de la Vivienda -previendo para 2012 una bajada del costo del Plan del 43,21%-, de 18 de julio de 2012; el informe sobre el impacto de género de 15 de marzo de 2012 y de la Oficina Presupuestaria de la Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda, de 19 de julio de 2012; el informe de la Dirección General de Planificación y Presupuesto, de 30 de abril de 2012 -con objeciones, pues dada la cuantificación incompleta efectuada no es “posible determinar con exactitud su acomodo con el objetivo de estabilidad presupuestaria”- ; el informe de la Dirección General del Servicio Jurídico, de 22 de marzo de 2012; y el acuerdo de la Comisión Preparatoria de Asuntos del Gobierno, de 16 de julio de 2012.

Obran así mismo las certificaciones acreditativas del cumplimiento del preceptivo trámite de audiencia, al que comparecieron algunas organizaciones y entidades.

Justificación y alcance de la modificación.

3. Como se desprende de la introducción a modo de preámbulo de la norma proyectada, las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, aprobado por Decreto 135/2009, de 20 de octubre, contenían una regulación exhaustiva de las actuaciones susceptibles de protección pública, de las medidas de financiación, de las ayudas o subvenciones previstas y de los requisitos y procedimiento para su obtención, comprendiendo tanto las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma de Canarias como las actuaciones de la Administración General del Estado incluidas en el correspondiente convenio de colaboración suscrito entre ambas Administraciones.

Se pretende modificar el Decreto 135/2009 como consecuencia de la situación de crisis económica, que ha variado las circunstancias sociales y económicas, lo que se ha manifestado en “la caída del precio de la vivienda libre, las restricciones financieras imperantes en el sector bancario, la bajada del precio del suelo, el progresivo avance de los planeamientos generales municipales a la adaptación del marco legislativo aplicable, la propia problemática del sector de la construcción y promoción inmobiliaria, entre la que se cuenta de modo especial la situación del stock de vivienda libre no vendida” .

Por otra parte, tal modificación es una de las medidas de “ajuste en gastos del Plan Económico-Financiero de Reequilibrio de la Comunidad Autónoma de Canarias 2012/2014” con el objetivo de déficit del 1,5% del PIB en 2012, de conformidad con lo acordado por el Consejo de Política Fiscal y Financiera, en sesión celebrada el 17 de mayo de 2012, habiendo dado el Gobierno instrucciones a los Departamentos para su cumplimiento.

Tal objetivo de restricciones presupuestarias obliga a una necesaria reestructuración y reorientación en las políticas de vivienda, tanto en lo que atañe al destino de los recursos económicos, como a las diversas líneas de actuación del Plan de Vivienda, estableciendo como “objetivo prioritario la rehabilitación y reposición de viviendas y la movilización del parque de viviendas desocupadas”. De esta manera, se pretende evitar el consumo de suelo y se impulsa la actividad económica en los subsectores de la construcción más idóneos actualmente para generar empleo, priorizando el acceso a la vivienda de las familias con menores rentas así como de los colectivos declarados como preferentes y el alquiler de viviendas por parte de los jóvenes.

Por otro lado, se prorrogan diversas medidas coyunturales adoptadas en la anterior modificación del Decreto 135/2005, de 20 de octubre, operada por el Decreto 87/2011, de 15 de abril, con el objetivo entre otros, de favorecer la salida al stock de vivienda existente, facilitando el acceso a las mismas para las familias más necesitadas.

Se modifica así mismo el Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, con el objetivo tanto de clarificar dudas en su interpretación como para permitir que los adjudicatarios de viviendas que no hayan gozado de la ayuda prevista en el referido Decreto "puedan solicitarla con carácter retroactivo" (sic).

Por último, se modifican aspectos puntuales de los Decretos 138/2007, de 24 de mayo, 221/2000, de 4 de diciembre, y 114/1999, de 25 de mayo, con el fin de adaptarlos "a las circunstancias actuales de necesidad de simplificación de la gestión administrativa y coyuntura económica".

II

Sobre la competencia del Comunidad Autónoma de Canarias en materia de vivienda.

1. En múltiples Dictámenes emitidos sobre Proyectos de Ley y de Reglamento (DDCC 28/1999, de 25 de marzo, 94/2001, de 17 de septiembre, Dictámenes 15/2003, de 4 de febrero, 2/2004, de 8 de enero, 3/2004, de 16 de enero, 31/2004, de 29 de marzo, 18/2005, de 13 de enero, y 46/2005, de 4 de marzo, 47/2006, de 16 de febrero, 54/2006, de 24 de febrero, y 548/2009, de 9 de octubre), este Consejo Consultivo ha interpretado el alcance de la competencia autonómica en materia de vivienda, en los siguientes términos:

"El art. 30.15 del Estatuto de Autonomía de Canarias (EAC) atribuye a la Comunidad competencia exclusiva 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 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. 149.1.1ª 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. 149.1.13ª 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”.

2. En suma, la Comunidad Autónoma de Canarias ostenta competencia exclusiva en materia de vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 30.15 del

Estatuto de Autonomía de Canarias. Sobre el alcance de esta competencia como, anteriormente expresamos, ha tenido ocasión de pronunciarse este Consejo Consultivo, y específicamente sobre el Plan de Vivienda de Canarias, en sus Dictámenes 548/2009, recaído precisamente en relación con el Decreto 135/2009, en su fase de Proyecto, y 240/2010 y 190/2012, sobre modificaciones del mismo.

En ejercicio de esta competencia fue aprobada la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, cuyo artículo 73 regula el Plan de Vivienda como el instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realizan 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.

La Ley remite además 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; los condicionantes para ser beneficiarios de viviendas de promoción pública, entre otras previsiones (artículos 29.3, 37.3, 45, 46.1, 48.3 y 4, 50.3, 55, 56, 57, 58.1, 63 y 80).

Así, el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012. Y contempla las actuaciones susceptibles de protección pública, el procedimiento para su declaración, los requisitos y condiciones para resultar beneficiarios de las mismas y el procedimiento para su reconocimiento. Este Plan abarca, como dispone su artículo 1.2, tanto las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma financiadas exclusivamente con cargo a sus presupuestos, como las actuaciones previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, de carácter básico, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 que sean incluidas en el correspondiente convenio de colaboración con la Administración estatal.

La modificación del citado Decreto que ahora se pretende, como ya se adelantó, viene motivada por la actual crisis económica y los recortes presupuestarios.

3. Estructura del PD.

El PD se integra por una introducción a modo de preámbulo, y una parte dispositiva de cuatro artículos, Tres Disposiciones Adicionales, Ocho Disposiciones

Transitorias, una Disposición Derogatoria y una Disposición Final (de entrada en vigor).

Los citados artículos inciden en los siguientes Decretos:

El artículo primero modifica el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012. En el apartado uno del punto 1, letra B, b) del art. 3. El Dos, los apartados 3 y 4 del art. 5. El Tres, el apartado 2 del art. 7 y se crea un nuevo apartado 3, y los apartados 3, 4 y 5 actuales pasan a tener los números 4, 5 y 6. Cuatro, se da redacción a los apartados 1, 2 y 3 del art. 27. Cinco, se redacta el apartado 2 del art. 52. Seis, el apartado 4 del art. 57. Siete, el apartado 2 del art. 60. Ocho, el apartado 1 del art. 62. Nueve, el art. 74. Diez, la letra c) del art. 92; Once, se añade una letra, la d) al apartado 1 del art. 93 y dos apartados, el 5 y el 6 al mencionado artículo. Doce, el apartado 2 del art. 118. Trece, la letra b) del art. 125. Catorce, se modifica la letra b) del apartado 1 del art. 136. Quince, el art. 138. Dieciséis, el art. 139. Diecisiete, el apartado 2 del art. 151. Dieciocho, el apartado b) del art. 158. Diecinueve, apartado 3 del art. 176. Veinte, se modifica el título de la Disposición Adicional Vigésimocuarta y se añade un apartado, el 6.

El artículo segundo modifica el Decreto 138/2007, de 24 de mayo. Uno el art. 3. Dos, se modifica la letra e) del apartado 2 del art. 9. Tres, se añade una nueva Disposición Adicional, la séptima.

El artículo tercero modifica al Decreto 221/2000, de 4 de diciembre. Uno el título del Decreto. Dos, los apartados 1 y 3 del art. 1.

El artículo cuarto modifica el Decreto 114/1995, de 25 de mayo. Uno, se añade un apartado 5 al art. 4. Dos, se modifica el apartado 2 del art. 9.

Contiene, asimismo, tres Disposiciones Adicionales para la habilitación de plazo para supuestos específicos de ayudas al alquiler regulados en el Decreto 221/2000; Obligaciones, compromisos, ayudas y subvenciones asumidas al amparo del presente PD; ampliación de plazo para la presentación de solicitudes para el reconocimiento de las subvenciones previstas en los Decretos 34/1995, 12/1996 y 114/1999.

Ocho Disposiciones Transitorias en las que se contiene el régimen transitorio de: Ayudas al alquiler jóvenes canarios; Subvención autonómica a la entrada; adquisición de vivienda usada para uso propio; Promoción y Fomento del suelo; Eficiencia

energética; Autoconstrucción; Subvención para la rehabilitación de vivienda para su puesta en arrendamiento; Medida para hacer frente a la coyuntura económica.

Una Disposición Derogatoria Única en la que se derogan: determinados artículos del Decreto 135/2009; el art. 10.1.C.a) párrafo 2º de los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda; la Disposición Transitoria Primera del Decreto 87/2011, de 15 de abril.

Una Disposición Final Única en la que se establece que la norma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOC.

4. Las Disposiciones Adicional Segunda 3, Transitorias Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima someten la concesión de las ayudas reguladas a la "existencia de crédito adecuado y suficiente". Esta modalidad de disposiciones condicionadas puede plantear problemas de seguridad jurídica para sus destinatarios dado que su contenido dependerá de un hecho incierto (circunstancia que no se resuelve plenamente con la referencia "al ejercicio presupuestario de que se trate"). Y puede generar problemas de eficacia normativa. Cuestión diferente es que dentro de los requisitos para el otorgamiento de una subvención se establezca que "exista crédito adecuado y suficiente para atender a las obligaciones de contenido económico" (como dispone el art. 9.4.b) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre (LGS).

III

Análisis general del contenido del articulado del PD.

1. Artículo Primero. Modificación del Decreto 135/2009, de 20 de octubre.

Uno [punto 1. letra B, b) del art. 3].

Se invierte la regla que ha de regir el procedimiento subvencional, pues si hasta ahora se otorgaba por el procedimiento de "concesión directa" a partir de la aprobación de propuesta de reforma será de "concurencia competitiva" previsto en el art. 23 de la Ley General de Subvenciones y 14 y ss. del Decreto 26/2009 de 31 de marzo.

Por otro lado, se ha de reiterar lo ya manifestado por este Organismo al respecto de la remisión expresa a legislación básica (Dictamen 190/2011), como se hace en él, al remitir a la Ley 38/2003, General de Subvenciones, que tal técnica puede presentar problemas si tales normas son derogadas o modificadas, mientras se mantiene la vigencia del futuro Decreto.

Dos (apartados 3 y 4 del art. 5)

La financiación para “la rehabilitación de vivienda rural” dejará de tener trato preferente y se otorgará por orden de presentación de la solicitud; asimismo, dejará de ser financiada “la urbanización de suelo” y la “promoción y fomento del suelo” (art. primero. Dos PD).

Tres (apartado 2 del art. 7, y apartados 3, 4, 5 y 6)

Se incorpora como criterio determinante para ser beneficiario con derecho a protección preferente de las ayudas a las que se refiere las unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el indicador público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) cuando se trate de alquiler de viviendas y de 2,5 cuando el acceso lo sea en propiedad, también sin beneficiarios de las denominadas “situaciones de colectivos que enumera (letra a-e)”.

Cuatro (apartados 1, 2 y 3 del art. 27).

Se modifica la *ratio* del denominado Módulo Básico Canario para los distintos regímenes, de venta o alquiler.

Cinco (apartado 2 del art. 52).

Se precisa el régimen de la denominada “vivienda usada para uso propio y se aplica a las viviendas libres y protegidas los requisitos establecidos en el artículo siguiente”.

Seis (apartado 4 del art. 57).

Se declara la “incompatibilidad” de la subvención con la de alquiler de vivienda libre a través de la Bolsa de Vivienda Joven” que actualmente es compatible.

Siete (apartado 2 del art. 60).

Se contempla un supuesto de subvención excepcional directa para personas con “expediente de desahucio incoado que demande una inmediata intervención pública, con el objeto de proporcionarles una vivienda”.

Ocho (apartado 1 del art. 62).

Se suprime el abono de la subvención de manera anticipada.

Nueve (art. 74).

Se suprime la “eficiencia energética” de edificios y viviendas de las actuaciones protegibles.

Diez (letra c) del art. 92).

Se suprimen las "aportaciones de los particulares" del cómputo del porcentaje de subvención para la supresión del chabolismo.

Once (letra d) del apartado 1 del art. 93 y apartados 5 y 6 del mismo artículo)

Se añade como actuación protegible del Plan de Viviendas de Canarias 2009-2012 la "rehabilitación de vivienda en el medio rural", precisando su concepto y se dispone la gestión de estas ayudas mediante la suscripción de convenio con la FECAM.

Doce (apartado 2 del art. 118)

Se limita, por razón de la cuantía del alquiler (no superior a 600 euros), el acceso a los servicios que presta la Bolsa de Vivienda Joven.

Trece [letra b) del art. 125].

Se limita el tiempo máximo de cobertura del seguro (dos años).

Catorce [letra b) del apartado 1 del art. 136].

Se reduce el importe del alquiler (de 720 en 450 y 400 euros) para poder obtener ayudas para el alquiler de vivienda

Quince (art. 138).

Se reduce para tales alquileres la cuantía de la ayuda (hasta un máximo de 200 y 140 euros).

Dieciséis (art. 139).

En cuanto al artículo 139, al que se le da una nueva regulación, no parece adecuado mantener el punto 2, sólo para que contenga la expresión "SIN CONTENIDO", cuando lo más correcto, desde el punto de vista de técnica normativa, sería convertir el punto 3 en 2 y que el art. 139 sólo tuviera dos apartados.

Se declara la incompatibilidad de estas ayudas al alquiler con cualquier otra en el mismo objeto, se deja sin contenido el número 2. Y se limita temporalmente el acceso a nueva ayuda, y se regula su reintegro por abandono de la vivienda, con las excepciones que se señalan.

Diecisiete (apartado 2 del art. 151).

Se limita por razón del importe de la renta del alquiler de la vivienda (no superior a 600 euros) al acceso a la Bolsa de vivienda vacía.

Dieciocho [apartado b) del art. 158].

Se limita temporalmente el tiempo de cobertura de la póliza de seguro exigible a las viviendas alquiladas a través de la citada Bolsa.

Diecinueve (apartado 3 del art. 176).

Y se modifica el régimen de competencias para la gestión administrativa de estas subvenciones y se fija el órgano competente para la resolución de los recursos que se puedan interponer.

Veinte (se modifica el Título de la Disposición Adicional Vigésimocuarta y se añade un nuevo apartado, el 6, para fijar el precio máximo de la transmisión de viviendas protegidas y se fijan determinados requisitos cuando se transmita a persona física).

La mayor parte de las modificaciones propuestas se conectan con la situación de restricción económica y de gasto en la que se encuentra inmersa nuestra Comunidad Autónoma, a consecuencia de la crisis económica. Se fomentan líneas de actuación (rehabilitación y mejora), se suprimen otras (eficiencia energética y suelo), pues de lo que se trata básicamente es de garantizar el acceso de los ciudadanos necesitados a la vivienda, aprovechando los escasos recursos existentes, para cuya buena gestión de adaptan las *ratios* y parámetros exigibles al momento presente y se establece la regla general de la incompatibilidad para percibir diversas ayudas y subvenciones. Nada que objetar, pues, a lo proyectado.

Artículo Segundo.

Modificación del Decreto 138/2007, de 24 de mayo.

Uno (art. 3).

Se modifica este decreto a los efectos de: suprimir el importe total de la renta anual, las cuantías que en concepto de ayudas al alquiler pueda percibir cualquiera de los miembros de la unidad familiar y la no aplicación a los emigrantes retornados la exigencia de residencia ininterrumpida en Canarias durante siete años o quince de forma interrumpida.

Dos [letra e) del apartado 2 del art. 9]

Basta para la ayuda prevista para mujeres víctimas de violencia de género que la demanda haya sido "admitida a trámite" y no declarada -la situación- por sentencia firme.

Tres (se añade una nueva Disposición Adicional Séptima)

Se dispone que los cesionarios de viviendas y locales adjudicados en régimen de acceso diferido a la propiedad paguen los gastos de administración, mantenimiento, conservación, servicios comunes, impuestos y tasas que graven la propiedad y el uso de las viviendas y locales.

Artículo Tercero.

Modificación del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre.

Uno (título del Decreto 221/2000).

La modificación de este decreto persigue la sustitución de la expresión “viviendas de protección oficial adjudicadas” por la de “viviendas protegidas adjudicadas”, en régimen de alquiler por la Comunidad Autónoma de Canarias.

Dos (apartados 1 y 3 del art. 1).

Detalla la cuantía máxima de renta que se puede dedicar para la ayuda al alquiler de vivienda de protección oficial.

Artículo cuarto.

Modificación del Decreto 114/1999, de 25 de mayo.

Uno (se añade el apartado 5 al artículo 4).

Se modifica al efecto de añadir una condición más para ser beneficiarios de las subvenciones para la adquisición de vivienda alquilada, cual es la de haber satisfecho el 35% de las cuotas o el 50% del precio de venta de la misma.

Dos (apartado 2 del art. 9).

Asimismo, pone límite a la cantidad mensual de renta destinada al pago de cantidades pendientes del precio de la vivienda.

2. Observaciones a las disposiciones adicionales, transitorias y derogatoria del PD.

Disposiciones Adicional Primera.

Habilitación de plazo para supuestos específicos de ayudas para el alquiler reguladas en el Decreto 221/2000, de 4 de diciembre.

El régimen adicional dispuesto abre una línea subvencional en favor de las viviendas en alquiler a las que durante el período al que se refiere se les haya facturado, al menos, tres mensualidades de renta sin la aplicación de la citada ayuda

y no hayan sido abonados o bien porque no pudieron en su día acogerse a la misma, lo que en la introducción del PD se califica como *aplicación retroactiva*, cuando técnicamente se trata de un régimen adicional.

Por otro lado, para acogerse a estas ayudas al alquiler se dispone que deberán los interesados solicitarlo en el plazo de seis meses, contados a partir de la entrada en vigor del PD. El numeral 4 del mismo precepto autoriza al titular de la Consejería competente para poder ampliar el citado plazo, lo que al no fijarse en la norma propuesta límite alguno, la previsión temporal puede quedar sin contenido.

Disposición Adicional Segunda.

Se condiciona el reconocimiento de obligaciones y la concesión de ayudas y subvenciones a la existencia de crédito suficiente y adecuado en el ejercicio presupuestario; y la adquisición de compromisos de gastos futuros a la tramitación del denominado "compromiso plurianual" correspondiente.

La alusión en concreto a lo establecido en los apartados 3 y 4 del art. 45 de la Ley 11/2006, de 11 de diciembre, puede generar dificultades e incertidumbres en el caso de modificación de la citada Ley. Más correcta sería, desde el punto de vista de técnica normativa remitirse a la ley correspondiente y no a preceptos concretos y singulares de un texto normativo.

Finalmente, "la falta de crédito adecuado y suficiente en el ejercicio presupuestario de que se trate", supone que deban considerarse denegadas por falta de cobertura presupuestaria las ayudas y subvenciones. La solución en los términos propuestos puede generar cierto grado de inseguridad para los solicitantes, de acuerdo con lo anteriormente expresado con carácter general, al examinar al estructura de la norma.

Disposición Adicional Tercera (ampliación del plazo para la presentación de solicitudes del reconocimiento de subvenciones).

La citada disposición respeta el régimen hasta ahora vigente, sin condición o límite temporal, aplicable para el acceso a la propiedad de los que hayan sido adjudicatarios de viviendas protegidas de titularidad en al Comunidad Autónoma de Canarias y concede la posibilidad de solicitar subvención, o en su caso, la compra en el plazo de 6 meses. En relación con la ampliación del plazo previsto, procede hacer la misma observación antes indicada para la Disposición Adicional Primera.4.

Disposición Transitoria Primera.

Ayudas al alquiler jóvenes canarios.

El régimen transitorio proyectado somete las solicitudes de ayuda al alquiler de los jóvenes al presente Decreto, siempre que sus solicitudes, presentadas con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 87/2001, de 15 de abril, "no hayan sido resueltas favorablemente". Los términos en los que se redacta la norma permite diversas interpretaciones. Sería conveniente, al menos, suprimir la expresión "favorablemente"

Declara la incompatibilidad entre esta ayuda y la denominada "renta básica de emancipación"; y condiciona la ayuda a la existencia de crédito.

Disposición Transitoria Tercera.

Contempla para los supuestos de adquisición, promoción para uso propio o autoconstrucción de viviendas protegidas, según los arts. 113 a 117, que se pretenden derogar en el numeral 11 de la disposición derogatoria del PD, se mantengan, sin embargo, aplicables para los expedientes que antes del 1 de enero de 2012, hubieran procedido a inscribir en el Registro de la Propiedad las limitaciones a que se refiere el art. 53.2.

Sin embargo, no es adecuado desde el punto de vista de técnica normativa, establecer excepciones singulares a la regla general de derogación de normas.

En todo caso, esta disposición debería completarse, con la carga añadida prevista por el mencionado precepto de poner en conocimiento de la Administración competente la citada inscripción.

Deberá atenderse, en cada caso, al grado de consolidación de derechos distinguiendo entre expectativas y situaciones consolidadas, bien entendido que para estas últimas la retroacción no puede suponer *reformatio in peius*.

En cuanto a las Disposiciones Transitorias cuarta (promoción y fomento de suelo), aplicación del art. 172 del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, quinta (sobre la eficiencia energética Disposición derogativa primera, apartado 8), sexta (Disposición derogativa, apartado 10), séptima (Disposición derogativa primera, apartados 16 y 17), se realizan las mismas observaciones sobre el método de regular una disposición derogatoria sujeta a doble excepción: material (en cuanto a los supuestos a los que se refiere) y económica (condicionada a la existencia de crédito), que sin lugar a dudas puede afectar al principio de seguridad jurídica

C. Disposición derogatoria.

Esta disposición es complementaria de las disposiciones transitorias tercera a séptima PD. En aras de garantizar el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 de la CE), en cada uno de los concretos apartados en los que se procede a dejar sin aplicación la disposición derogatoria, se debería hacer un reenvío a la correspondiente excepción derogatoria de las citadas disposiciones transitorias.

CONCLUSIÓN

La norma proyectada se considera conforme al parámetro constitucional, estatutario y legal de aplicación, sin perjuicio de las observaciones generales que se formulan en el Fundamento III del presente dictamen.