

INDICE ANALÍTICO REFUNDIDO 2005-2013

VIVIENDA

-Calificación y descalificación de VPO:

-La Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la CAR, modificada por la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, permite la descalificación voluntaria mediante el cumplimiento de ciertos requisitos determinados en su art. 48.6, que habilita al Gobierno para su desarrollo reglamentario. [D.47/12](#).

-Las *condiciones iuris* exigidas para poder descalificar, tales como cancelar el préstamo concedido y devolver las ayudas percibidas, deben ser de cumplimiento previo al otorgamiento de la descalificación de una VPO, por lo que, antes de dicho cumplimiento, la misma debe ser suspendida (es decir, suspendido temporalmente el plazo para otorgarla) o bien sólo otorgarla provisionalmente, de suerte que sólo se levante la suspensión temporal del plazo para resolver o se eleve a definitiva la descalificación provisional otorgada una vez acreditado dicho cumplimiento previo, pues, lo contrario, podría dar lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración. [D.47/12](#).

-El procedimiento de calificación y descalificación no es técnicamente de concesión, por lo que no deben emplearse expresiones como autorizar o conceder, sino las de otorgar u otras semejantes. [D.47/12](#).

-El plazos legales mínimos de duración de la protección oficial y para solicitar la descalificación deben coincidir. [D.47/13](#)

-Plan Estatal de Vivienda 2005-08 (RD 801/05): Inconstitucionalidad de algunos de sus preceptos; y doctrina sobre las competencias estatales y autonómicas respecto a los respectivos Planes de vivienda

-El R.D.801/05 está amparado en la competencia estatal básica ex art. 149.1.13^a CE (bases política económica), si bien dichas bases debieran figurar en una norma con rango de Ley y no en una norma reglamentaria. [D.95/05](#)

-Si se considera que las bases estatales fijadas son excesivas, por no dejar un margen de decisión real y efectivo a las CC.AA, el control último de la extensión de las bases y del rango formal que deban tener estas bases

corresponde al TC; y el Gobierno de la CAR está legitimado para someter a su consideración esta cuestión, mediante el correspondiente conflicto positivo de competencias, una vez planteado el requerimiento previo al Gobierno de la Nación. [D.95/05](#)

-El reforzamiento de la política estatal en materia de financiación de la vivienda ocurrida en los últimos años, evidenciada con la creación, en 2004, del Ministerio de Vivienda, supone un riesgo evidente de vaciamiento de las competencias exclusivas de las CC.AA., a través el importante poder de gasto estatal instrumentado y concretado en transferencias de recursos presupuestarios estatales, de difícil rechazo por las CC.AA., dado el sistema de financiación ordinaria existente. Pero la valoración política de este sistema de cooperación en materia de vivienda y su incidencia real en las competencias propias es una cuestión política que excede de las funciones encomendadas a este Consejo Consultivo. [D.95/05](#)

-La CAR puede, no obstante, como así han venido reconociéndolo las normas estatales, establecer una política de vivienda propia con cargo a sus propios recursos, que se regirá, obviamente, por las normativa propia, dado que las normas estatales sólo son aplicables a las actuaciones financiadas con recursos estatales, por más que sean gestionadas por la Comunidad Autónoma. [D.95/05](#), [D.47/13](#).

-Las normas estatales que sucesivamente han venido aprobando los Planes de vivienda del Estado han ceñido su objeto a “*la regulación de medidas de financiación estatal*” (RD 1185/1998 y, en parecidos términos, RRDD 1/2002 y 1721/2004), pero, naturalmente, dejan fuera de su ámbito de aplicación (el art. 1.5. b) RD 1185/1998, explícitamente) *las actuaciones de las CCAA y otros entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo único a sus recursos, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica.* [D.95/05](#), [D.47/13](#).

-El mismo alcance ha de predicarse de los vigentes RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 (arts. 1.1 y 3.1), y RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (art. 5); en la medida en que sus prescripciones resultan de aplicación a efectos de que las actuaciones protegibles se acojan a los beneficios y medidas financiados por el Estado a través de dichos Planes. [D.47/13](#).

-El Estado puede regular en sus Planes estatales sobre vivienda y con aplicación exclusiva a las viviendas que se acojan a los mismos, aspectos tales como el establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas (por ejemplo art. 10 RD 2066/2008); el de precios máximos de renta de viviendas en régimen de arrendamiento (art. 24); duración del régimen de protección de las viviendas protegidas (art. 6); las normas sobre el destino y ocupación de viviendas, así como las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer (art. 5); los precios

máximos de la vivienda protegida en segundas y posteriores transmisiones (art. 34); y otras normas que regulan los requisitos subjetivos para ser beneficiario, los ingresos familiares; la determinación del precio básico nacional (entre otros, arts. 1, 4, 8). [D.47/13](#)

-Correlativamente, la CAR puede, en ejercicio de la competencia que tiene asumida en materia de vivienda al amparo del art. 8.1 16 EAR'99, establecer una regulación propia, que será de aplicación a las medidas de protección y fomento financiadas con cargo a sus propios recursos; si bien, naturalmente, en la medida en que las actuaciones protegidas no cumplan los requisitos contemplados por la normativa estatal, no podrán verse beneficiados por las medidas recogidas en ésta. [D.47/13](#).

-Por ello es posible que una Comunidad Autónoma señale una superficie mínima que haya de tener una vivienda para acogerse a su propia protección oficial, la cual sea distinta de la superficie mínima que el Estado fije para acogerla a la protección estatal. [D.47/13](#).

-Registro administrativo de adquirentes de VPO:

-La calificación registral es una potestad jurídico-pública que (según el art. 48.3 Ley 3/03, del Sector público de la CAR) no puede ser ejercida por entes de naturaleza jurídico-privada, como el IRVI, aunque viniera haciéndolo ex Dcto. 50/04, no dictaminado por el Consejo Consultivo: [D.51/07](#)

-Al IRVI solo puede encomendársele que tome razón en el Registro de las resoluciones adoptadas por los órganos administrativos correspondientes; y, por supuesto, que consulte sus datos: [D.51/07](#)

-El Registro puede ser gestionado por Ayuntamientos mediante un convenio de encomienda de gestión ex art. 15.4 LPAC, pero que (según el art. 15.2 LPAC) sólo puede encomendar la toma de razón de las resoluciones adoptadas por lo órganos autonómicos competentes: [D.51/07](#)

-Son discriminatorias las normas referentes a la *unidad de convivencia o parejas de hecho* que formen varias personas, pues el solicitante puede ser una sola persona y la norma solo exige a las demás tener intención de convivir en el mismo domicilio: [D.51/07](#).

-Titularidad de VPO por personas jurídicas:

-El destino legal de las VPO es el alojamiento de personas físicas, pero cabe que su titular (como sucede con los promotores o cesionarios) sean personas jurídicas, pero, en tal caso, la legislación reguladora debe determinar el régimen jurídico, las condiciones y circunstancias en que tal titularidad es admisible. [D.47/13](#).

-Locales de negocio en VPO.

-La CAR carece de competencia para extender mediante reglamento la protección

pública a los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a VPO, dicha protección sólo tiene cobertura legal con respecto a viviendas, es decir, según el art. 3.1.1 LVCAR “*toda edificación. cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad de residencia, sea habitual o no, de las personas físicas*”, por lo que los locales de negocio son inmuebles destinados a fines distintos a los de vivienda, y extraños al ámbito material de aplicación de la LVCAR. [D.47/13](#).

-Vicios constructivos en VPO:

-La normativa autonómica regula estrictamente el ejercicio por la Administración autonómica de su potestad sancionadora en materia de vivienda, potestad que se despliega en una relación jurídica distinta de la que, de Derecho Privado, vincula entre sí a los particulares que intervienen en el proceso constructivo y que, a su vez, viene regulada primordialmente por el Estado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE); por ello ha de entenderse que quedan a salvo, en todo caso, los derechos de los particulares para ejercer las acciones previstas por la legislación estatal. [D.47/13](#).

-Libro del Edificio:

-La CAR tiene competencia para regularlo *ex art. 8.1.16 EAR'99*, junto con los títulos competenciales en materia de defensa de los consumidores y urbanismo, y ha ejercitado esta competencia, incluso en los aspectos sancionadores, aprobando la Ley 2/07, de Vivienda de la CAR, en desarrollo también del art. 7 y la DF 1ª de la Ley estatal 38/99, de Ordenación de la edificación, dictada *ex las competencias estatales del art. 149.1.6,8 y 30 CE*. [D.28/04](#), [D.60/12](#).

-La regulación autonómica de esta materia no afecta a las competencias estatales en materia civil, mercantil, de seguridad de la edificación y de regulación de las profesiones tituladas. [D.60/12](#).

-Cédula de habitabilidad.

-La CAR tiene competencia para regular legal y reglamentariamente las condiciones de habitabilidad de las viviendas dentro del marco mínimo señalado por la normativa estatal sobre seguridad y calidad de la edificación y sin invadir las competencias estatales en materia de Derecho civil, como sucedería si regula prohibiciones de disponer, excepciones a las mismas y obligaciones derivadas de ellas para Notarios y Registradores, sin perjuicio de la regulación meramente administrativa de las infracciones y sanciones. [D.31/13](#)

-Ver, en Competencias de la CAR, Derecho civil.

-Certificación de eficiencia energética de los edificios.

- La Directiva 2002/91/CE, de 16 de diciembre, de 2002, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la eficiencia energética de los edificios de nueva

construcción, fue transpuesta al ordenamiento jurídico español mediante el RD 47/2007, de 19 de enero, aprobando el procedimiento básico para la certificación energética de edificios de nueva construcción. Posteriormente, la Directiva 2010/31/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo, ha procedido a modificar la Directiva 2002/91, de 16 de diciembre, actuación que ha motivado su transposición mediante el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, publicado en el BOE de 13 de abril, entrando en vigor al día siguiente de su publicación. Esta norma procede a determinar el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, derogando el Real Decreto 47/07 e integrando las novedades introducidas por la expresada Directiva 2010/31. [D.34/13](#).

- El objeto de esta normativa es reducir la dependencia energética de la UE y las emisiones de gases de efecto invernadero producidos por los edificios con el objetivo final de que todos los edificios, nuevos que se construyan a partir del 31-12-2020, sean edificios de consumo de energía casi nulo, objetivo que los edificios de titularidad pública deberán cumplir a partir del 31-12-2018. [D.34/13](#).

-La aplicación del procedimiento básico a las edificaciones supone la obligación de obtener *información objetiva sobre la eficiencia energética de un edificio* y valores de referencia, tales como los requisitos mínimos de eficiencia, con el fin de que los propietarios, promotores, compradores y arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética, que obligatoriamente se ha de proporcionar a los compradores y arrendatarios de edificios o unidades de los mismos. [D.34/13](#)

-Esta información objetiva debe ser expresada en un *certificado de eficiencia energética* que permita conocer, valorar y comparar las prestaciones que del consumo energético ofrece cada una de las edificaciones, sin que el certificado acredite el cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio y su construcción y uso. [D.34/13](#)

-El certificado de eficiencia energética es, en consecuencia, un documento suscrito por técnico competente que contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética de un edificio o de una parte del mismo, mediante el procedimiento básico establecido en el RD 235/2013, de 5 de abril. [D.34/13](#)

-Uno de los instrumentos que el RD 235/2013, de 5 de abril, determina en su DT 3ª, para el cumplimiento de su objetivo, es la habilitación de un *Registro de los certificados de eficiencia energética* en el ámbito territorial de cada Comunidad Autónoma. [D.34/13](#).

-Financiación, transmisión, tanteo y retracto en VPO:

-Análisis competencial: [D.95/05](#), [D.47/13](#)

-Ver, en Competencias, Derecho privado, Vivienda.

