

# ALGUNOS ASPECTOS BÁSICOS DE LA PROTECCIÓN OFICIAL A LA VIVIENDA

RAFAEL REBOLLO GARCÍA DE LA BARGA  
SUBDIRECTOR GENERAL ADJUNTO DE GESTIÓN E INSPECCIÓN DE CATASTROS INMOBILIARIOS

## Introducción

**L**A Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en su artículo 66.2, impone tomar como referencia el valor de mercado para la determinación de la valoración catastral de los bienes inmuebles, añadiendo que el valor catastral en ningún caso podrá exceder del valor de mercado.

Esta exigencia motivó la necesidad de considerar que, para edificios y viviendas con precio máximo de venta fijado administrativamente, como las Viviendas de Protección Oficial, el valor de mercado de las mismas coincide con el precio de venta máximo autorizado, por lo que el valor catastral tampoco podrá exceder de aquel precio máximo.

Por ello, en la Orden de 28 de diciembre de 1989, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el Cuadro-Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se incluyó un coeficiente que hace coincidir el valor catastral de los inmuebles que nos ocupan con el precio máximo

*El sistema de cálculo de precio máximo de venta es diferente según el régimen jurídico a que estén acogidas las viviendas.*



de venta fijado administrativamente a los mismos.

Así, la norma 14 de la indicada Orden Ministerial establece el coeficiente corrector  $O$  igual a

$$\frac{\text{Precio máximo de venta}}{V_s + V_e}$$

con lo cual se consigue la coincidencia anteriormente señalada.

Para la aplicación de este coeficiente es necesario aportar certificación expedida por el órgano competente (en Viviendas de Protección Oficial, por los órganos competentes en materia de vivienda de las respectivas Comunidades Autónomas) acreditativo del precio máximo de venta autorizado, así como de la fecha de terminación del régimen de protección a que estuviere acogido el inmueble.

La existencia de un elevado número de regímenes jurídicos reguladores de la protección oficial a la vivienda hace sumamente compleja la aplicación del indicado coeficiente  $O$ , motivo por el cual se expone en este artículo, sin ningún ánimo de agotar el tema, algunos aspectos básicos de la normativa reguladora de las Viviendas de Protección Oficial con el objetivo de que su conocimiento facilite en lo posible la gestión de estas actuaciones.

#### Cuadro normativo básico

La normativa básica vigente parte del Texto Refundido de la legislación de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre (esta disposición tiene rango normativo de ley ordinaria, al tratarse de un texto refundido) y el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de Viviendas de Protección Oficial, que modificó parcialmente el Texto Refundido antes citado.

A partir de estas disposiciones con rango de ley, se han ido promulgando diversos Reales Decretos en desarrollo de las mismas.

En la actualidad, y a nivel reglamentario, son aplicables como

normativa básica el Reglamento de viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1968, aunque no en su totalidad, sino sólo aquellos preceptos no derogados por disposiciones posteriores; el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre y el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, de aplicación para todas las actuaciones posteriores a 1989.

No obstante, debe tenerse en cuenta que han existido planes de viviendas para períodos de tiempo concretos, para los cuales se promulgaron disposiciones específicas de financiación, y si bien todas ellas respetaron la normativa básica con rango de ley antes citada, modificaron parcialmente aspectos contenidos en las normas de carácter reglamentario a que anteriormente se ha hecho referencia.

Así, deben citarse el Plan Trienal 1981-1983, para el que se promulgó el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, sobre financiación y seguimiento del Programa 1981-1983 de construcción de Viviendas de Protección Oficial y el Plan Cuatrienal 1983-1987, para el que se promulgó el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, regulando la financiación de las actuaciones protegibles dentro de este Plan.

Ambos Planes temporales de viviendas dieron lugar a un conjunto de normas, además de las citadas, imposible ni tan siquiera de citar en este trabajo.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que todas estas disposiciones específicas para cada Plan están derogadas formalmente para actuaciones futuras, pero siguen vigentes con respecto a las actuaciones de promoción de viviendas de Protección Oficial iniciadas al amparo de las mismas.

#### Concepto de Vivienda de Protección Oficial

Según la legislación actualmente aplicable, la Vivienda de Protección



Las Viviendas de Protección Oficial deben destinarse a domicilio actual y permanente y no pueden ser arrendadas ni vendidas a precios superiores a los fijados por la Administración. ("La arquitectura de los años cincuenta en Barcelona". D.G. para la Vivienda y Arquitectura. MOPU.)

Oficial se define como aquella que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>, cumpla con la normativa técnica establecida y así esté calificada por los órganos competentes (generalmente, los órganos con competencia en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas).

A este respecto, interesa citar aquí que la normativa técnica aplicable a las Viviendas de Protección Oficial está contenida en las Ordenes de 20 de mayo de 1969, de 24 de noviembre de 1976 y de 17 de mayo de 1977.

Por superficie útil se entiende la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terraza, miradores, tendedores u otros hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros cuadrados.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100 por 100.

Pero lo que es más importante tener en cuenta a los efectos de con-

ceptuar una Vivienda de Protección Oficial es que la legislación reguladora de las mismas extiende dicha protección no sólo a las viviendas en sentido estricto, sino también a las siguientes edificaciones:

- Locales de negocio sitos en los inmuebles destinados a viviendas, siempre que su superficie útil no exceda del 30 por 100 de la útil total.

- Talleres de artesanos y anejos de las viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, si reúnen determinadas condiciones.

- Edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y otros análogos.

- Terrenos y obras de urbanización necesarias para la construcción de Viviendas de Protección Oficial. Estas edificaciones, no obstante, no tienen precios de venta o renta máximos autorizados.

Por otra parte, se establece la posibilidad de que una serie de anejos inseparables de las viviendas, como garajes, trasteros, etc., sólo puedan transmitirse o arrendarse conjuntamente con la vivienda, incluyéndose en los precios de venta o renta máximos autorizados, como más adelante se indicará.

Finalmente debe tenerse en cuenta que por *Vivienda de Protección Oficial* la legislación específica reguladora de las mismas considera como tales a todas las promovidas al amparo de los distintos regímenes de protección que se han ido estableciendo, mientras mantengan tal calificación por no haber transcurrido el tiempo durante el cual están sujetas a las limitaciones derivadas de dichos regímenes jurídicos y no hayan sido objeto de descalificación.

Entre estos regímenes, podemos citar las viviendas de renta limitada, viviendas subvencionadas, viviendas sociales y Viviendas de Protección Oficial, de nueva construcción o rehabilitadas en edificios completos previamente adquiridos para esta finalidad.

Todas ellas merecen el califica-

tivo de Viviendas de Protección Oficial, en cuanto han disfrutado de un conjunto de beneficios fiscales y financieros cualificados y están sujetas a limitaciones específicas, como un precio máximo de venta o renta autorizado o su destino como domicilio habitual y permanente.

## Módulos

El *módulo* en Viviendas de Protección Oficial se define como el coste de ejecución material por metro cuadrado que fijará periódicamente y al menos una vez al año, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Todos los años el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por Orden Ministerial, establece el módulo aplicable en el año de que se trate, mediante la revisión del módulo fijado para el año anterior. Para la revisión anual del módulo se aplica la siguiente fórmula:

$$Kt = 0.35 \frac{Ht}{Ho} + 0.40 \frac{Mt}{Mo} + 0.25$$

Los símbolos empleados en esta fórmula tiene la significación siguiente:

$Kt$  = Coeficiente de revisión para obtener el nuevo módulo ( $M$ ) aplicable, vigente en el período  $t$ .

$Ht$  = Media aritmética de los últimos índices de coste de mano de obra, correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, publicados en el *Boletín Oficial del Estado* antes de la fecha de comienzo del período  $t$ .

$Ho$  = Media aritmética de los índices de coste de mano de obra, publicados en el *Boletín Oficial del Estado*, correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas y anteriores a los que se utilizan para calcular  $Ht$  de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo ( $M$ ) que se revisa.

$Mt$  = Media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y

madera, publicados en el *Boletín Oficial del Estado*, antes de comenzar el período  $t$ .

$M_0$  = Media aritmética de los índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el *Boletín Oficial del Estado* y anteriores a los que se utilizan para calcular  $M_t$  de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo ( $M$ ) que se revisa.

Este módulo es distinto según las diferentes áreas geográficas homogéneas en que se divide el territorio nacional, hasta un total de siete áreas geográficas determinadas en la Orden Ministerial de 13 de diciembre de 1984 en atención a criterios de homogeneidad tales como coste de mano de obra y de materiales; precio del suelo edificable; influencia de una gran población; insularidad; etc.

A este respecto, conviene tener en cuenta que las Comunidades Autónomas tienen competencia para modificar la inserción en las distintas áreas geográficas homogéneas de aquellos municipios cuyas características así lo aconsejen.

Las áreas geográficas homogéneas son las siguientes:

- Area geográfica 01: Municipios de Barcelona y Madrid.

- Area geográfica 02: Restantes municipios de las provincias de Barcelona y Madrid de más de 20.000 habitantes, excepto las capitales respectivas.

- Area geográfica 03: restantes municipios de las provincias de Barcelona y Madrid.

- Area geográfica A1: Municipios de más de 20.000 habitantes de las provincias de Alava, Alicante, Almería, Asturias, Cádiz, Cantabria, Ceuta, Córdoba, La Coruña, Gerona, Granada, Guipúzcoa, Huelva, Jaén, León, Lérida, Málaga, Melilla, Navarra, Orense, Pontevedra, Sevilla, Tarragona, Valencia, Valladolid, Vizcaya, Zaragoza y todos los municipios de las provincias de Baleares, Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife.

- Area geográfica A2: Restantes municipios de las provincias anteriores.

- Area geográfica B1: Municipios de más de 20.000 habitantes de las provincias de Albacete, Avila, Badajoz, Burgos, Cáceres, Castellón, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara, Teruel, Toledo, Huesca, Lugo, Murcia, Palencia, La Rioja, Salamanca, Segovia, Soria y Zamora.

- Area geográfica B2: Restantes municipios de las provincias anteriores.

Para el año 1990, la Orden Ministerial de 17 de febrero de 1990 estableció los siguientes módulos por metro cuadrado de superficie útil:

Area geográfica	Pesetas
01	69.803
02	65.433
03	60.299
A1	63.287
A2	57.874
B1	58.724
B2	53.754

Los módulos juegan un papel básico y esencial en todos los sistemas de protección a la vivienda ya que se configura como el factor determinante del coste de edificación y, por tanto, de los precios de venta y renta de las viviendas y de la financiación. Lo mismo cabe afirmar, consecuentemente de la determinación de las áreas geográficas homogéneas.

Existe también otro concepto de módulo aplicable en determinadas circunstancias. Es el denominado *módulo ponderado*, y no es más que el módulo que se estima para el momento de terminación de la construcción de las viviendas, con lo cual pueden señalarse desde el inicio de las obras los precios de venta y renta de las futuras viviendas, que podrá así determinarse en los contratos que puedan celebrarse durante su construcción.

La ponderación de los módulos se fijó para 1990 en un incremento de los módulos antes señalados en

un 6,75 por 100 y sólo es aplicable a viviendas de nueva construcción.

### Promoción de Viviendas de Protección Oficial: clases

Son varios los sistemas de promoción de Viviendas de Protección Oficial, si bien la promoción pública y la privada abarcan a todas las demás.

La promoción pública es la llevada a cabo por promotores que tengan la consideración de *públicos* entendiendo por tales los entes públicos territoriales y aquellas personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público.

También pueden tener la consideración de promotores públicos las sociedades cooperativas que cada Comunidad Autónoma califique con tal carácter, si bien dicha calificación se circunscribe a actuaciones concretas de promoción de Viviendas de Protección Oficial.

Promotores privados pueden ser todas las personas físicas o jurídicas privadas con o sin ánimo de lucro, no incluidas en el supuesto anteriormente citado.

Ahora bien, tanto los promotores públicos como privados pueden realizar un conjunto de actuaciones que son objeto de protección oficial. Estas actuaciones protegibles son:

- La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de las Viviendas de Protección Oficial.

- La rehabilitación de viviendas existentes y del equipamiento comunitario primario.

- La adquisición y urbanización de suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial.

- La adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a Viviendas de Protección Oficial.

- La adquisición de viviendas en segundas o posteriores transmisiones, con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.

No obstante ser objeto de pro-

tección, en cuanto pueden obtener financiación cualificada con tipos de interés subsidiados, no todas las actuaciones antes citadas se califican como Viviendas de Protección Oficial, en cuanto han de mantener para el futuro un precio máximo de venta, ya que éste precio deviene libre para sucesivas transmisiones.

En efecto, únicamente las viviendas de nueva construcción y las resultantes de la rehabilitación de edificios previamente adquiridos para esta finalidad, se califican como Viviendas de Protección Oficial manteniendo durante el tiempo que dure el régimen de protección un precio máximo de venta fijado administrativamente para segundas y posteriores transmisiones.

En consecuencia, no tiene precio tasado administrativamente ni las viviendas rehabilitadas aisladamente, ni las adquiridas ya usadas para residencia habitual y permanente, por lo que no podrán ser aplicables a ninguna de esta dos actuaciones el coeficiente 0 de la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1989.

### Uso y destino de las Viviendas de Protección Oficial

El uso de las viviendas de protección oficial exclusivamente puede ser el de domicilio habitual y permanente.

No está permitido dedicar la vivienda a usos distintos del indicado, como oficinas, almacenes, etc., ni a segunda residencia.

A tal efecto, se entiende por domicilio habitual y permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario y sin que pierda tal carácter de residencia permanente por el hecho de que el mismo titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro, hasta el tercer grado, que con ellos convivan ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica.

Para que exista habitualidad en la ocupación de la vivienda es necesario que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al

año, salvo que medie justa causa.

Siendo el uso exclusivo de las Viviendas de Protección Oficial el de domicilio habitual y permanente, únicamente pueden ser usuarios de las mismas las personas físicas, nunca las personas jurídicas.

Cualquier persona física puede, en consecuencia, ser usuario, como propietario o arrendatario, de una Vivienda de Protección Oficial, con independencia de cuáles sean sus ingresos económicos. No obstante, para acceder a las viviendas que sean de promoción pública y para obtener ayudas públicas directas para la adquisición de Viviendas de Protección Oficial, para disfrutar de préstamos con intereses subsidiados o para percibir subvenciones a fondo perdido como ayudas a su adquisición, es necesario no tener, al menos, ingresos medios anuales superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

El régimen de uso de las viviendas de protección oficial puede ser el de arrendamiento o propiedad. La legislación actual no permite otros regímenes jurídicos distintos a los indicados, como el acceso diferido a la propiedad, la multipropiedad, el leasing inmobiliario, el arrendamiento de viviendas amuebladas, ni otras figuras jurídicas análogas.

El acceso a la propiedad puede realizarse por compraventa o mediante la autopromoción de las mismas, como es el caso de cooperativas, comunidades de propietarios o cualquier otra asociación con personalidad jurídica.

Mención especial merece el régimen jurídico de acceso diferido a la propiedad. Este sistema pudo ser utilizado para aquellas Viviendas de Protección Oficial promovidas antes del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, pero no para las viviendas construidas con posterioridad a dicha disposición.

No obstante, en la actualidad existe un importante número de viviendas sujetas a este régimen jurídico de acceso a su propiedad. Mediante este contrato, se transfería al cesionario, es decir al usuario de la



A lo largo del tiempo han existido múltiples regímenes de protección a la vivienda: Viviendas de Renta Limitada, subvencionadas, sociales, Viviendas de Protección Oficial, etc.

vivienda, únicamente su posesión, conservando el cedente o promotor la propiedad de la misma hasta tanto aquel le hubiese satisfecho la totalidad de su precio.

Durante el período de vigencia del contrato, es decir, mientras no se haya satisfecho la totalidad del precio de la vivienda, el ocupante tiene la consideración de arrendatario, motivo por el cual no es sujeto pasivo de las contribuciones, impuestos, arbitrio o tasas estatales o locales que graven la vivienda, siendo el propietario cedente el obligado a satisfacer dichos tributos, con independencia de su posible repercusión o no en aquél. En definitiva, se trata de un contrato de arrendamiento, con opción de compra, circunstancia que debe tenerse presente a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

#### Precios de venta de las Viviendas de Protección Oficial

Es en esta cuestión donde la legislación reguladora de las viviendas de protección oficial resulta de mayor complejidad, ya que según el régimen jurídico a que estén acogidas las viviendas, el sistema de calcular el precio máximo de venta es diferente.

Ante todo, conviene tener presente:

- Que es en función del módulo aplicable según el área económica en que esté ubicada la vivienda y de los metros cuadrados de superficie útil como se determinan los precios de venta.

- Que los sistemas de determinación del precio máximo de venta son distintos para viviendas de nueva construcción y para segundas y posteriores transmisiones.

Por ello, deben tratarse por separado ambos supuestos.

Con carácter general, y para Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción o rehabilitadas, el precio se determina por metro cuadrado de superficie útil, resultando ser el módulo ponderado

aplicable por el coeficiente 1,2, incrementado en un 10 por 100. Este precio se multiplica por el número de metros cuadrados útiles de la vivienda.

Así el precio de venta sería igual a:

$$\text{Módulo ponderado} \times 1,2 \times \\ \times \text{m}^2 \text{ útiles} + 10\%$$

No obstante, si las viviendas obtuvieron para su promoción y compra préstamos cualificados (por su cuantía, plazos de amortización, tipos de interés, subsidiación de los mismos a los compradores, etc.), el precio de venta no puede ser incrementado con el 10 por 100 antes citado.

Hay supuestos en los que el precio de venta es menor, y son aquellas viviendas promovidas por promotores públicos, y para familias cuyos ingresos familiares pondera-

dos no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, en cuyo caso el precio máximo será igual al módulo ponderado por los metros cuadrados de superficie útil; o no sobrepasen 2 veces dicho salario, siendo el precio en este caso del 85 por 100 del módulo ponderado por los metros cuadrados útiles.

Todos estos precios se incrementan si la vivienda dispone de garaje y/o trastero como anejos inseparables de la misma. Estos incrementos varían según el carácter de sus promotores y la capacidad económica de los adquirentes. En las Viviendas de Protección Oficial más comunes, es decir, aquellas que han dispuesto de financiación cualificada y cuyos adquirentes tienen unos ingresos anuales ponderados no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el incremento sobre el precio de venta es del 3 por 100 para trastero y el 12

*Las normas técnicas de valoración incluyen un coeficiente que hace incidir el valor catastral de las Viviendas de Protección Oficial con su precio máximo de venta, a instancia de los interesados.*



por 100 para garaje.

Para segundas y posteriores transmisiones de Viviendas de Protección Oficial, la determinación del precio máximo de venta es diferente según se trate de viviendas promovidas con anterioridad al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre o con posterioridad al mismo.

Para las viviendas promovidas con posterioridad a la indicada disposición, los precios varían según la antigüedad de las viviendas en los siguientes porcentajes:

- Viviendas con antigüedad mayor de 1 año y hasta 5 años, el 90 por 100 del módulo por el coeficiente 1,2 y por los metros cuadrados de superficie útil.
- Viviendas con antigüedad mayor de 5 años y hasta 15 años, el 80 por 100 del módulo por el coeficiente 1,2 y por los metros cuadrados de superficie útil.
- Viviendas con antigüedad ma-

yor de 15 años y hasta 30 años, el 70 por 100 del módulo por el coeficiente 1,2 y por los metros cuadrados útiles de la vivienda.

Como puede observarse, para la determinación de los precios de venta de las Viviendas de Protección Oficial en segundas y posteriores transmisiones debe utilizarse el módulo aplicable según el área geográfica donde esté situada la vivienda, pero no el módulo ponderado que se emplea para fijar los precios de venta en primera transmisión.

En relación con Viviendas de Protección Oficial de regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre, los procedimientos para fijación de los precios máximos de venta son muy diferentes según la modalidad de vivienda de que se trate.

Ante todo, debe tenerse en cuenta que por el Ministerio de Obras

Públicas y Urbanismo se establecen anualmente unos módulos diferentes para estas viviendas y que las zonas geográficas son también distintas que las establecidas para las viviendas de protección oficial posteriores al Real Decreto-Ley 13/78 de 31 de octubre antes citado.

En segundas y posteriores transmisiones, los módulos que anualmente señala el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo sirven de referencia para determinar el incremento porcentual experimentado entre estos y los que en su día fueron aplicados a las viviendas de que se trate, ya que la cuarta parte del porcentaje de aumento producido entre ambos módulos es el incremento del precio de venta máximo que figura en la Cédula de Calificación Definitiva de la vivienda.

Una excepción a este procedimiento de fijación del precio máximo de venta lo constituyen las denominadas *viviendas sociales*, régimen de protección ya derogado. En este régimen, los precios se determinaban en función del programa familiar o número de miembros para el que fuera destinada la vivienda. Para estas viviendas, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo determina todos los años y con periodicidad trimestral los precios de venta de cada tipo de vivienda aplicable para segundas y posteriores transmisiones.

#### Duración de los distintos regímenes de protección

Cada uno de los diferentes regímenes de protección a la vivienda ha establecido una duración distinta del mismo.

Durante este tiempo, las viviendas continúan sujetas a las limitaciones establecidas en cada régimen legal de protección. Así, únicamente podrá destinarse a domicilio habitual y permanente y no pueden ser arrendadas ni vendidas a precios superiores a los máximos fijados administrativamente.

De acuerdo con la legislación respectiva, el plazo de duración del



sometimiento al régimen de protección, siempre a contar desde la fecha de la Calificación Definitiva de las viviendas, es el siguiente:

- Viviendas de renta limitada grupos I y II y subvencionadas: 20 años. (Estas viviendas son casi todas anteriores al año 1968 por lo que ya habrá terminado en la mayoría de los casos su régimen de protección.)

- Viviendas de Protección Oficial grupo I y II y subvencionadas promovidas al amparo del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1968: 50 años.

- Viviendas de Protección Oficial acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre: 30 años.

- Viviendas sociales: 25 años.

- Viviendas acogidas al régimen de rehabilitación del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio: 15 años.

#### Descalificación de Viviendas de Protección Oficial

Antes de que transcurra el período de duración del régimen legal de protección que en cada caso sea aplicable, dicho régimen puede extinguirse por descalificación de la vivienda.

La descalificación puede ser a petición del interesado o impuesta por la Administración como sanción por la comisión de infracciones a las normas que regulan el régimen de Viviendas de Protección Oficial (por ejemplo, no ocupación de la vivienda, modificación de su superficie, etc.).

Las consecuencias en uno y otro caso son distintas.

La descalificación voluntaria requiere el previo reintegro de la totalidad de los préstamos y subvenciones percibidas para la adquisición de la vivienda, con sus intereses legales, así como de las exenciones y bonificaciones tributarias en

su día disfrutadas, con excepción de las cuotas bonificadas de la antigua Contribución Territorial Urbana, en la actualidad Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Creemos que este beneficio se mantiene respecto a las cuotas bonificadas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles al tratarse de Viviendas de Protección Oficial por el juego de la Disposición Transitoria segunda, punto 2 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1988.

Por el contrario, cuando se trate de descalificación-sanción, además de los reintegros antes citados, deben también devolverse el importe de la bonificación disfrutada de la Contribución Territorial Urbana no prescrita, o del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, más los intereses legales correspondientes.

#### Competencias en materia de vivienda

La totalidad de los Estatutos de Autonomía de las Comunidades Autónomas atribuyen a las mismas competencia exclusiva en materia de vivienda.

El contenido de esta competencia exclusiva ha sido objeto de delimitación por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 152/1988, de 20 de julio y así, la exclusividad de la competencia de las Comunidades Autónomas no impide al Estado el establecimiento de un marco jurídico en el cual se establezcan un conjunto de medidas de fomento y ayuda a la promoción y adquisición de viviendas, con cargo a recursos públicos estatales. En estos casos, la normativa reguladora de la protección oficial a la vivienda la fija el Estado, al ser recursos estatales los destinados a estas actuaciones.

La competencia del Estado para el establecimiento de programas de protección a la vivienda se fundamenta en sus competencias exclusivas en materia de bases y coordinación de la planificación general de la economía (artículo 149.1.13 CE) y en materia de bases de orde-

nación del crédito (artículo 149.1.11 CE).

Ahora bien, esta competencia estatal en materia de vivienda no impide a las Comunidades Autónomas la posibilidad de establecer sus propios marcos jurídicos de protección, con cargo a sus propios recursos presupuestarios.

En consecuencia, se da en esta materia un sistema mixto de protección pública de actuaciones que pueden concretarse en:

- La posibilidad constitucional de una programación estatal a nivel nacional de actuaciones protegibles en materia de vivienda, de contenidos mínimos comunes y financiada con fondos presupuestarios y recursos financieros del Estado y gestionada por las Comunidades Autónomas.

- La posibilidad de una programación de cada Comunidad Autónoma, en atención a los problemas peculiares de su territorio, con ayudas a este sector *complementarias o incompatibles* con las estatales, pero siempre financiadas con fondos económicos y financieros propios de cada Autonomía.

En todo caso, lo que debe tenerse presente es que las competencias ejecutivas de los distintos regímenes estatales de protección a la vivienda corresponden siempre a las Comunidades Autónomas, por lo que la gestión de todas las actuaciones protegibles, ya sean consecuencia de un régimen legal estatal o autonómico, es materia propia de las mismas.

Por ello, la certificación sobre precio máximo de venta de Viviendas de Protección Oficial fijado administrativamente y duración del régimen de protección de las mismas a que se refiere la norma 14 de la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1989, debe ser extendida por los órganos competentes en materia de vivienda de las respectivas Comunidades Autónomas, cualquiera que hubiese sido el régimen de protección al amparo del cual se hubiesen promovido.