

Expediente: 59/2005

Objeto: Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

Dictamen: 60/2005, de 29 de diciembre

DICTAMEN

En Pamplona, a 29 de diciembre de 2005,

el Consejo de Navarra, integrado por don Enrique Rubio Torrano, Presidente; don José Antonio Razquin Lizarraga, Consejero-Secretario; y los Consejeros don Francisco Javier Martínez Chocarro, don Joaquín Salcedo Izu, don Eugenio Simón Acosta y don Alfonso Zuazu Moneo,

siendo ponente don José Antonio Razquin Lizarraga,

emite por unanimidad el siguiente dictamen:

I. ANTECEDENTES

I.1ª. Formulación y tramitación de la consulta

El día 18 de noviembre de 2005 tuvo entrada en el Consejo de Navarra un escrito del Presidente del Gobierno de Navarra en el que, de conformidad con el artículo 16.1 de la Ley Foral 8/1999, de 16 de marzo, del Consejo de Navarra (desde ahora, LFCN), modificada por la Ley Foral 25/2001, de 10 de diciembre, se recaba dictamen preceptivo sobre el proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, tomado en consideración por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2005.

Con fecha 28 de noviembre de 2005 tuvo entrada en el Consejo de Navarra un escrito del Presidente del Gobierno de Navarra, que acompaña documentación complementaria.

I.2ª. Expediente del proyecto de Decreto Foral

Del expediente remitido resulta el desarrollo de las actuaciones siguientes:

1. Por Orden 138/2005, de 7 de febrero, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, previo informe de la Secretaría Técnica del Departamento, se ordena la iniciación del procedimiento para la elaboración del anteproyecto de Decreto Foral por el que se desarrolla la Ley Foral 8/2004, de 28 de junio, de Protección Pública a la Vivienda (en adelante, LFPPV), se designa a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda como órgano encargado de la elaboración y tramitación del desarrollo reglamentario y se encomiendan a la Secretaría Técnica del Departamento las tareas de apoyo y coordinación de los trabajos.

2. Elaborado un borrador o anteproyecto, éste fue remitido por el Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante escritos de 13 y 14 de abril de 2005, a distintas asociaciones, organizaciones, departamentos y organismos para que, en su caso, formularan las observaciones que estimasen convenientes.

3. En dicha fase de audiencia o consulta han formulado observaciones las organizaciones siguientes:

- La Asociación de Consumidores de Navarra "Irache" se muestra conforme con determinadas previsiones y, en cambio, formula observaciones respecto de otras. Entre éstas últimas, señala que deben fijarse determinados aspectos relativos a la adjudicación y reitera su opinión contraria al incremento del régimen de protección a 20 años con carácter retroactivo, aunque considera acertados los motivos de descalificación voluntaria.

- La Asociación de Navarra de Padres con Hijos nacidos de Partos Múltiples (ANAPAMU) formula observaciones a distintos preceptos a fin de que se tenga en cuenta la especificidad de las familias numerosas con partos múltiples.

- Caja Laboral Popular sugiere la conveniencia de firmar un nuevo convenio de colaboración con el Gobierno de Navarra, que recoja las importantes modificaciones que se producen en los préstamos.

- Unión General de Trabajadores de Navarra (UGT) propone las modificaciones siguientes: el porcentaje del 15% de repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial; y la exención de obligatoriedad de la convocatoria pública, y consiguientemente de la aplicación del baremo único, a todas las cooperativas de vivienda, o en su caso a aquellas que son derivadas de la utilización del artículo 228.2.b) de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Vivienda (en adelante, LFOTU de 2002), para la compra directa de suelo.

- CC.OO., Unión Sindical de Navarra, reitera las consideraciones efectuadas en su momento al anteproyecto de la LFPPV, señalando que sigue sin darse solución a la especial situación de las cooperativas que cuentan con una lista de demandantes de vivienda, que cumplen los requisitos legalmente exigibles para acceder a una vivienda protegida.

- Cáritas Diocesana de Pamplona-Tudela, teniendo presente el perfil de sus usuarios que demandan vivienda, formula, entre otras, las objeciones siguientes: la exigencia de aval, que, en caso de promotor público, propone suprimir; los ingresos mínimos exigibles; la exigencia de haber presentado en plazo la declaración de IRPF, por considerarlo subsanable y existir casos en que no existe obligación de presentarla; la inclusión en las reservas del grupo “población necesitada de especial protección social”; y la exigencia de ingresos mínimos sobre todo para las viviendas de régimen de alquiler, que habría que eliminar.

- El Instituto Navarro de Deporte y Juventud aporta los aspectos siguientes: una discriminación positiva en favor de los promotores públicos (entidades locales) que construyan, en régimen de alquiler o de venta, vivienda protegida para jóvenes; la opción de compra de los jóvenes requiere mayores exigencias respecto de posibles compradores; la falta de mención a la Oficina de Vivienda Joven; la inexistencia del convenio que se

cita entre el INJUVE y el INDG para los seguros de caución y multirriesgo, si bien existe la posibilidad de suscribir convenios bilaterales entre el INJUVE y cada ayuntamiento; y no se recoge con claridad la “hoja de ruta” de la vivienda joven en Navarra.

- La Asociación Navarra de Familias Numerosas, partiendo de las aportaciones de la Ley Foral de Familias Numerosas y de la LFPPV, formula las observaciones siguientes: la unidad familiar para las familias no numerosas debe ajustarse a la realidad social actual; en el diseño de viviendas protegidas se tendrá en cuenta a las familias de categoría especial y una medida mínima de 13 m² de trastero; en cuanto a los requisitos generales para el acceso a vivienda protegida en primera transmisión, critica la previsión de obligación de venta de la vivienda, considera que los ingresos familiares ponderados inferiores 3,5 IPREM para familias numerosas es una cantidad baja y objeta la discrecionalidad para aceptar o no el ofrecimiento de vivienda; respecto de los requisitos para el acceso en propiedad en segunda transmisión o a segundos o posteriores alquileres, sugiere añadir que en caso de familias numerosas con renta inferior a cinco veces el IPREM pase del 60% al 100% del precio que se va a adquirir; apunta la supresión de los límites máximos en dos letras de la puntuación correspondiente al apartado de necesidad acreditada de vivienda; y propone otras sugerencias para contemplar a las familias numerosas en las subvenciones, así como la necesidad de reflejar en el articulado la posibilidad, mencionada transitoriamente, de que las familias numerosas posean dos viviendas contiguas.

- La Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios, Comarca de Pamplona, señala, respecto del capítulo relativo a la rehabilitación, las observaciones siguientes: contemplar la cédula de habitabilidad de clase B; en materia de subvenciones, el escaso margen en los límites de ingreso y un recorte considerable o la desaparición para determinadas franjas de ingresos, así como la referencia a dos conceptos, como son el SMI y el IPREM; aumentar el porcentaje del límite del presupuesto subvencionable; y una nueva redacción, en las subvenciones, sobre las actuaciones comunitarias de supresión parcial de barreras arquitectónicas.

- El Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Pamplona plantea la inclusión, en las reservas, de las viviendas de realojo; y en materia de rehabilitación una adición relativa al concepto de presupuesto protegible de rehabilitación.

- El Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Navarra propone que en el precepto relativo a la tramitación para la obtención de cédulas de calificación provisional y definitiva de actuaciones de rehabilitación, se especifique que el certificado final de obra, expedido por la dirección facultativa, será visado por el Colegio Profesional correspondiente si la obra requirió la presentación de proyecto.

- La Asociación de Promotores y Constructores de Navarra formula varias alegaciones que puede agruparse del modo siguiente: 1) En relación con cuestiones de índole fiscal (artículo 5) debe modificarse urgentemente la Norma Foral de las Haciendas Locales y adecuarse el IVA y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales a los actuales procesos de urbanización, promoción y construcción de viviendas libres y protegidas, así como que todas las viviendas protegidas deben tener las mismas ayudas fiscales que las previstas para las viviendas de protección oficial. 2) Respecto del incremento de las subvenciones: la subsidiación durante el periodo de carencia de los préstamos otorgados al promotor; para las viviendas con superficie superior a los 90 metros cuadrados útiles (sólo subvencionadas en el caso de familias numerosas) una subvención a los primeros 90 metros cuadrados útiles; que no se diferencie en cuanto a la cuantía de la subvención en el supuesto de que las viviendas destinadas a alquiler tengan o no opción de compra por el arrendatario en el plazo de 10 años; más subvenciones en el supuesto de viviendas bioclimáticas sin distinguir que el suelo sea originariamente público o privado; un incremento en la cuantía de subvenciones al promotor de viviendas para alquiler; la reducción de los plazos para la devolución de las ayudas percibidas por el promotor en el supuesto de venta de las viviendas a los arrendatarios y la supresión límite de 3.000 euros para percibir subvenciones los arrendatarios. 3) En cuanto al baremo o a las condiciones de las viviendas: la reducción a la última anualidad de la consideración de dos anualidades en los ingresos mínimos

para acceder a la vivienda; una mayor puntuación para las personas que están viviendo en viviendas protegidas en régimen de alquiler; la necesidad de conocer las necesidades de viviendas para familias numerosas; la adición de un nuevo criterio para establecer el precio máximo de renta en los contratos de alquiler; y la reducción de la edad de 65 a 60 años en los alojamientos para personas mayores, sin que se excluya a las personas mayores que sean propietarias de una vivienda. Y 4) Finalmente, se refiere a los requisitos que deben reunir las áreas de rehabilitación protegida, a la utilización en todo caso del indicador IPREM, a la creación de un Observatorio de costes a nivel navarro y a la supresión del artículo 22.3 por considerar que en planeamientos de ejecución en la Comarca de Pamplona se están aprobando unidades de ejecución o áreas de reparto amplísimas.

4. El proyecto cuenta con las siguientes memorias:

- Memoria económica suscrita por el Director del Servicio de Vivienda, con fecha 26 de octubre de 2005, en la que se expresan las previsibles repercusiones económicas del proyecto, tanto con carácter general, como respecto de la adquisición de vivienda protegida, de la rehabilitación, de la vivienda de integración social, de la subsidiación, y de las subvenciones a los arrendadores y arrendatarios. Pueden destacarse los aspectos siguientes: 1) Adquisición de vivienda protegida: aumenta el importe de subvenciones concedidas y el número de beneficiarios de las mismas; 2) Rehabilitación: no supone aumentar el gasto presupuestario, aunque puede producirse un incremento derivado del aumento de las actuaciones de rehabilitación; 3) Vivienda de integración social: se estima un incremento de gasto del 5%, poco significativo en el conjunto de los gastos totales de vivienda; 4) Subsidiación: desaparece en el nuevo decreto, excepto para casos muy concretos de alquiler; 5) Arrendamiento: se mantienen las subvenciones a los arrendatarios si bien aumenta ligeramente el número de beneficiarios y disminuyen ligeramente las ayudas a los arrendadores; y 6) Bioclimatismo: se mantiene las ayudas actuales. En suma, se afirma que la nueva regulación no implica en su conjunto aumento sustancial de costes presupuestarios respecto al Decreto existente.

Con fecha 9 de noviembre de 2005, se formula un anexo en el que se indica que la previsión de gasto del informe supone un 20% de aumento en el concepto de ayudas por adquisición de viviendas protegidas, pero, con la reducción de porcentajes de ayuda que figura en el cuadro acompañado, se produce una reducción de aproximadamente dos millones de euros en la cifra señalada en el informe.

- Memoria organizativa suscrita por el Director del Servicio de Vivienda, con fecha 2 de noviembre de 2005, según la cual el proyecto no conlleva la necesidad de crear, modificar o suprimir unidades orgánicas, ni incrementos de plantilla, con la salvedad del órgano gestor del censo, que se prevé crear en la sociedad instrumental a la que se encomendará esta función.

- Memoria técnica, suscrita por el Director del Servicio de Vivienda, con fecha 4 de noviembre de 2004 (sic), exponiendo la justificación y objetivos de las previsiones contenidas en el proyecto.

- Memoria normativa elaborada por la Secretaría General Técnica del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, de 11 de noviembre de 2005, en la que, de forma sustancialmente coincidente con la exposición de motivos del proyecto, se alude a la competencia de Navarra en materia de vivienda, al desarrollo de la LFPPV y a la finalidad y rasgos básicos de los distintos capítulos en que se divide el proyecto.

5. Informe sobre impacto por razón de sexo, elaborado por la Secretaría General Técnica del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, de 2 de noviembre de 2005, indicando que el proyecto no contiene disposiciones que favorezcan situaciones de discriminación negativa y que el impacto por razón de sexo de la norma propuesta se considera favorable para el sexo femenino.

6. La Comisión Foral de Régimen Local, en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2005, informó favorablemente el proyecto.

7. La Secretaría General Técnica del Departamento de Medio Ambiente Ordenación del Territorio y Vivienda, emitió, con fecha 4 de noviembre de

2005, informe sobre el procedimiento seguido para la tramitación y adecuación al ordenamiento jurídico. En cuanto a la tramitación, partiendo de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente (desde ahora, LFGNP), concluye que se ha cumplido el procedimiento legalmente establecido, restando la emisión del preceptivo dictamen por el Consejo de Navarra. En particular, se refiere al trámite de audiencia, destacando las alegaciones que han sido atendidas, mediante la introducción de las correspondientes modificaciones en el texto inicial, así como el informe favorable de la Comisión Foral de Régimen Local y el sometimiento a consulta de la Comisión Interdepartamental de Barreras Físicas y Sensoriales.

En cuanto a la adecuación al ordenamiento jurídico, realiza un examen de los distintos capítulos del proyecto, destacando, entre otros, los aspectos siguientes: en el capítulo primero, la introducción de un clarificador cuadro sistemático de procedimientos que detalla el sentido del silencio en cada caso, teniendo en cuenta que los artículos 42 y 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (desde ahora, LRJ-PAC), permiten exceptuar de la regla general del silencio positivo aquellos casos en los que la estimación implicaría la transferencia al solicitante de facultades relativas al servicio público. Dedicó extensa atención al Capítulo II, en el que se clarifica la regulación con un cuadro completo de limitaciones técnicas, constructivas y económicas de las viviendas protegidas y con las superficies máximas y las características de los anejos; se definen las características de los distintos tipos de vivienda protegida con atención especial a la vivienda de precio pactado y la adaptación a las características de cada población configurando una auténtica vivienda protegida municipal; se hacen extensivas las limitaciones de acceso para los titulares de vivienda adecuada a los miembros de la unidad familiar, con la finalidad, a la postre, de posibilitar una oferta adecuada de vivienda protegida e identificar claramente a quienes verdaderamente la necesitan; asimismo la publicidad del censo y la concreción de aspectos técnicos de las reservas legales de viviendas; la potenciación del arrendamiento con opción de compra y la utilización de la reserva para realojados; y el procedimiento de calificación para reforzar la

seguridad jurídica. En el Capítulo III se desarrolla el artículo 18.1 de la LFPPV y en el Capítulo IV se desarrollan las ayudas previstas en el artículo 12 de la LFPPV. El Capítulo V regula la rehabilitación, partiendo del fomento de la misma previsto en el artículo 11 de la LFPPV. El Capítulo VI contempla otras actuaciones protegibles, creando una bolsa de vivienda en alquiler y considera el bioclimatismo de acuerdo con su fomento especial previsto en la LFPPV, así como otras modalidades singulares. Finalmente, examina las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y final y los Anexos del proyecto.

8. El Servicio de Acción Legislativa y Acción Normativa emitió informe con fecha 9 de noviembre de 2005.

9. El Servicio de Intervención General del Departamento de Economía y Hacienda, en su informe de 9 de noviembre de 2005, aludió a los aspectos siguientes: en primer lugar, tras referirse a la memoria económica, señala el incremento presupuestario derivado del proyecto; en segundo lugar, expresa la aplicación de la legislación en materia de subvenciones, significando que en el expediente no se contiene ninguna justificación, en términos de utilidad pública, para ese incremento del coste de las ayudas, con mención del artículo 5.2 del nuevo proyecto de Ley Foral de Subvenciones; en tercer lugar, se refiere a la necesidad de contemplar un mecanismo para dar publicidad a la subvenciones concedidas; en cuarto lugar, la necesidad de contemplar en distintos preceptos la insuficiencia presupuestaria, no obstante el carácter ampliable de la correspondiente partida presupuestaria, como serían los relativos a rehusar el ofrecimiento de vivienda o para la concesión del visado de contratos; en quinto lugar, el silencio en los procedimientos de calificación provisional debería ser desestimatorio; y, finalmente, critica la forma de calcular la cuantía de la subvención en operaciones de rehabilitación.

10. El Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante informes de 10 y 11 de noviembre de 2005, contesta el anterior informe, señalando lo siguiente: en primer lugar, el incremento presupuestario se debe, más que a la repercusión directa del proyecto, al

aumento del número de viviendas protegidas previstas cuando la propia LFPPV fija un número anual de 3.250 viviendas o al de rehabilitaciones; en segundo lugar, explica, de acuerdo con la memoria económica, las razones del incremento mínimo derivado del proyecto; y, en último término, justifica las ayudas para renuncia a derechos sobre edificaciones y consiguiente demolición de las mismas, dirigida al saneamiento y recuperación de los cascos antiguos, entendiéndose que la financiación de los proyectos tiene encaje en el concepto amplio de actividad subvencionable de la nueva Ley Foral de Subvenciones recién aprobada.

11. La Comisión de Coordinación, en sesión de 10 de noviembre de 2005, examinó el proyecto, que previamente había sido remitido a todos los Departamentos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

12. La Comisión de Barreras Físicas y Sensoriales, en sesión celebrada el día 11 de noviembre de 2005, informó favorablemente el proyecto.

13. El Gobierno de Navarra, en sesión de 14 de noviembre de 2005, acordó tomar en consideración el proyecto a efectos de la preceptiva consulta al Consejo de Navarra. Se acompaña el texto del proyecto.

I.3ª. El proyecto de Decreto Foral

El proyecto de Decreto Foral sometido a consulta (en adelante, Proyecto) consta de una exposición de motivos, noventa y dos artículos distribuidos en seis capítulos, diecinueve disposiciones adicionales, diez transitorias, una derogatoria y una final, así como siete anexos.

La exposición de motivos señala que el fin primordial del Proyecto, que desarrolla la LFPPV, es el mismo de ésta: hacer efectivo en Navarra el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. A tal fin trata de potenciar las soluciones más avanzadas de la nueva legislación. En ella se explican los aspectos más relevantes del articulado del Proyecto.

El Capítulo I, sobre disposiciones generales (artículos 1 a 9), señala el objeto y la noción de financiación cualificada, la fecha de referencia del

cumplimiento de las condiciones generales, los requisitos de los solicitantes de vivienda protegida, las unidades familiares y familias numerosas, la renta ponderada, el módulo ponderado, el plazo administrativo para la resolución de las solicitudes y la condición temporal aplicable a toda actuación protegible objeto de ayuda económica.

El Capítulo II, relativo a la vivienda protegida, se subdivide en cinco Secciones. La Sección 1ª versa sobre las características y precios; la 2ª sobre el acceso, censo y adjudicación, fijando los requisitos generales para el acceso a vivienda protegida, las reservas y baremos de adjudicación; la 3ª, referida al arrendamiento con opción de compra o derecho preferente de adquisición, regula los tipos de alquiler con opción de compra o derecho preferente de adquisición, el procedimiento para ejercitar el derecho preferente, los requisitos generales para acceder al alquiler y las condiciones de ejercicio de la opción o derecho preferente de adquisición; la 4ª, sobre la tramitación de las actuaciones protegibles, determina la calificación de las viviendas protegidas, el contenido mínimo de la cédula de calificación, su tramitación, el procedimiento de valoración de solicitudes de viviendas, la tramitación de la cédula de calificación definitiva, la autorización para percibir cantidades a cuenta, el visado de contratos, su modificación y denegación; y la 5ª, relativa a las limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas, ordena la duración del régimen de protección y la descalificación anticipada.

El Capítulo III, sobre el régimen de las viviendas de integración social, fija su concepto y características, las actuaciones protegibles, las condiciones de los beneficiarios, los requisitos de los entes sin ánimo de lucro para participar en los programas o actuaciones de integración social, la participación de las entidades locales en estos planes o programas, el contenido y finalidad de los convenios, el precio máximo y condiciones de alquiler de estas viviendas y la duración de su vinculación.

El Capítulo IV versa sobre las ayudas económicas generales para el fomento de la vivienda protegida y de integración social y se divide en dos Secciones. La Sección 1ª, sobre subvenciones, prevé las subvenciones a

adquirentes y adjudicatarios en primera transmisión y promotores para uso propio, a promotores de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento, al arrendatario de viviendas de protección oficial en régimen especial, los programas de alquiler joven, las subvenciones para compra y alquiler de viviendas de integración social y las solicitudes de subvenciones y la publicidad de los otorgamientos. Y la 2ª, titulada “préstamos cualificados”, regula éstos, el modo de calcular el tipo de interés efectivo para el primer año del préstamo, su revisión, los préstamos a promotores de viviendas protegidas, los préstamos a adquirentes o adjudicatarios, la novación modificativa de préstamos cualificados, la subsidiación de préstamos cualificados, los acuerdos de colaboración con entidades de crédito, la tramitación de los préstamos cualificados y de la subsidiación, el reconocimiento del derecho a la continuación del subsidio y la aplicación del tipo de interés efectivo inferior al subsidiado.

El Capítulo V regula las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación y se subdivide en dos Secciones. La Sección 1ª, sobre disposiciones generales, establece el concepto de presupuesto protegible en materia de rehabilitación, sus límites, el plazo máximo de ejecución de la rehabilitación, las calificaciones y otros documentos, la tramitación de las cédulas de calificación provisional y definitiva, la acreditación e incidencias de titularidad y las áreas preferentes de rehabilitación. Y la 2ª, relativa a las ayudas a la rehabilitación, fija las subvenciones a promotores usuarios, de los destinados al alquiler, a la adquisición de vivienda para posterior rehabilitación, de viviendas de integración social, para demoliciones y complementarias en zonas afectadas por catástrofes naturales, los préstamos cualificados para rehabilitación, al promotor y a la adquisición de edificios o viviendas para posterior rehabilitación, la tramitación de las solicitudes de ayudas y su percepción.

El Capítulo VI se refiere a otras actuaciones protegibles y se subdivide en cuatro Secciones. La Sección 1ª regula el fomento del alquiler de vivienda usada; la 2ª el fomento del bioclimatismo; la 3ª los apartamentos en alquiler para personas mayores de 65 años o para personas minusválidas; y la 4ª otros alojamientos y servicios.

Las disposiciones adicionales contemplan las áreas geográficas (primera), la vinculación de los anejos a las viviendas protegidas (segunda), el momento de venta de fincas no vinculadas a las viviendas protegidas (tercera), el requisito de cumplimiento de las obligaciones fiscales (cuarta), la compatibilidad de las ayudas con otras (quinta), el ejercicio del derecho de adquisición preferente o mediante ofrecimiento (sexta) el cálculo de las devoluciones de las ayudas económicas (séptima), la actualización del módulo ponderado (octava), las áreas preferentes de rehabilitación (novena), el cómputo de la superficie útil (décima), los requisitos para un eventual restablecimiento del sistema de subsidiación de préstamos cualificados (undécima), la puntuación específica en el baremo para familias numerosas (duodécima), la agrupación de viviendas contiguas para proporcionar vivienda adecuada a familias numerosas (decimotercera), la aplicación del IPREM (decimocuarta), criterios técnicos para instalación de ascensores en viviendas objeto de rehabilitación protegida (decimoquinta), exenciones totales o parciales del estándar de vivienda protegida y sustitución de tipos (decimosexta), previsiones especiales para cónyuges de familias numerosas de categoría especial (decimoséptima), vinculación de entidades colaboradoras al cumplimiento de las condiciones previstas en la legislación general de subvenciones (decimooctava) y cálculo del módulo ponderado (decimonovena).

Las disposiciones transitorias prevén las condiciones transitorias de ayudas a los inquilinos de viviendas de protección oficial (primera), la ampliación del plazo de amortización de préstamos no subsidiables (segunda), los precios máximos de venta de determinadas promociones (tercera), los precios máximos de venta de determinadas promociones (cuarta), la adjudicación de viviendas vacantes (quinta), los convenios sobre financiación cualificada (sexta), el máximo anual de renta para determinadas promociones (séptima), el momento de referencia para el cumplimiento de requisitos y cálculo de ayudas para promociones calificadas provisionalmente antes de la entrada en vigor del Decreto Foral proyectado (octava), el plazo de solicitud de subvenciones por las víctimas de violencia de género (novena) y los precios de venta de primera transmisiones de las

viviendas calificadas provisionalmente antes de la entrada en vigor del Decreto Foral proyectado (décima).

La disposición derogatoria deroga expresamente el Decreto Foral 276/2001, de 1 de octubre, que regula medias de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda, así como los Decretos Forales 204/2002, de 30 de septiembre y 67/2003, de 7 de abril, que lo modifican, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a los establecido en el nuevo Decreto Foral.

La disposición final dispone la entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Los Anexos son los siguientes: Anexo 1, “Baremo para adjudicación de viviendas en alquiler”; Anexo 2, “Duración del régimen legal de las viviendas protegidas”; Anexo 3, “Ingresos ponderados”; Anexo 4, “Modulo ponderado”; Anexo 5, “Condiciones urbanísticas de los terrenos y limitaciones de coste para la edificación de las viviendas protegidas”; Anexo 6, “Viviendas protegidas unifamiliares”; y Anexo 7, “Viviendas protegidas reservadas a personas con minusvalía motriz grave”.

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

II.1ª. Carácter preceptivo del dictamen

El proyecto de Decreto Foral sometido a consulta se dicta en desarrollo de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra (LFPPV). Asimismo, deroga los Decretos Forales 276/2001, de 1 de octubre, 204/2002, de 30 de septiembre y 67/2003, de 7 de abril, adoptados todos ellos previo dictamen preceptivo de este Consejo (dictámenes 47/2001, de 3 de septiembre; 53/2002, de 3 de septiembre; y 15/2003, de 26 de marzo, respectivamente).

Por tanto, este dictamen del Consejo de Navarra tiene carácter preceptivo, de conformidad con el artículo 16.1.f) de la LFCN.

II.2ª. Competencia de la Comunidad Foral y del Gobierno de Navarra

El proyecto de Decreto Foral sometido a consulta de este Consejo de Navarra expresa, tanto en su preámbulo como en la documentación del expediente que se aporta, que su objeto es regular las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación en ejercicio de la competencia exclusiva de Navarra en materia de vivienda y en desarrollo de la LFPPV.

La Comunidad Foral de Navarra tiene atribuida competencia exclusiva sobre "ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", así como respecto del patrimonio monumental y arquitectónico, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 44.1 y 9 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra (en adelante, LORAFNA). Por el Real Decreto 1484/1985, de 1 de agosto, se llevó a cabo el traspaso de servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Foral de Navarra en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.

La titularidad de la competencia faculta a la Comunidad Foral, siguiendo a la Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, "para desarrollar una política propia en dicha materia, incluido el fomento y promoción de la construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta el desarrollo de aquella política", de manera que "en función de aquellas competencias estatutarias, pueden definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado, con cargo a sus propios presupuestos", y precisamente con cargo a los Presupuestos Generales de Navarra se contemplan los beneficios y sistemas de financiación otorgados al amparo de la vigente legislación foral sobre promoción pública de la vivienda en Navarra.

Por otra parte, esa misma titularidad competencial en materia de vivienda faculta igualmente a la Comunidad Foral al establecimiento de derechos de tanteo y retracto en cuanto que "se instrumentan al servicio de

finalidades constitucionales que son ínsitas a la normativa sobre urbanismo y vivienda, competencia exclusiva de la Comunidad Foral de Navarra (art. 44.1. LORAFNA), pues se configuran, en puridad, como un mecanismo o técnica jurídica establecido con la plausible finalidad de combatir el fenómeno de la especulación del suelo, haciendo, asimismo, viable la construcción de viviendas que, por su régimen de protección pública, sean asequibles al sector más desfavorecido de la población, en acomodación a los mandatos constitucionales contenidos en los arts. 33.2 y 47 C.E.” (STC 207/1999, de 11 de noviembre).

En uso de dicha competencia, el Parlamento de Navarra aprobó la LFPPV, que contiene distintas remisiones al desarrollo reglamentario (entre otros, artículos 2.1, 3, 8.2, 12.1, 18.1 y 22.1).

Al margen de esas habilitaciones específicas, el artículo 23.1 de la LORAFNA atribuye al Gobierno la función ejecutiva, comprendiendo la reglamentaria; y, de acuerdo con la Ley Foral 23/1983, de 11 de abril, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y hoy conforme a la LFGNP, corresponde al Gobierno de Navarra la potestad reglamentaria mediante la aprobación de Decretos Forales (artículos 7.12, 12.3 y 55 de la LFGNP).

Por todo ello, el Proyecto examinado se dicta al amparo de la competencia exclusiva de Navarra en materia de vivienda, en ejercicio de la potestad reglamentaria que corresponde al Gobierno de Navarra y su rango es el adecuado.

II.3ª. Tramitación del proyecto de Decreto Foral

La LFGNP ha llevado a cabo la cabal regulación del procedimiento de elaboración de las disposiciones reglamentarias en el ámbito foral navarro (Capítulo IV del Título IV, artículos 58 a 63), a partir de su entrada en vigor el 1 de marzo de 2005.

Este Consejo, en su Dictamen 8/2005, de 4 de marzo, ha señalado que “dicha regulación (Ley Foral 14/2004) no estaba vigente en el momento de

iniciación y tramitación del procedimiento de elaboración del proyecto de disposición que nos ocupa, debiendo tenerse en cuenta al respecto el principio general establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre aplicación de la normativa vigente en el momento de iniciación del correspondiente procedimiento, igualmente recogido en la disposición transitoria segunda de la Ley Foral 15/2004, de 3 de diciembre, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra”.

Según resulta de lo expuesto sobre el expediente del Proyecto, éste inició su tramitación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Foral 14/2004, por lo que es de aplicación la normativa anterior.

En todo caso, y según ha venido reiterando este Consejo, a partir de la escueta regulación contenida en la Ley 23/1983, de 11 de abril, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Foral, de aplicación en este caso, la elaboración de las disposiciones administrativas ha de ajustarse al correspondiente procedimiento que trata de asegurar, de forma justificada y participativa, la objetividad, la transparencia, el servicio al interés general y la legalidad, materializando el derecho de los ciudadanos a una buena administración. En particular -y según los casos- habría que contar con un informe justificativo, una memoria económica, los resultados de las audiencias llevadas a cabo, los informes pertinentes de otros Departamentos y organismos, así como el informe de la Secretaría Técnica del Departamento que elabora el Proyecto. En suma, ha de cumplimentarse adecuadamente el procedimiento para lograr un recto ejercicio de la potestad reglamentaria que satisfaga con objetividad los intereses generales, con la participación de los ciudadanos y con pleno sometimiento a la ley y al Derecho.

En el presente caso el procedimiento seguido ha tenido en cuenta las previsiones de la nueva Ley Foral 14/2004. En efecto, la disposición ha de entenderse motivada tanto por las memorias e informes que incorpora como por su exposición de motivos; el expediente incluye las memorias normativa,

técnica, económica y organizativa, que expresan la oportunidad y adecuación de la regulación propuesta; se ha consultado a numerosas asociaciones, organismos y organizaciones interesadas, algunas de las cuales han formulado observaciones, señalándose las que han sido tenidas en cuenta; ha informado el Servicio de Acción Legislativa y Coordinación Normativa; se incluye un informe sobre impacto por razón del sexo; el Proyecto ha sido sometido a consulta de la Comisión Foral de Régimen Local y de la Comisión de Barreras Físicas y Sensoriales, que lo han informado favorablemente; consta informe del Servicio de Intervención General, cuyas observaciones han sido consideradas en informes del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda; ha informado favorablemente la Secretaría General Técnica del Departamento competente, que se ha pronunciado tanto acerca del procedimiento como sobre la adecuación jurídica de la norma propuesta; y la Comisión de Coordinación ha conocido el Proyecto, previamente remitido a todos los Departamentos. Y finalmente el Proyecto, con el expediente reseñado, se ha remitido a consulta de este Consejo.

Por lo expuesto, la tramitación del proyecto de Decreto Foral se ajusta al ordenamiento jurídico.

II.4ª. Marco normativo

Al margen del artículo 44.1 de la LORAFNA, ya citado, que otorga a la Comunidad Foral de Navarra la competencia exclusiva en materia de "ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", el Proyecto sometido a dictamen viene a desarrollar la LFPPV.

Es destacable la relevancia y novedad de esta LFPPV, que –a decir de su exposición de motivos- viene a unificar la fragmentaria regulación legal preexistente y abarca nuevos aspectos tan trascendentales como la previsión de un baremo obligatorio de adjudicación, las limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de viviendas protegidas, los requisitos de los diversos tipos de vivienda protegida y el nuevo régimen sancionador. Su objetivo, adelantado en la exposición de motivos y fijado en su artículo 1.1, estriba en contribuir a garantizar en Navarra el derecho

constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que reconoce el artículo 47 de la Constitución, regulando la oferta de vivienda protegida de modo que se adecue en la mayor medida posible a las necesidades reales. Asimismo, regula diversos aspectos de su régimen legal y establece medidas de fomento de la calidad de la construcción, de control y prevención del fraude y de defensa y restauración de la legalidad (artículo 1.2).

Debe tenerse, igualmente, presentes otras normas del ordenamiento jurídico que inciden en esta materia. De un lado, leyes que establecen medidas de apoyo específicas para determinados grupos.

La Ley Foral 22/2002, de 2 de julio, de adopción de medidas integrales contra la violencia sexista, en su artículo 22.bis, sobre acceso a la vivienda, “reconoce un derecho preferente para la adjudicación, en régimen de compra y alquiler, de viviendas de promoción pública, así como un sistema específico de ayudas con tal fin, a favor de las mujeres víctimas de malos tratos en las condiciones que reglamentariamente se determinen” (apartado 2, en la redacción dada por la Ley Foral 12/2003, de 7 de marzo). En la misma línea la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, dispone en su artículo 28 (“Acceso a la vivienda y residencias públicas para mayores”) que “las mujeres víctimas de violencia de género serán consideradas colectivos prioritarios en el acceso a viviendas protegidas y residencias públicas para mayores, en los términos que determine la legislación aplicable”; y en su disposición adicional decimoquinta (“Convenios en materia de vivienda”) prevé que “mediante convenios con las Administraciones competentes, el Gobierno podrá promover procesos específicos de adjudicación de viviendas protegidas a las víctimas de violencia de género”.

La Ley Foral 20/2003, de 25 de marzo, de familias numerosas, establece en su artículo 12, sobre la acción protectora, lo siguiente:

“1. Con destino a las familias numerosas, el Gobierno de Navarra establecerá reglamentariamente una reserva de viviendas de protección oficial de manera análoga a la fijada para las personas con discapacidad, determinando sus características y su superficie útil, que podrá exceder de 90 metros cuadrados.

2. En las adjudicaciones de viviendas de protección oficial en las que sea preceptiva la convocatoria pública y aplicación de baremos se puntuará específicamente el que una familia numerosa sea solicitante de las mismas.

3. El Gobierno de Navarra regulará la concesión a las familias numerosas de bonificaciones en:

a) La Contribución Territorial para la primera vivienda atendiendo a la necesidad de más superficie, no teniendo que conllevar esta necesidad un mayor coste para estas familias.

b) Cuotas de amortización e intereses de préstamos para la adquisición de viviendas de protección oficial y de precio tasado, o para el cambio a una de esas viviendas de mayor superficie por causa del incremento del número de miembros de la familia.

c) Cuotas de amortización e intereses de préstamos para la rehabilitación de viviendas en cuanto tenga por objeto la adaptación o ampliación de superficie a causa del incremento del número de miembros de la familia.”

Por otra parte, normas legales posteriores han incidido en esta materia, En el ámbito foral, han de tenerse en cuenta dos Leyes Forales más generales, como son la Ley Foral 15/2004, de 3 de diciembre, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra (desde ahora, LFACFN), y la reciente Ley Foral 11/2005, de 9 de noviembre, de Subvenciones (en lo sucesivo, LFS).

Finalmente, el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, sobre racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, crea un indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) para su utilización como indicador o referencia del nivel de renta que sirva para determinar la cuantía de determinadas prestaciones o para acceder a determinados beneficios, prestaciones o servicios públicos, que sustituirá al SMI en esta función, de forma obligatoria para el caso de las normas del Estado y de forma potestativa para el caso de las Comunidades Autónomas, sin perjuicio de su potestad para fijar indicadores propios en el ejercicio de las competencias que constitucionalmente les correspondan.

II.5ª. Sobre la adecuación jurídica del Proyecto

Según se desprende de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común -singularmente de sus artículos 51 y 62.2- , así como ahora de la Ley Foral 14/2004 –artículo 56-, el ejercicio de la potestad reglamentaria encuentra como límite infranqueable el respeto a los denominados principios de constitucionalidad, legalidad y jerarquía normativa, de tal modo que las disposiciones administrativas no podrán vulnerar la Constitución, la LORAFNA, las leyes u otras disposiciones de rango superior, ni regular aquellas materias reservadas a la ley, ni establecer la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de los derechos individuales, so pena de incurrir en vicio de nulidad de pleno derecho.

Como se ha adelantado, el canon primordial ha de ser la LFPPV, que aquí se desarrolla; sin olvidar, como punto de referencia, la anterior reglamentación que el Proyecto deroga y a la que sustituye.

A) Justificación

Según se indica en las memorias e informes del expediente y se recoge en su Exposición de Motivos, el nuevo Decreto Foral se justifica en distintas razones: en primer lugar, su fin principal, siguiendo a la LFPPV, consiste en hacer efectivo en Navarra el derecho a una vivienda digna y adecuada, mediante el necesario desarrollo reglamentario de dicha Ley Foral; en segundo lugar, se introducen disposiciones con vocación de claridad y precisión; en tercer lugar, se aprovecha la versatilidad de la LFPPV para adaptarla a las características de las distintas poblaciones, para potenciar determinadas medidas y para aportar una visión amplia y moderna de algunas actuaciones; y, en fin, se impulsan aquellas previsiones legales, algunas novedosas, que favorecen la consecución de sus objetivos.

Por tanto, el Proyecto cuenta con la pertinente justificación en términos de necesidad, oportunidad y adecuación, siendo su dictado oportuno para actualizar las previsiones de la LFPPV. Además, su contenido está motivado, exponiendo su propia Exposición de Motivos los rasgos y objetivos básicos perseguidos por el Proyecto.

No obstante, es precisa una consideración específica sobre la observación planteada por el Servicio de Intervención General del Departamento de Economía y Hacienda. Como se ha reseñado en los antecedentes, su informe, con referencia a la memoria económica y señalando el carácter ampliable de la correspondiente partida presupuestaria, aludía a la necesidad de justificar el incremento presupuestario derivado del Proyecto, considerando que en el expediente no se contiene ninguna justificación, en términos de utilidad pública, para ese incremento del coste de las ayudas, con mención del artículo 5.2 del nuevo proyecto de Ley Foral de Subvenciones. Este informe fue respondido por sendos informes del Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quien expresaba, de acuerdo con la memoria económica, las razones del incremento mínimo derivado del Proyecto y resaltaba que el incremento presupuestario obedecía más que a la repercusión directa del Proyecto, al aumento del número de viviendas protegidas para el que la propia LFPPV fija un número anual de 3.250 viviendas o al de rehabilitaciones,

Como bien apunta el Servicio de Intervención General y ahora recoge el artículo 5.2 de la nueva LFS de 2005, “los órganos que propongan el establecimiento de subvenciones, con carácter previo, deberán formular los objetivos y efectos de utilidad pública o social que se pretenden con su aplicación, el plazo necesario para su consecución, los costes previsibles y sus fuentes de financiación, supeditándose en todo caso a la existencia de consignación presupuestaria”. Esta previsión ha de entenderse como una concreción específica de las normas generales de la LFGNP que exigen que se adjunte al anteproyecto, en su caso, un estudio económico (artículo 59.2) y que en la memoria o memorias se justifique la oportunidad de la regulación y la adecuación de las medidas propuestas a los fines perseguidos (artículo 59.3).

Ambos requisitos, estudio o memoria económica y justificación de la adecuación del gasto presupuestario derivado del Proyecto, se satisfacen en este caso, ya que, como indica en sus informes el Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, existe una memoria económica donde

se exponen, tanto con carácter general como para cada medida, los aspectos económicos y que el montante primordial del previsible incremento presupuestario obedecerá al probable incremento del número de viviendas y actuaciones protegidas, que precisamente trata de impulsar la LFPPV, cuyo artículo 7.1.a) fija, dentro de los objetivos generales de las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda, el compromiso del Gobierno de Navarra para promover y garantizar la construcción de 13.000 viviendas de protección pública en el próximo cuatrienio.

Por otra parte, la conveniencia de modificar determinados aspectos concretos del régimen de ayudas es una apreciación libre del Gobierno de Navarra, siempre que se respeten los principios constitucionales y las normas legales, como sucede en términos generales en el presente caso. No compete al Consejo de Navarra efectuar valoraciones de oportunidad o conveniencia, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.2 de la LFCN.

B) Disposiciones generales

El Capítulo I del Proyecto consta de 9 artículos en los que se pretenden reunir las disposiciones generales sobre la materia.

El artículo 1 fija el objeto del Decreto Foral y el artículo 2 enumera los mecanismos de financiación cualificada, integrada por apoyos económicos y otras aportaciones. Éstas últimas se enuncian con carácter abierto, incluyendo la mencionada en la letra d) del artículo 12.1 de la LFPPV y teniendo encaje las restantes en la cláusula general de la letra f) del mismo precepto legal.

El artículo 3 señala la fecha en que deben cumplirse los requisitos mínimos para acceder a una vivienda protegida. A decir de la exposición de motivos y de los informes obrantes en el expediente, constituye una novedad cuya finalidad es la de ofrecer claridad y precisión. Nada hay que objetar a dicha previsión, que indica los momentos adecuados y, entre ellos, la fecha de finalización del plazo de convocatoria pública.

El artículo 4 señala los requisitos que han de cumplir las personas físicas para solicitar viviendas protegidas: de un lado, requiere la mayoría de edad o ser menores emancipados y no encontrarse incapacitados civilmente para obligarse y, de otro, el cumplimiento de los requisitos mínimos fijados en el artículo 13 del propio Decreto Foral (apartado 1). De ellas, sólo la primera tiene contenido propio, ya que la segunda es una norma de remisión. Por tanto, parece más adecuado que este precepto se integre con los requisitos generales establecidos en el artículo 13 del texto reglamentario. Por otra parte, el apartado 2 impone que en caso de una pluralidad de solicitantes todos ellos sean cotitulares registrales de la vivienda protegida a partes iguales; medida que, como expresa la exposición de motivos, trata de evitar posibles distorsiones, en línea con la lucha contra el fraude que propugna la propia LFPPV.

El artículo 5 se refiere a las familias numerosas, considerándolas como unidad familiar a determinados efectos, lo que tiene en cuenta la especial protección dispensada a las mismas en la Ley Foral de Familias Numerosas y en la propia LFPPV (artículo 12.2). Y en su apartado 2 asimila el concepto de unidad familiar al fijado en la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con dos salvedades que señala.

El artículo 6 determina el modo de acreditación de la renta ponderada, mediante la presentación del modelo oficial de declaración o declaraciones del IRFF, y se calculará según el Anexo 3 del Decreto Foral. Añade este precepto, para evitar posibles distorsiones y asimismo con el objetivo de luchar contra el fraude, que las fechas de referencia para la presentación de las declaraciones citadas serán las señaladas en el artículo 3, salvo las que lo sean a requerimiento de la Administración.

El artículo 7 determina la actualización anual del módulo ponderado previsto en la LFPPV, de acuerdo con la fórmula del Anexo 4 del Decreto Foral.

El artículo 8 indica el plazo de duración y el sentido del silencio de determinados procedimientos, con el cuadro sistemático siguiente:

PROCEDIMIENTO	PLAZO EN QUE DEBE NOTIFICARSE LA RESOLUCIÓN EXPRESA	SENTIDO DEL SILENCIO
Calificación provisional de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas	3 meses	desestimatorio
Calificación definitiva de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas	3 meses	desestimatorio
Solicitud de vivienda adecuada o, en su defecto, descalificación anticipada conforme a lo previsto en la Disposición Adicional primera de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra	6 meses	Estimatorio, a efectos de habilitar para la solicitud de descalificación anticipada si no se ha proporcionado vivienda adecuada
Descalificación de viviendas protegidas	3 meses	Desestimatorio
Autorización para la percepción de cantidades a cuenta de viviendas protegidas	3 meses	Estimatorio
Notificaciones a efectos del ejercicio de derecho a tanteo y retracto por el Gobierno de Navarra por compraventa de viviendas protegidas	40 días	Renuncia
Visado de contratos de compraventa y adjudicación de viviendas protegidas	3 meses	Desestimatorio
Concesión de ayudas económicas directas a promotores adquirentes y usuarios de viviendas protegidas, y rehabilitación de viviendas	3 meses	Desestimatorio

Como se ha reseñado en los antecedentes, el informe de la Secretaría General Técnica señala que se trata de clarificar el sentido del silencio administrativo en cada caso, teniendo en cuenta que los artículos 42 y 43 de la LRJ-PAC permiten exceptuar de la regla general del silencio positivo aquellos casos en los que la estimación implicaría la transferencia al solicitante de facultades relativas al servicio público. Sin embargo, se advierte que el cuadro reflejado en dicho informe no coincide con el finalmente establecido en el Proyecto, respecto de la calificación provisional de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas.

Para ponderar la adecuación jurídica de este precepto, han de considerarse separadamente sus dos determinaciones: el plazo de duración del procedimiento o en el que ha de notificarse la resolución expresa; y, de otro, el sentido del silencio. Nada hay que objetar al primer aspecto, toda vez que los plazos establecidos en ningún caso superan el plazo máximo de seis meses fijado como límite para las normas reglamentarias en el artículo 42.2 de la LRJ-PAC y, además, atienden, en su caso, a las específicas previsiones de la propia LFPPV.

En cuanto al sentido del silencio, el artículo 43.2 de la LRJ-PAC permite excepcionar la regla general del silencio positivo por medio de una norma con rango de ley que establezca lo contrario. En este caso, la LFACFN regula explícitamente en su disposición adicional novena los procedimientos con silencio desestimatorio, que son los relacionados en el Anexo 2 de la misma Ley Foral y los relativos a solicitudes de cualquier subvención o ayuda. En dicho Anexo 2, en el apartado correspondiente al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se indican los procedimientos con silencio desestimatorio siguientes: calificación definitiva de viviendas protegidas y rehabilitación protegida de viviendas y descalificación anticipada de viviendas protegidas. Asimismo, la reciente LFS de 2005 determina con carácter general el silencio negativo en los supuestos de falta de resolución en plazo de los procedimientos en materia de subvenciones (artículo 23).

Proyectando estas previsiones legales sobre los supuestos previstos en el cuadro sistemático antes transcrito, se desprende que sus previsiones se ajustan al ordenamiento jurídico. En efecto, los supuestos de silencio desestimatorio aplican bien las específicas previsiones legales en tal sentido o bien se encuadran dentro del criterio general de silencio negativo en materia de subvenciones y ayudas. Y los supuestos de silencio estimatorio responden a la regla general, no afectan propiamente a la obtención de la subvención o ayuda y en el caso de la solicitud de vivienda adecuada o en su defecto descalificación anticipada, corresponde a un supuesto específico previsto en la disposición adicional primera de la LFPPV, que permite, cuando no resulte satisfecha la solicitud de cambio de vivienda protegida

inadecuada, pedir la descalificación anticipada, por lo que, en razón a su especificidad, este supuesto se desgaja razonablemente de la regla legal del silencio negativo para la descalificación anticipada.

La aludida divergencia entre el texto definitivo del proyecto y el informe de la Secretaría General Técnica aconseja una mención específica al supuesto de calificación provisional, que en el primer caso es desestimatorio y en el segundo estimatorio. Como se ha indicado, en los antecedentes, dicho cambio fue sugerido por el Servicio de Intervención General, por considerar que se estaba ante un supuesto de obtención de ayudas, donde, como se ha indicado, rige el silencio negativo. A favor del primer criterio – silencio negativo- aboga el criterio expresado y, en cambio, puede fundar el otro criterio la sola referencia a la calificación definitiva, y no a la provisional, del Anexo 2 de la LFACFN.

Para resolver esta cuestión, es precisa una interpretación sistemática y finalista. El procedimiento de calificación, que incluye la calificación provisional, tiene por objeto comprobar el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para construir viviendas protegidas (artículo 28) y la cédula de calificación provisional habilita para la percepción de anticipos y el acceso a financiación cualificada (artículo 30.4). En consecuencia, si dicho acto permite la obtención de subvenciones o ayudas, el sentido desestimatorio del silencio previsto en el Proyecto encuentra fundamento en el apartado 2 de la disposición adicional novena de la LFACFN y en el artículo 23 de la LFS de 2005.

Y, en último término, la renuncia para el supuesto de ejercicio del derecho a tanteo y retracto se ajusta al artículo 31 de la LFPPV, a cuyo tenor el órgano competente ejercerá el derecho de tanteo legal sobre la vivienda protegida durante el plazo de cuarenta días naturales a partir del siguiente al de la correspondiente comunicación, pudiendo el Gobierno notificar al interesado la renuncia a su ejercicio.

El artículo 9 fija un plazo temporal para toda actuación protegible objeto de ayuda económica, de un mínimo de cinco años, cuyo incumplimiento obliga a devolver la totalidad de su importe incrementado en el interés legal

(apartado 1), salvo en los casos de cesiones “mortis causa” y de transmisiones de titularidad de edificios completos autorizadas por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. Este precepto, que sigue en buena medida al artículo 12 (“Limitaciones a la cesión”) del Decreto Foral 276/2001, impone una limitación que es congruente con la consecución de los fines y objetivos perseguidos mediante la protección pública a la vivienda y que puede encuadrarse dentro de los casos de reintegro de cantidades percibidas establecidos en el artículo 35.2 de la LFS de 2005, por incumplirse el objetivo perseguido.

En suma, todas estas disposiciones generales son conformes con el ordenamiento vigente. No obstante, es aconsejable la revisión sistemática del artículo 4 en el sentido más arriba indicado.

C) Vivienda protegida

El Capítulo II del Proyecto regula la vivienda protegida y se subdivide en cinco secciones. Este Capítulo desarrolla el Capítulo I del Título II de la LFPPV (artículos 3 a 6), sobre concepto, características y tipología de la vivienda protegida.

Con carácter general, este Capítulo refleja el concepto de vivienda protegida y los distintos tipos establecidos en el artículo 3 de la LFPPV. El Proyecto, a decir de su exposición de motivos, desarrolla especialmente el régimen de la nueva modalidad de vivienda protegida de precio pactado. Asimismo, incorpora previsiones específicas para las familias numerosas.

a) Características y precios

Dentro de la Sección 1ª el artículo 10 determina las características de las viviendas protegidas: superficie construida máxima, superficie útil de vivienda, anejos vinculados, locales no vinculados, condiciones técnicas y constructivas y terrenos aptos para la construcción de viviendas protegidas.

El artículo 3 de la LFPPV establece en su apartado 2 tres tipos de vivienda protegida: viviendas de protección oficial (en adelante, VPO), tanto de régimen general o de régimen especial; viviendas de precio tasado (en lo

sucesivo, VPT); y viviendas de precio pactado (desde ahora, VPP). A continuación fija las características de cada uno de esos tipos de vivienda: VPO (apartado 3); VPT (apartado 4) y VPP (apartado 5). Asimismo, el artículo 5 de la LFPPV indica la superficie útil máxima para cada uno de estos tipos de viviendas, con una regla especial para las viviendas rurales.

El artículo 10 del Proyecto se ajusta a la legalidad, ya que las características que indica se adecuan a las previsiones legales para cada uno de los tres tipos de vivienda protegida (artículos 3.2 y 5 de la LFPPV) y a la superficie fijada en el artículo 5 de la LFPPV. A partir del respeto del marco legal, desarrolla pormenorizadamente sus previsiones, especialmente configurando el tipo de vivienda de precio pactado.

El artículo 11 determina, de acuerdo con la remisión fijada en el artículo 6 de la LFPPV, los precios máximos de adjudicación o venta de las viviendas protegidas, distinguiendo según sea en primera transmisión dentro del año de calificación definitiva del expediente o en segunda y posteriores transmisiones o en primera una vez transcurrido al menos un año desde la fecha de la calificación. Asimismo recoge las previsiones contenidas en el artículo 16 de la LFPPV para viviendas de precio pactado, así como las de los artículos 31.3 y 28 de la propia LFPPV.

Sin embargo, ambos preceptos (artículos 10 y 11) tienen gran extensión, que pudiera aligerarse mediante la distribución de su contenido en varios artículos de acuerdo con la sistemática del texto legal, esto es, para cada uno de los tipos de vivienda protegida.

El artículo 12 fija, ejercitando la habilitación específica del artículo 6 de la LFPPV, los precios máximos y condiciones de los arrendamientos en viviendas protegidas.

b) Acceso, censo y adjudicación

El Proyecto regula los requisitos de acceso en cuatro preceptos. El artículo 13 establece los requisitos generales para el acceso a vivienda protegida; el artículo 14 define los supuestos de vivienda inadecuada; el

artículo 15 regula el ofrecimiento de vivienda; y el artículo 16 señala los requisitos para el acceso en propiedad en segunda vivienda o a segundos y posteriores alquileres de vivienda protegida calificada definitivamente, remitiendo al artículo 13 de la LFPPV y a los artículos 13 y 14 del propio Decreto Foral, con la condición añadida de un máximo del 5,5 veces el IPREM para los ingresos ponderados y cuando se trate de promociones de VPO de régimen especial con destino a alquiler hasta 2,5 veces el IPREM.

La LFPPV determina en su artículo 13 los requisitos generales para el acceso a las viviendas protegidas. Esquemáticamente, los cinco siguientes: 1º Destino de la vivienda a residencia habitual y permanente; 2º Capacidad económica de los beneficiarios fijada para cada régimen de viviendas y para cada modalidad de ayudas, incluyendo los ingresos familiares ponderados y, en su caso, el patrimonio de que dispongan; 3º Que el beneficiario o cualquier otro miembro de la unidad familiar no sea titular o disfrute de otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo en los casos de inadecuación de dicha vivienda para las necesidades de la unidad familiar o de ofrecimiento de la misma al Gobierno de Navarra o a una Sociedad instrumental de éste; 4º Que el beneficiario o cualquier otro miembro de su unidad familiar no hayan transmitido la titularidad o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años; y 5º El beneficiario contará con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible y estará empadronado en algún municipio de Navarra.

Asimismo, la LFPPV señala también los requisitos específicos, además de los del artículo 13, para VPO (artículo 14), VPT (artículo 15) y VPP (artículo 16). Finalmente, su disposición transitoria novena regula la inadecuación de la vivienda en tanto no se reglamente de otro modo.

Ha de comenzarse con el análisis jurídico del artículo 13 del Proyecto, contrastándolo especialmente con la referida regulación legal. Su apartado 1, relativo a la adquisición de viviendas, sólo desarrolla parcialmente el artículo 13 de la LFPPV, ya que no incluye todos los requisitos previstos en éste, sino que se limita a complementar algunos de ellos. Así, la letra a) establece un mínimo de ingresos y excluye a quienes tengan obligación de

declarar su patrimonio a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio; la letra e) recoge y desarrolla simultáneamente dos requisitos, tanto la carencia, en titularidad o disfrute, de otra vivienda (cfr. artículo 13.3º LFPPV), como la no transmisión en los últimos cinco años (cfr. artículo 13.4º LFPPV); y la letra f) recoge el requisito del artículo 13.5º de la LFPPV. Por otra parte, la letra b) exige que los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho no hayan promovido un expediente de rehabilitación protegida de vivienda calificada definitivamente en los últimos cinco años; la letra c) que los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho no hayan suscrito ningún contrato de adquisición en propiedad de otra vivienda protegida situada a menos de diez kilómetros de distancia, y que haya sido visado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda dentro del plazo de 30 meses anteriores a la presentación a visado del contrato referido a la nueva vivienda; y la letra d) que los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho no hayan suscrito un contrato privado para la adquisición de una vivienda libre, salvo que sea anulado o dejado sin efecto. Finalmente, su apartado 2 traslada esos requisitos para el acceso a vivienda protegida en alquiler, excepto el de ingresos mínimos.

Es conveniente reseñar, escuetamente, la justificación que ofrece la exposición de motivos en este extremo. A su decir, el régimen general de acceso a la vivienda protegida se unifica sobre las siguientes bases: criterios claros y justos de ponderación de rentas; definición exhaustiva y precisa de las circunstancias que pueden hacer inadecuada la vivienda; y, por primera vez, delimitación adecuada del máximo patrimonio admisible para poder ser solicitante de vivienda protegida.

Tan loables propósitos, ya apuntados por la propia LFPPV, no se plasman adecuadamente, empero, en el texto reglamentario, sin perjuicio de la legalidad de tales preceptos.

Las previsiones del artículo 13 del Proyecto se consideran adecuadas, ya que se ajustan a las determinaciones legales, que además remiten en algún caso –para la vivienda inadecuada: artículo 13.3º.a) de la LFPPV- al reglamento, que son desarrolladas de forma correcta. Merecen una especial

consideración los requisitos de las letras b), c) y d) del artículo 13.1, que pueden considerarse legales en la medida en que tienden a satisfacer el cumplimiento de los requisitos de los números 3º y 4º del artículo 13 de la LFPPV, ya que tratan de asegurar la realidad de la carencia de vivienda y la verdadera necesidad de disponer de ella.

Sin embargo, son precisas algunas consideraciones desde la perspectiva de la técnica normativa, a fin de lograr una mayor claridad y seguridad jurídica. En primer lugar, el artículo 13 carece de complitud, pues no recoge todos los requisitos generales de acceso a viviendas protegidas previstos en el artículo 13 de la LFPPV. En segundo lugar, el elenco de requisitos fijado en el artículo 13.1 no coincide sistemáticamente con los correlativos apartados del texto legal. En tercer lugar, como se ha adelantado, el artículo 4 del propio texto reglamentario recoge requisitos de los solicitantes de vivienda protegida. Y en cuarto lugar, el proyecto no incluye los requisitos específicos fijados para cada uno de los tipos de vivienda protegida en los artículos 14, 15 y 16 de la LFPPV.

En consecuencia, el artículo 13 del Proyecto, pese a su extensión, adolece de fragmentariedad, falta de sistemática y de complitud, por lo que, en aras de la pretendida unificación, claridad y seguridad jurídica, es aconsejable la revisión en ese punto del Proyecto.

Por su parte, los artículos 15 y 16 desarrollan correctamente las previsiones sobre vivienda inadecuada y ofrecimiento de vivienda de las letras a) y b) del artículo 13.3º de la LFPPV. Y el artículo 16 fija una regla especial, excepcionando el requisito de ingresos mínimos que sustituye por otro adicional relativo a un máximo de ingresos ponderados de los adquirentes, que tampoco ha de ser objetado.

El artículo 17 del Proyecto se refiere a las reservas, convocatoria y aplicación del baremo. Su apartado 1 señala la excepción de la exigencia de adjudicación mediante convocatoria pública y aplicación del baremo para las promociones en que se hayan presentado menos solicitudes (que cumplan los requisitos generales) que viviendas a adjudicar y de apartamentos tutelados. En el apartado 2 determina el cuadro de reservas para cada grupo

de personas previstos en las letras de la a) a la e). Contempla además la adjudicación de las reservas indicadas en el cuadro a las personas empadronadas en cualquier municipio de Navarra (apartado 3), la posible ampliación de la reserva destinada a familias numerosas (apartado 4), la determinación de la reserva destinada a realojos (apartado 5), la reserva para realojado por inadecuación de la vivienda habitual según la disposición adicional primera de la LFPPV y el cómputo del empadronamiento ininterrumpido a los efectos de la autorización prevista en el párrafo 2 del artículo 18.4 de la LFPPV.

La LFPPV regula las reservas (artículo 18), los tramos de renta (artículo 20) y la distribución de las viviendas por reservas y tramos de renta (artículo 21).

Contrastando el citado artículo 17 del Proyecto con estos preceptos de la LFPPV se aprecia lo siguiente: el apartado 1 prevé una excepción o exclusión lógica en su letra a), pues carece de sentido desarrollar un proceso selectivo cuando el número de solicitantes es inferior al de viviendas a adjudicar y la letra b) recoge la excepción prevista en el párrafo segundo del artículo 18.1 de la LFPPV, cuya disposición adicional sexta incluye ese supuesto entre los tipos especiales de protección pública. El apartado 2 del texto reglamentario aplica mediante un cuadro la distribución de las viviendas o reservas y tramos de renta prevista en el artículo 21 de la LFPPV. Los apartados 3 y 5 recogen, respectivamente, las reservas de las letras g) y f) del artículo 18.3 de la LFPPV; y el apartado 6 las previsiones relativas a realojos del artículo 18.4 y disposición adicional primera de la LFPPV.

En consecuencia, no se objeta este precepto reglamentario, si bien es preciso reiterar aquí las recomendaciones de plenitud y de revisión sistemática en concordancia con las previsiones legales.

El artículo 18, aunque lleva por título “conceptos relativos a reservas”, regula realmente su acreditación en desarrollo del artículo 19 de la LFPPV. Este precepto explicita que para acogerse a las reservas será preciso que el solicitante o un miembro de su unidad familiar cumpla con los requisitos

señalados (apartado 2). Es conveniente corregir la expresión “que a continuación se exponen” al final del apartado 2, sustituyéndola por otra más adecuada referida a los requisitos determinados o señalados en el precepto.

El artículo 19, sobre fraccionamiento espacial o temporal de las promociones prohíbe al promotor que haya solicitado la calificación provisional de un expediente formular otra solicitud igual en el mismo municipio en el plazo de un año, salvo que concurren determinadas circunstancias. Se trata de una limitación, con excepciones, que puede justificarse por su finalidad de evitar la elusión del cuadro de reservas fijado en el anterior precepto, por lo que, desde ese entendimiento, no se formula objeción al mismo.

El artículo 20 regula los baremos de adjudicación de viviendas protegidas o en alquiler. Para las primeras desarrolla las previsiones del artículo 20 de la LFPPV; y para las segundas se remite al baremo fijado en su Anexo 1, dictado en desarrollo de la habilitación específica contenida en la disposición adicional undécima de la LFPPV. Es precisa, sin embargo, una consideración formal sobre el Anexo, ya que no se alcanza a comprender la razón de llevar el baremo para viviendas en alquiler a un Anexo, mientras que el propio precepto incluye el contenido de baremo para la adjudicación. Por ello, es recomendable la reconsideración de este aspecto, a fin de mejorar la sistemática del texto.

El artículo 21 del Proyecto regula el censo de solicitantes de vivienda protegida, de cuyo mantenimiento es responsable el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda; y prevé la encomienda a sociedades instrumentales de las gestiones relativas a la creación y mantenimiento de este censo. Y el artículo 22 permite al solicitante censado encomendar al organismo o sociedad instrumental la presentación, en su nombre, de solicitudes de participación dentro del ámbito que indique. A decir de la exposición de motivos se trata de configurar el censo como una herramienta útil y cómoda para los solicitantes de vivienda protegida. Este precepto desarrolla adecuadamente la regulación legal del censo contenida en el artículo 17 de la LFPPV.

c) Arrendamiento con opción de compra o derecho preferente de adquisición

La Sección 3ª regula el arrendamiento con opción de compra o derecho preferente de adquisición. El artículo 23 fija los tipos de alquiler y distingue las nociones de opción de compra y de adquisición preferente. El artículo 24 determina el procedimiento para ejercitar el derecho preferente de adquisición en vivienda distinta de la alquilada por causa de inadecuación y el artículo 25 regula igual procedimiento por motivos distintos de la inadecuación. El artículo 26 determina los requisitos generales para acceder al alquiler con opción de compra o derecho preferente de adquisición. Y el artículo 27 dispone las condiciones de ejercicio de la opción de compra o derecho preferente de adquisición fijando los factores económicos a tener en cuenta en cada caso.

No se formula objeción a estos preceptos. El artículo 7.2.e) de la LFPPV ordena a las Administraciones Públicas promover y fomentar especialmente la promoción de viviendas de alquiler; y el artículo 8 regula el arrendamiento con opción de compra, fijando esta noción (apartado 1) y remitiendo el posible cómputo de los pagos en concepto de alquiler como pagos a cuenta de la compra a lo que se establezca reglamentariamente (apartado 2). Los preceptos mencionados del Proyecto se ajustan a esa definición legal y desarrollan la referida remisión al reglamento.

d) Tramitación de las actuaciones protegibles

La Sección 4ª, integrada por los artículos 28 a 36, regula la tramitación de las actuaciones protegibles. Se abre con el artículo 28, que indica el objetivo del procedimiento de calificación consistente en verificar el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos; a continuación el artículo 29 fija el contenido mínimo de las cédulas de calificación provisional y definitiva. El artículo 30 regula la tramitación de la cédula de calificación provisional, señala la documentación a acompañar y determina que sólo podrá solicitarse para edificaciones no terminadas respecto al menos de un edificio completo y que esta cédula hará las veces de informe favorable previo a la licencia respecto de condiciones de habitabilidad y cumplimiento

de la normativa básica de edificación, así como habilitará para la percepción de anticipos y el acceso a financiación cualificada. El artículo 31 regula el procedimiento de valoración de solicitudes; el artículo 32 la tramitación de la cédula de calificación definitiva; el artículo 33 la autorización para percibir cantidades a cuenta. El artículo 34 disciplina el visado de contratos, que constituye un requisito para los actos de disposición de viviendas protegidas nuevas que vayan a realizarse mediante el otorgamiento de escritura pública. El artículo 35 fija límites en la modificación de visados, respecto de la cuantía de ayudas y de titularidad. Y finalmente, el artículo 36 dispone la denegación del visado si el contrato expresa una participación desigual en la propiedad de la vivienda, la motivación y el carácter recurrible en vía administrativa y la imposibilidad, en caso de denegación, de su visado posterior en la misma promoción. A decir de la exposición de motivos del Proyecto, éste refuerza de forma notable la seguridad jurídica del procedimiento administrativo de calificación de las viviendas protegidas.

Nada hay que objetar a los artículos 28, 29, 30, 32 y 33, salvo la recomendación formal de la supresión de la expresión “y solicitud definitiva” en el rótulo del artículo 30, pues ello no se compadece con su contenido. El artículo 31 desarrolla el procedimiento de adjudicación previsto en el artículo 23 de la LFPPV. Y finalmente el visado de contratos (artículos 34 a 36 del Proyecto) está previsto en el artículo 23.5 de la LFPPV.

No obstante, ha de recomendarse la revisión del artículo 36 que sólo contempla un supuesto específico de denegación de visados, cuando el artículo 23.5 de la LFPPV ordena al Gobierno de Navarra, antes del correspondiente visado de los contratos de adjudicación de VPO, verificar que éstas se han hecho de acuerdo a los criterios establecidos en la Ley Foral y en concreto sobre la correcta y justa aplicación del baremo único. Téngase en cuenta que el visado sustituye a la comunicación previa en la primera transmisión del promotor al adquirente (artículo 28.1 párrafo segundo, LFPPV).

e) Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas

La Sección 5ª regula la duración del régimen de protección pública y el régimen de las comunicaciones sobre enajenación durante su vigencia, con remisión en el primer caso al artículo 26 de la LFPPV y al Anexo 2 del propio Proyecto, y en el segundo al artículo 28 de la misma Ley Foral.

Nada hay que objetar a este precepto reglamentario en cuanto se remite a los citados preceptos legales. Por su parte, el Anexo 2, sobre duración del régimen legal de las viviendas protegidas, tiene una finalidad clarificadora y de seguridad jurídica, según expresa la exposición de motivos del Proyecto, en cuanto refunde todas las previsiones dictadas en los últimos cincuenta años acerca de la duración del régimen legal de las viviendas protegidas existentes. En consecuencia, tal Anexo no innova el ordenamiento jurídico, sino que se limita a recoger de forma integral los distintos regímenes fijados en las sucesivas normas. Por tanto, tampoco se formula objeción al Anexo 2.

A continuación el Proyecto regula la descalificación anticipada (artículo 38), su tramitación (artículo 39) y su resolución (artículo 40).

La LFPPV prohíbe la descalificación anticipada, excepto en los supuestos previstos en la disposición adicional primera (segundo inciso del artículo 26.1).

Los referidos preceptos del Proyecto desarrollan el supuesto especial de descalificación anticipada previsto en la disposición adicional primera de la LFPPV, que permite la solicitud de descalificación anticipada de la vivienda inadecuada. No obstante, son precisas dos recomendaciones formales: de un lado, el rótulo del artículo 38 se refiere a la descalificación voluntaria, cuando el propio precepto y la disposición legal a la que se remite, utilizan el término descalificación anticipada; y, de otro, el artículo 40, además de aludir a la descalificación sin adjetivación alguna, se refiere a la autorización, en vez de a la resolución o decisión, que podrá ser favorable o negativa, que compete al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

D) Régimen de viviendas de integración social

El Capítulo III (artículos 41 a 48) regula el régimen de viviendas de integración social (en adelante, VIS), que se encuentra previsto en el párrafo segundo del artículo 18.1 de la LFPPV. Además la disposición adicional segunda, apartado 5, letra b) de la LFPPV señala que el módulo sin ponderar se aplicará para determinar el precio máximo de venta o alquiler de las viviendas protegidas en el supuesto de viviendas incluidas en programas de integración social.

La regulación proyectada contempla el concepto y características de la vivienda de integración social (artículo 41), donde se incrementa la antigüedad de la vivienda hasta un plazo mínimo de 15 años respecto del de 10 años fijado en la vigente reglamentación; las actuaciones protegibles en viviendas de integración social (artículo 42), conectadas a la participación en programas o actuaciones de vivienda de integración social; las condiciones de los beneficiarios de actuaciones protegibles (artículo 43); los requisitos de los entes sin ánimo de lucro para participar en los programas o actuaciones de integración social (artículo 44) y asimismo de las entidades locales (artículo 45); el contenido y finalidad de los convenios (artículo 46); el precio máximo y condiciones de los alquileres (artículo 47); y la duración de la vinculación por un período mínimo de 10 años (artículo 48).

Esta regulación sigue en buena medida la contenida en la anterior reglamentación (artículos 38 a 54 del Decreto Foral 276/2001), incorporando algunas novedades. No se formula tacha a tales preceptos que desarrollan el amplio margen permitido por la legislación foral.

E) Ayudas económicas generales para el fomento de la vivienda protegida y de Integración Social

El Capítulo IV regula las ayudas económicas generales y se divide en dos secciones, la primera dedicada a las subvenciones y la segunda a los préstamos cualificados.

De acuerdo con el artículo 12.1 de la LFPPV, las ayudas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda que legal o reglamentariamente se establezcan se encuadrarán en las modalidades

fijadas en dicho precepto. Las tres primeras son las siguientes: concesión de préstamos cualificados por parte de entidades financieras al promotor o al adquirente con un plazo máximo de amortización de 35 años, la subsidiación de los préstamos cualificados y las subvenciones a fondo perdido. Las cuantías de tales ayudas destinadas a la adquisición o promoción para uso propio de viviendas de protección oficial, que tengan como beneficiarios a familias numerosas, serán superiores a las establecidas con carácter general (apartado 2 del mismo precepto legal). Asimismo, tales ayudas han de situarse dentro del marco legal relativo a las características de los distintos tipos de vivienda protegida y a las reservas y sus tramos de renta.

a) Subvenciones

El artículo 49 del Proyecto establece las subvenciones a adquirentes y adjudicatarios en primera transmisión y promotores para uso propio, determinando las condiciones siguientes: la superficie útil de las viviendas computable no excederá de 90 m², salvo en las viviendas reservadas a familias numerosas, que será de 120 m² en VPO y de 140 m² en VPT y VPP (apartado 2); las cuantías de las subvenciones (apartado 4); y para las subvenciones complementarias a las familias numerosas cuyos ingresos ponderados no excedan de 3,5 veces el IPREM (apartado 6). Las cuantías de las subvenciones se recogen en el cuadro siguiente (apartado 4)

	Hasta 1,5 IPREM	De 1,5 hasta 2,5 IPREM	De 2,5 hasta 3,5 IPREM
Vivienda de Protección Oficial	16%	13%	8%
Vivienda de Precio Tasado o Pactado	6%	4%	2%

El artículo 50 fija las subvenciones a los promotores de VPO destinadas al arrendamiento, conforme a los porcentajes previstos en el cuadro siguiente:

Tipo de vivienda de Protección Oficial	porcentaje
Régimen general con opción de compra o derecho de adquisición preferente (art. 23 del presente Decreto Foral)	15

Régimen general sin opción de compra o derecho de adquisición preferente	5
Régimen especial con opción de compra o derecho de adquisición preferente (art. 23 del presente Decreto Foral)	25
Régimen especial sin opción de compra o derecho de adquisición preferente	15

El artículo 51 establece las subvenciones al arrendamiento de VPO en régimen especial, con arreglo a la siguiente tabla:

Ingresos familiares ponderados entre 1,7 y 1,4 veces el IPREM:	25%
Ingresos familiares ponderados entre 1,4 y 1 veces el IPREM:	50%
Ingresos familiares ponderados menores que el IPREM:	75%
Víctimas de violencia de género durante el primer año de alquiler,	90%
Víctimas de violencia de género, durante el segundo año de alquiler.	75%

El artículo 52 determina los requisitos para el reconocimiento de los programas de Alquiler Joven. El artículo 53 establece las subvenciones para compra y alquiler de VIS. Y el artículo 54 regula las solicitudes de subvenciones para acceder a vivienda protegida en primera transmisión, promoción para uso propio o arrendamiento e integración social, y la publicidad de los otorgamientos.

Tales preceptos del Proyecto desarrollan una concreta modalidad de ayuda prevista legalmente; incorporan un incremento de las cuantías cuando los beneficiarios sean las familias numerosas; utilizan como indicador el IPREM; y se mueven dentro del correspondiente marco legal. En consecuencia, no se formula objeción a los mismos.

a) Préstamos cualificados

La Sección 2ª, aunque lleva por título una concreta modalidad de ayuda, incluye también la modalidad de subsidiación de préstamos cualificados.

El artículo 55 establece los préstamos cualificados para vivienda protegida; el artículo 56 fija el modo de calcular el tipo de interés efectivo

para el primera año del préstamo; y el artículo 57 su revisión. El artículo 58 determina los préstamos a promotores de viviendas protegidas y el artículo 59 a adquirentes o adjudicatarios. El artículo 60 establece las condiciones para la novación modificativa de los préstamos cualificados para actuaciones protegibles.

Por su parte, el artículo 61 regula la subsidiación de préstamos cualificados, consistente en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los Presupuestos Generales de Navarra, de una parte del importe que el beneficiario debe abonar por efecto de la amortización del préstamo formalizado.

El artículo 62 se refiere a los acuerdos de colaboración con las entidades de crédito. Se contempla también la tramitación de préstamos cualificados (artículo 63) y de subsidiación de préstamos cualificados (artículo 64) para actuaciones protegibles, el reconocimiento a la continuación del subsidio de los intereses del préstamo (artículo 65) y la aplicación del tipo de interés efectivo inferior al subsidiado (artículo 66).

Estos preceptos desarrollan, como se ha indicado, otras dos modalidades de ayudas previstas en el artículo 12.1 de la LFPPV, sin que haya de formularse tacha de legalidad a los mismos. No obstante, es preciso recomendar que, adecuándose a la sistemática de la Ley Foral, cada una de tales modalidades de ayuda sea regulada en una sección específica.

F) Actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

De acuerdo con el artículo 2.1.c) de la LFPPV son actuaciones protegibles “la rehabilitación de viviendas o edificios y sus obras complementarias o de urbanización, así como la adquisición de inmuebles para su rehabilitación, o para su demolición con fines vinculados a la obtención de espacios libres y dotacionales”. La rehabilitación protegida de viviendas se realizará conforme a la legislación urbanística y el planeamiento, previa obtención de las correspondientes licencias municipales y demás autorizaciones administrativas (artículo 2.2 de la LFPPV). Es más, la rehabilitación de viviendas y de áreas urbanas

constituye un objetivo de fomento especial para las administraciones públicas [artículo 7.2.c) de la LFPPV], que se define en su artículo 11 del modo siguiente:

“1. Las Administraciones públicas de Navarra, en el ámbito de sus competencias respectivas, fomentarán la rehabilitación de viviendas mediante actuaciones encaminadas a restaurar, consolidar, reponer o ampliar los elementos constructivos y estructurales de las edificaciones para lograr que sirvan a las necesidades de sus ocupantes sin detrimento de su valor arquitectónico, histórico o cultural. Se favorecerán los procesos de rehabilitación agrupada o conjunta, así como las actuaciones en áreas calificadas como de rehabilitación preferente. Se favorecerán también los procesos de rehabilitación ecológica que incorporen criterios de bioconstrucción, bioclimatismo, eficiencia energética y cohesión social.

2. El Gobierno de Navarra regulará las condiciones exigibles a las viviendas a rehabilitar conforme a criterios de flexibilidad y progresividad de las mejoras, dentro de los márgenes que permita la legislación básica aplicable.”

Asimismo, se exceptúan de la exigencia de convocatoria y baremo obligatorio, las permutas de viviendas antiguas por nuevas protegidas en edificios a rehabilitar (párrafo segundo del artículo 18.1 de la LFPPV).

a) Disposiciones generales

El Capítulo V del Proyecto comienza con la Sección 1ª, sobre disposiciones generales. El artículo 67 regula el concepto de presupuesto protegible de rehabilitación, determinando (apartado 1) las partidas que pueden incluirse en el mismo: precio de las obras, honorarios de profesionales por proyecto y dirección de obra, tasas por licencia municipal de obra y, en su caso, costes de modificación del planeamiento urbanístico, que puede complementarse, en las áreas urbanas, con las obras complementarias y las adquisiciones de edificios y viviendas para rehabilitar o demoler con el fin de obtener espacios libres, así como renunciaciones al aprovechamiento derivado de las edificaciones a derribar. El apartado 2 fija los objetivos de las actuaciones protegibles de rehabilitación como son: la obtención o mejora de la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio; obras de adecuación de espacios libres o patios o requeridas en

razón de valores arquitectónicos, históricos y ambientales; obras de mejora que posibiliten ahorro de consumo energético y adaptación a la normativa vigente en materias de agua, gas, etc. y la instalación de calefacción; obtener o mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas; ampliar el espacio habitable de la vivienda con un máximo de superficie útil de 90 m², que se amplía a 120 m² para las familias numerosas; derribar edificaciones fuera de ordenación; crear nuevas viviendas por segregación o división de las existentes; y en las áreas de rehabilitación preferente, crear nuevas viviendas mediante agregación, segregación o división de las existentes, sin incremento de volumen y de superficie construida. Del presupuesto protegible se excluyen tres actuaciones: el vaciado interior de los edificios; el derribo de fachadas exteriores del edificio, excepto si no conllevan su vaciado interior, y la ampliación de la superficie útil de vivienda por los límites señalados (apartado 3). Además, el apartado 6 limita la cuantía de las subvenciones, a calcular conforme a un porcentaje del coste real de las obras, al determinado en el acto de calificación provisional.

El presupuesto protegible tiene determinados límites (artículo 68 del Proyecto): no excederá de 1,3 veces el módulo ponderado por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y de 0,5 veces por metro cuadrado de superficie útil de anejos y otros locales. En el caso de que la superficie útil exceda de 120 m², el presupuesto protegible máximo será el resultado de multiplicar 120 por 1,3 y por el módulo ponderado.

Se fijan también las condiciones mínimas de los edificios y viviendas para su calificación como actuación protegible (artículo 69 del Proyecto), que son las siguientes: antigüedad superior a quince años; adaptación al planeamiento urbanístico; y organización espacial y características constructivas para cumplir las condiciones de habitabilidad en las viviendas. El plazo máximo de ejecución de la rehabilitación es de treinta meses desde el otorgamiento de la cédula de calificación provisional (artículo 70).

Asimismo se determinan el contenido mínimo de la resolución de calificación (artículo 71), la tramitación de las cédulas de calificación provisional y definitiva (artículo 72) y la obligación del promotor de acreditar

la titularidad o disfrute sobre las fincas y la inexistencia de cargas que impidan la rehabilitación, así como las incidencias en la titularidad (artículo 73).

A efectos de percepción de beneficios, podrán declararse áreas preferentes de rehabilitación, con arreglo a determinados criterios, pudiendo declararse como tales los centros históricos y conjuntos edificados con plan especial de protección o de reforma interior en los que más del 70% de los edificios tenga una antigüedad superior a 50 años (artículo 74).

Todas estas previsiones del Proyecto, que guardan correspondencia con la reglamentación actualmente vigente y que es ahora sustituida, tienen cabida en las escuetas previsiones legales sobre la rehabilitación y se ajustan a las determinaciones legales sobre actuaciones protegibles, fomento especial de la rehabilitación y definición de esta actividad protegida.

b) Ayudas a la rehabilitación

La Sección 2ª fija las subvenciones y préstamos para cada una de las actuaciones de rehabilitación. El artículo 75 indica las subvenciones a actuaciones de rehabilitación de promotores usuarios, conforme a los siguientes porcentajes aplicados al presupuesto protegible:

Ingresos familiares ponderados Nº de veces el IPREM	Porcentaje de subvención
hasta 2,5 veces	11% en edificios de menos de 50 años y más de 15 22% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando beneficien a personas con minusvalía motriz eliminando barreras arquitectónicas, o cuando un solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años. 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente
Entre 2,5 y 3 veces	9% en edificios de menos de 50 años y más de 15 18% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente
Entre 3 y 3,5 veces	7% en edificios de menos de 50 años y más de 15 14% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente

	50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente
Familias numerosas	Un 3% en el caso de las de régimen general y un 6% en el de las de régimen especial, además de la subvención que correspondería en aplicación de lo previsto en los restantes apartados del presente cuadro, si se destina a uso propio.

También determina las subvenciones a comunidades de vecinos por supresión de barreras arquitectónicas que afecte a elementos comunes del edificio, fijando los criterios correspondientes (apartado 2). Al tiempo prevé la celebración de convenios de colaboración entre el Gobierno y los ayuntamientos que hayan declarado o estén tramitando la declaración de áreas de rehabilitación preferente (apartado 3). Y finalmente dispone las subvenciones para las rehabilitaciones o renovaciones de edificios completos incluidos en proyectos de intervención global (apartado 4).

El artículo 76 fija las subvenciones para rehabilitación de edificios y viviendas destinadas al alquiler; el artículo 77 determina las subvenciones a la adquisición de viviendas para su posterior rehabilitación; el artículo 78 prevé las destinadas a la rehabilitación de VIS; el artículo 79 indica las subvenciones para demoliciones; y el artículo 80 señala las subvenciones complementarias para rehabilitación de viviendas situadas en zonas afectadas por catástrofes naturales.

Asimismo, se regulan los préstamos cualificados para rehabilitación, (artículo 81), los préstamos al promotor para rehabilitación (artículo 82) y los préstamos destinados a la adquisición de edificios o viviendas para posterior rehabilitación (artículo 83).

Y, en último término, se prevé la tramitación de las solicitudes de ayuda (artículo 84) y los documentos para la percepción de las ayudas (artículo 85).

Todos estos preceptos que, a decir de la exposición de motivos, incluyen novedades importantes sobre el régimen anterior, se encuadran en las modalidades fijadas en el artículo 12.1 de la LFPTV, instrumentando el fomento especial de la rehabilitación que ésta fija, pero estableciendo al

tiempo criterios más ligados a los ingresos y ajustando los límites máximos del presupuesto protegido. En consecuencia, se consideran ajustados a Derecho.

No obstante, es preciso advertir el error padecido en la letra c) del artículo 67.3. Se remite a las letras e), g) y h) del número 1 del mismo artículo que carece de dichas letras, por lo que debe corregirse dicha remisión, que ha de entenderse referida a las mismas letras pero del apartado 2 del precepto.

G) Otras actuaciones protegibles

El Capítulo V del Proyecto regula las siguientes actuaciones protegibles: el alquiler de vivienda usada (Sección 1ª); el bioclimatismo (Sección 2ª); los apartamentos en alquiler para personas mayores de 65 años o para personas minusválidas (Sección 3ª); y otros alojamientos y servicios (Sección 4ª).

a) Fomento del alquiler de vivienda usada

En cuanto al fomento del alquiler de vivienda usada se prevé la intervención del Gobierno de Navarra en dicho mercado (artículo 86) y se regula ampliamente el arrendamiento intermediado a través de sociedad instrumental, limitándose el acceso a la bolsa de alquiler a las viviendas usadas que hayan permanecido vacías durante más de un año de la correspondiente solicitud, así como las viviendas protegidas que sean ofrecidas a tal fin, que se cederán por un período al menos de cinco años y seis meses a fin de que la sociedad instrumental las arriende a personas físicas en las condiciones establecidas en el precepto (artículo 87).

Estos preceptos reglamentarios plasman el fomento especial del alquiler de viviendas desocupadas establecido por el artículo 7.2.d) de la LFPPV; e instrumentan la previsión legal de arrendamiento de viviendas a precio de mercado para proporcionar alquileres a precios protegidos, costeando las correspondientes diferencias de precio (artículo 9.2 de la LFPPV). En consecuencia, han de considerarse adecuados a la legalidad.

b) Fomento del bioclimatismo

De acuerdo con el objetivo especial fijado en el artículo 7.2.f) de la LFPPV, la Sección 2ª regula el fomento de la arquitectura residencial bioclimática (artículo 88). Este precepto del Proyecto fija la cuantía de la subvención y las condiciones a cumplir: el edificio a subvencionar estará acogido al régimen de VPO o VPT; ha de construirse en suelo originariamente público y en cuya adjudicación se hayan tenido en cuenta condicionantes bioclimáticos, en suelo originariamente público cedido directamente a empresas instrumentales o en aplicación del artículo 2.1.b) de la Ley Foral 14/2000, de 29 de diciembre; y en los dos primeros supuestos anteriores se fijarán los requisitos técnicos pertinentes. Se exige que el proyecto justifique que el coste imputable a la mejora bioclimática iguala o excede, respecto de las condiciones de obligado cumplimiento, el importe de la subvención, fijándose los costes subvencionables.

Teniendo en cuenta, además del precepto legal citado, la posibilidad de un tipo especial de protección pública para los supuestos de viviendas que cumplan los requisitos que se establezcan por razones vinculadas al uso de técnicas de construcción que supongan un menor empleo de materiales contaminantes, un mayor confort, eficiencia energética y ahorro de recursos naturales (apartado 2 de la disposición adicional sexta de la LFPPV) el precepto reglamentario examinado se ajusta a la legalidad.

Sin embargo, desde el punto de vista de técnica normativa, es criticable la extensión del precepto y la confusa división en apartados, por cuanto que los tres primeros aparecen como condiciones del párrafo inicial –no numerado- con que se abre el precepto.

c) Apartamentos tutelados en alquiler para personas mayores de 65 años o para personas minusválidas

Los artículos 89 y 90, integrantes de la Sección 3ª, establecen los requisitos de estos apartamentos y las ayudas para su construcción y al arrendatario.

No se formula objeción a estos preceptos que desarrollan un tipo específico de protección pública previsto en la disposición adicional sexta de la LFPPV, a la que remite el artículo 18.1, párrafo segundo, para excluirlo del régimen de convocatoria pública y baremo obligatorio.

d) Otros alojamientos y servicios

En la Sección 4ª se prevén ayudas para los adquirentes de apartamentos en promociones con servicios comunes, determinando las condiciones técnicas y constructivas y el concepto de servicios comunes (artículo 91); así como otras prestaciones residenciales (artículo 92).

También estos preceptos tienen encaje en los tipos especiales de protección pública previstos en la disposición adicional sexta de la LFPPV, por lo que no se formula tacha a los mismos.

H) Disposiciones adicionales

La disposición adicional primera adscribe todos los municipios de Navarra a una única área geográfica; lo que es una decisión discrecional del Gobierno de Navarra, justificada en el expediente, que no puede ser objetada.

La disposición adicional segunda merece una observación técnica, ya que, aunque su título se refiere a la vinculación, regula la posible desvinculación de los anejos vinculados a viviendas.

La disposición adicional tercera impide la venta de fincas no vinculadas a viviendas protegidas, para supuestos en que no se haya aplicado el baremo previsto en la LFPPV, hasta el momento en que sean visados los contratos de compraventa o adjudicación de la vivienda.

La disposición adicional cuarta prevé que si el beneficiario de las ayudas es deudor de la Hacienda Pública Foral, no se procederá al abono en tanto no se justifique la cancelación de la deuda. Hemos de observar que debe tratarse de deudas líquidas y exigibles. Desde este entendimiento, que sería recomendable incorporar al texto reglamentario, su contenido se

estima lógico y adecuado, en línea con la obligación del beneficiario de la subvenciones de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y proceder al reintegro de los fondos percibidos en los casos en que éste proceda y de la posible compensación de las subvenciones con las deudas contraídas (artículos 9 y 36 de la LFS de 2005).

Nada hay que objetar a las disposiciones adicionales quinta, que establece la compatibilidad de estas ayudas con cualesquiera otras; sexta que determina que el ejercicio del derecho de adquisición preferente o mediante ofrecimiento requerirá previa resolución administrativa; octava sobre la actualización del módulo ponderado por Orden Foral; y novena que fija las áreas preferentes de rehabilitación.

La disposición adicional séptima prevé para las devoluciones de ayudas económicas el incremento conforme al tipo de interés legal aplicado como interés simple desde el momento de la entrega de la ayuda. Ahora bien, el artículo 35.2 de la LFS de 2005 se refiere al interés de demora, que, a decir del artículo 19.2 de la Ley Foral 8/1988, de 26 de diciembre, de la Hacienda Pública de Navarra, será el interés legal del dinero, sin perjuicio de lo establecido en leyes especiales. Por todo ello, se recomienda corregir aquella referencia, sustituyéndola por la del interés de demora.

La disposición adicional décima señala cómo medir la superficie útil de las viviendas protegidas, por remisión al artículo 21 del Anejo 2 del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo. Y la undécima dispone los requisitos para un eventual restablecimiento del sistema de subsidiación de préstamos cualificados.

A las familias numerosas se refieren las disposiciones adicionales duodécima, decimotercera y decimoséptima, contemplando aspectos diversos que no merecen objeción.

Tampoco ha de objetarse la disposición adicional decimocuarta que se limita a entender sustituidas las referencias legales al salario mínimo interprofesional por el IPREM; ni la decimoquinta, sobre criterios técnicos para implantar ascensores en edificios de viviendas objeto de rehabilitación

protegida que se limita a remisiones a la diversa legislación aplicable en los distintos supuestos; ni la decimosexta que tiene en cuenta los supuestos previstos en el artículo 52.5 de la LFOTU de 2002, en la versión dada por la disposición final primera de la LFPPV; ni la decimonovena que, a efectos del cálculo del módulo ponderado, remite las variaciones de precio a las publicadas por la administración del Estado a efectos de revisión de precios.

Y finalmente la disposición adicional decimoctava es también una norma de remisión, al exigir a las entidades colaboradoras para la gestión de subvenciones el cumplimiento de la legislación foral en esta materia.

I) Disposiciones transitorias

Las disposiciones transitorias contemplan situaciones diversas ya señaladas en los antecedentes de este Dictamen. Tales disposiciones, en cuanto tratan de articular la transición entre la reglamentación anterior y la nueva, no merecen ser objetadas. No obstante ha de advertirse que las disposiciones tercera y cuarta llevan el mismo título, lo que debería corregirse.

J) Disposición derogatoria

La disposición derogatoria única deroga el Decreto Foral 276/2001, así como los posteriores que lo modifican, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al nuevo reglamento. Esta previsión cumple la exigencia legal de referencia expresa de las disposiciones anteriores que quedan total o parcialmente derogadas (artículo 59.3 LFGNP).

K) Anexos

El Proyecto incluye siete Anexos. A los dos primeros nos hemos referido ya, sugiriendo la traslación del contenido del primero de ellos al articulado.

Respecto de los cinco restantes, no se formula objeción de legalidad. Sin embargo, se recomienda revisar la configuración como Anexos de los contenidos de los Anexos 5, 6 y 7, pues se trata, a diferencia de las fórmulas

de los Anexos 3 y 4, de previsiones normativas que tienen encaje en el articulado del Proyecto. Basta indicar al efecto, que el Anexo 5 desarrolla el artículo 2.2 de la LFPPV o que el Anexo 6 regula extremos que, en otros casos, han merecido su regulación en el articulado del Proyecto.

L) Recapitulación: observaciones de técnica normativa

A la vista de todo lo expuesto, entendemos que resulta recomendable una revisión general del Proyecto desde la perspectiva de la técnica normativa, recogiendo unitariamente las distintas observaciones realizadas con anterioridad, entre las que pueden realizarse ahora las siguientes:

- El Proyecto, no obstante su extensión, no es un reglamento por sí mismo completo y suficiente, ya que, pese a la rotulación de algunos de sus preceptos, sólo recoge aspectos parciales de las previsiones legales. En tal sentido, puede citarse como ejemplo prototípico el artículo 13 del Proyecto y la ausencia de los requisitos específicos de los distintos tipos de vivienda protegida.

- Numerosos preceptos tienen una gran extensión, incluyendo, en ocasiones, aspectos dispares, que incluso, en algún caso, están regulados en preceptos legales distintos. En tal sentido, a título de ejemplo, no se contiene previsión específica para cada una de las modalidades de vivienda protegida, que se incorporan, como apartados, dentro de un mismo precepto (artículos 10 y 11).

- Existen omisiones e incorrecciones gramaticales y de redacción. Así la falta de mención, que aparece en blanco, del número y año de la LFPPV en la exposición de motivos y faltan signos de puntuación en algunos preceptos (entre otros, artículos 49.1, 67.1 y 88).

- El contenido de algunos preceptos, señalados a lo largo del dictamen, podría corregirse para perfilar su mandato y mejorar su redacción, como ocurre, entre otros, con las disposiciones adicionales cuarta y séptima.

- Son incorrectas algunas referencias normativas, que deben revisarse. Así en el artículo 17.1 se menciona el Capítulo II de la LFPPV, pero falta la

mención al Título III en el que se inserta dicho Capítulo y en la disposición adicional décima la remisión debe ser al Anexo II, y no al Anejo 2, del Decreto Foral 142/2004.

En suma, el Proyecto merece una revisión general tanto desde el punto de vista gramatical y sintáctico como sistemático a fin de ajustarlo a la sistemática del texto legal y aligerar y clarificar el contenido de sus preceptos. Se trata de plasmar un texto más depurado que facilite su comprensión e inteligibilidad por todos los ciudadanos. El cabal conocimiento por los ciudadanos de las normas es especialmente relevante en aquellos casos como el presente donde es previsible un significativo impacto social de la norma, dirigida a hacer realidad el derecho a una vivienda digna y adecuada.

III. CONCLUSIÓN

El Consejo de Navarra considera que el proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, se adecua al ordenamiento jurídico.

En el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.