

<p>Expediente: 49/2001 Órgano: Pleno Objeto: Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra Dictamen: 47/2001, de 3 de septiembre</p>

DICTAMEN

En Pamplona, a 3 de septiembre de 2001,

el Pleno del Consejo de Navarra, compuesto por don Enrique Rubio Torrano, Presidente, don José Antonio Razquin Lizarraga, Consejero-Secretario, don Pedro Charro Ayestarán, don Joaquín Salcedo Izu, don José María San Martín Sánchez, don Eugenio Simón Acosta y don Alfonso Zuazu Moneo, Consejeros,

siendo Ponente don Eugenio Simón Acosta,

emite por unanimidad el siguiente dictamen:

I. ANTECEDENTES

I.1ª. Formulación y tramitación de la consulta

El día 27 de julio de 2001 tuvo entrada en el Consejo de Navarra un escrito del Presidente del Gobierno de Navarra en el que, de conformidad con el art. 19.1 de la Ley Foral 8/1999, de 16 de marzo, del Consejo de Navarra (en adelante LFCN), se recaba dictamen preceptivo, a tenor de lo dispuesto por el art. 17.1.a) de dicha Ley Foral, sobre el Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra (en adelante PDFMV).

En el expediente figuran, entre otros, los siguientes documentos:

1. Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra.

2. Informe de 5 de julio de 2001, del Director del Servicio de Vivienda.
3. Informe de 25 de junio de 2001, del Director del Servicio de Economía, sobre la repercusión económico financiera del proyecto de Decreto Foral.
4. Informe de 6 de julio de 2001, del Secretario Técnico de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.
5. Informe de 20 de junio de 2001, del Director del Servicio de Vivienda, sobre la estimación de la repercusión presupuestaria del proyecto de Decreto Foral.
6. Informe de 27 de junio de 2001, de la Asociación de Consumidores de Navarra "Irache".
7. Informe de 3 de julio de 2001, de la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra.

La documentación aportada se ajusta en términos generales a lo ordenado en el art. 28 del ROFCN, con excepción de la remisión de dos copias autorizadas del proyecto de reglamento sometido a consulta, sin acompañarse tampoco los antecedentes y bibliografía que hayan servido para la redacción del proyecto de disposición reglamentaria.

I.2ª. Consulta

Se solicita dictamen preceptivo de la Comisión Permanente del Consejo de Navarra acerca del Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra.

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

II.1ª. Carácter preceptivo del dictamen y órgano que lo evacua

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 17.1.a) de la LFCN, "la Comisión Permanente del Consejo de Navarra deberá ser consultada

preceptivamente en los siguientes asuntos: a) Proyectos de reglamentos o disposiciones de carácter general que se dicten en ejecución de las leyes, así como sus modificaciones..."

El texto sometido a consulta es un Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra (al que nos referiremos también con las siglas PDFMV), que se dicta en ejecución de la Ley Foral 14/1992, de 21 de diciembre, reguladora del sistema y modelos de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda (en adelante, LFMV), por lo que no ofrece duda su carácter de disposición general dictado en ejecución de una Ley Foral ni la naturaleza preceptiva de la consulta al Consejo de Navarra.

La emisión del dictamen corresponde, en principio, a la Comisión Permanente del Consejo de Navarra. No obstante, en este caso la consulta es evacuada por el Pleno, en virtud del acuerdo del mismo de 3 de septiembre de 2001 recabando la competencia para su emisión de conformidad con el artículo 16.1.g) de la LFCN.

II.2ª. Competencia

La Comunidad Foral de Navarra tiene atribuida competencia exclusiva sobre "ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", de conformidad con lo dispuesto por el artículo 44.1 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra (en adelante, LORAFNA).

En uso de dicha competencia, el Parlamento de Navarra aprobó la LFMV, cuya Disposición Final primera faculta al Gobierno de Navarra para dictar las disposiciones precisas en desarrollo de la misma.

Al margen de la habilitación concreta y específica contenida en la citada Disposición Final primera de la LFMV, 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 (LFGACFN), corresponde al

Gobierno de Navarra la potestad reglamentaria (artículo 4.1) y en concreto la aprobación, mediante Decreto Foral, de los reglamentos precisos para el desarrollo y ejecución de las leyes forales (artículo 10.k), y sus disposiciones adoptarán la forma de Decreto Foral (artículo 55.1º).

Por todo ello, el proyecto de Decreto Foral examinado se dicta 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.

Conforme al art. 51 de la LFGACFN, las disposiciones reglamentarias se dictarán de acuerdo con lo establecido en dicha Ley Foral y en las normas reguladoras del procedimiento administrativo. El art. 57 de la misma Ley Foral, en su párrafo primero, ordena que los proyectos de normas reglamentarias que deban aprobarse mediante Decreto Foral u Orden Foral, sean elaborados por el órgano que determine el Consejero al que corresponda su propuesta o aprobación; y autoriza al Consejero competente para someter los proyectos a información pública siempre que la índole de la norma lo aconseje y no exista razón para su urgente tramitación.

Los arts. 129 a 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 regulaban el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general, a las que se remitió la LFGACFN. Tales preceptos, sin embargo, fueron derogados por la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, por lo que puede entenderse que la remisión efectuada por el art. 51 de la LFGACFN ha quedado sin contenido, dado que los arts. 23 y 24 de la Ley 50/1997, que han venido a sustituir a los anteriores, no regulan el procedimiento administrativo general, sino el ejercicio de la potestad reglamentaria por el Gobierno de la Nación.

No obstante, tal como ha tenido oportunidad de señalar este Consejo en otros dictámenes anteriores, mientras no se lleve a cabo por el Parlamento de Navarra la regulación del procedimiento de elaboración de las disposiciones navarras de carácter general, parece aconsejable e, incluso, necesario que en dicha elaboración se cuente con aquellos estudios, informes y actuaciones

previos que garanticen su legalidad, acierto y oportunidad, preocupación ésta que es compartida por el Gobierno de Navarra que ha dictado algunas instrucciones de carácter interno en esta dirección.

Durante el trámite de elaboración del Proyecto, han sido oídas diversas entidades representativas de intereses de grupos sociales que pueden verse afectados, como son la Asociación de Consumidores de Navarra Irache, la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra y el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro. Constan, además, en el expediente informes emitidos por el Director del Servicio de Vivienda, por el Director del Servicio de Economía y por el Secretario Técnico de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

Por todo lo expuesto, la tramitación del Decreto Foral sometido a dictamen es ajustada a Derecho.

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 PDFMV forma parte de un grupo normativo del ordenamiento foral que se encuentra presidido por las prescripciones de la LFMV, modificada por la Ley Foral 5/1993, de 15 de abril, por la Ley Foral 22/1994, de 9 de diciembre, y por la Ley Foral 15/1995, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para 1996. Con esta legislación la Comunidad Foral de Navarra ha tratado de hacer efectivos algunos principios constitucionales que subordinan toda la riqueza al interés general (artículo 128.1 CE) y establecen el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (artículo 47 CE).

Puesto que el proyecto dictaminado también se refiere a los diversos modos de extinción del régimen de viviendas de Protección Oficial, hemos de tener en cuenta igualmente la reciente Ley Foral 13/2001, de 29 de mayo, por la que se regulan los plazos de descalificación voluntaria de viviendas de protección oficial.

Conviene detenerse brevemente en el contenido de las leyes forales citadas, con las que hemos de contrastar el proyecto de Decreto Foral que ha sido sometido a nuestra consideración.

La LFMV, de la que va a ser principal instrumento de desarrollo reglamentario el proyecto de Decreto Foral dictaminado, tiene por objeto regular el sistema y modelos de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra. La LFMV establece los elementos subjetivos (destinatarios de las ayudas), objetivos (actuaciones protegibles) e instrumentales (incentivos o técnicas de apoyo) del régimen de protección de la vivienda en Navarra.

Los destinatarios de los beneficios que se contienen en la LFMV son las personas físicas, jurídicas, cooperativas o agrupaciones en las que concurren determinados requisitos que para cada tipo de actuación protegible se prevén, estando obligado el Gobierno de Navarra a establecer un nivel de ayudas que garantice que el acceso a la compra de una vivienda de protección oficial no supondrá una repercusión superior al 30 por 100 de los ingresos familiares.

La LFMV prevé y regula los aspectos esenciales de varios tipos de actuaciones protegibles:

- 1) La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de viviendas de protección oficial (desde ahora VPO) y sus anejos, de nueva construcción, en régimen general, para destinatarios con ingresos familiares ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional (desde ahora SMI). Las viviendas deben cumplir las exigencias de la normativa de VPO y su precio final no debe superar el precio máximo del módulo de las VPO en régimen general.
- 2) La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de VPO y sus anejos, de nueva construcción, en régimen especial, para destinatarios con ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el SMI. Se exige, en términos generales, que las viviendas cumplan la normativa de VPO, que el procedimiento de selección sea público y tenga en cuenta las circunstancias familiares y socioeconómicas de los

solicitantes, que los beneficiarios no sean ni hayan sido en los últimos cinco años propietarios de otra vivienda, y que el precio final no supere el precio máximo del módulo de VPO en régimen especial.

- 3) La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de viviendas de precio tasado (desde ahora VPT) y sus anejos, de nueva construcción, para destinatarios con ingresos familiares ponderados inferiores a 7,5 veces el SMI. Estas viviendas, cuya calificación compete al Gobierno de Navarra, se han de destinar a domicilio habitual y permanente del adquirente o usuario, su superficie no superará los 120 m² útiles, su precio final no excederá del precio máximo del módulo de VPT, el precio de garajes y anejos no será superior al 60 por 100 del precio del m² útil de vivienda, y la renta anual máxima inicial no será mayor del 7,5 por 100 del precio máximo legal de la vivienda.
- 4) La adquisición de vivienda usada en programas o actuaciones de integración social, para adquirentes con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el SMI que participen en programas o actuaciones de integración social de las Entidades locales o del Gobierno de Navarra. Las viviendas han de reunir las características reglamentarias, su precio no excederá del límite del más económico para VPO usadas, la compra ha de estar intervenida por los Servicios de Vivienda del Gobierno de Navarra y pueden colaborar entidades sin ánimo de lucro.
- 5) La rehabilitación de viviendas y edificios y la adquisición de viviendas y edificios para su rehabilitación, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.
- 6) La adquisición onerosa y la urbanización de suelo destinado a promover sobre el mismo VPO y VPT, así como las correspondientes dotaciones previstas en el planeamiento urbanístico. Se requiere un compromiso de inmediato desarrollo del suelo, que se destine al menos el 70 por 100 de su capacidad edificatoria a la construcción de VPO y el resto a VPT, que la repercusión del suelo y la urbanización no supere el 17,5 por 100 en VPO y el 20 por 100 en VPT, y que el

suelo tenga una capacidad edificatoria mínima que se determine reglamentariamente.

Los instrumentos o técnicas de ayuda son una serie de apoyos directos (subsidiación de préstamos cualificados y subvenciones personales u objetivas) o indirectos (préstamos cualificados de entidades de crédito, exenciones fiscales, préstamos del Gobierno de Navarra para adquisición de suelo y gastos de urbanización, cesión de suelo o de derechos de superficie, aportación de proyecto técnico o dirección de obra, asesoramiento o subvención de trabajo comunitario), que se denominan genéricamente "financiación cualificada" por la LFMV. La propia LFMV establece qué modalidades de financiación cualificada se aplicarán, en los términos que se determinen reglamentariamente, a las distintas actuaciones protegibles. Conviene reseñar que las modalidades aplicables a las VPO en régimen especial y a la rehabilitación y adquisición para rehabilitación de edificios y viviendas fueron modificadas por la Disposición Adicional 14^a de la Ley Foral 15/1995, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para 1996.

El nuevo Decreto Foral viene a sustituir al Decreto Foral 287/1998, de 28 de septiembre, regulador de las medidas de apoyo y financiación en materia de vivienda en Navarra, que ha sido objeto de varias modificaciones ulteriores, en virtud de los Decretos Forales que citamos a continuación:

1. El Decreto Foral 621/1999, de 20 de diciembre (más tarde anulado por sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de fecha 10 de abril de 2001), que afectó, entre otras medidas, a la descalificación voluntaria de VPO, aspecto que fue posteriormente revisado por la Ley Foral 13/2001, de 29 de mayo, por la que se regulan los plazos de descalificación voluntaria de VPO.
2. El Decreto Foral 75/2000, de 14 de febrero, sobre el cálculo del tipo de interés efectivo de los préstamos subsidiados como consecuencia de la desaparición de la condición de oficialidad del MIBOR a un año como tipo de interés de referencia para los préstamos hipotecarios, a partir de 1 de enero de 2000 y la modificación, por de la Orden

Ministerial 1 de diciembre de 1999, de la fórmula de cálculo del citado índice, pasando a promediar en los días hábiles en los que no se hayan realizado operaciones a un año en el mercado de depósitos interbancario español, el tipo contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos a euros a plazo de un año, calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para entidades de similar calificación (EURIBOR).

3. El Decreto Foral 350/2000, de 30 de octubre, propiciado, entre otras causas, por la necesidad de adaptar el sistema de ayudas de vivienda a la nueva Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en la que ha desaparecido el concepto de base imponible regular y se ha creado un nuevo concepto de parte general de la base imponible.

II.5ª. Cuestiones de fondo

A) Oportunidad, estructura y denominación del Proyecto

En el decir de su Exposición de Motivos, el nuevo Decreto Foral se justifica por la necesidad de reunir en un solo texto la pluralidad de normas que en este momento regulan la materia y por la conveniencia de introducir algunas modificaciones en el vigente sistema de ayudas, entre las que "cabe subrayar, en primer lugar, la apuesta por la promoción de viviendas en alquiler, mejorando las ayudas a este régimen. Además, la financiación cualificada se extiende en todos los casos a los garajes y trasteros anejos a las viviendas. Se establece también un nivel superior de ayudas a determinadas operaciones residenciales de importancia en áreas de rehabilitación preferente. Asimismo, en la medida en que las Leyes Forales de Presupuestos y la normativa aplicable lo posibiliten, se instrumenta el apoyo a la vivienda usada en el ámbito del mercado de alquiler y a la construcción de viviendas bioclimáticas."

La conveniencia de unificar la normativa reglamentaria actualmente vigente resulta evidente a la luz de las peripecias que ha sufrido el texto del Decreto Foral 287/1998, de 28 de septiembre, que constituye el cuerpo principal del desarrollo reglamentario de las medidas de financiación y apoyo

de actuaciones protegibles en materia de vivienda, y que han quedado reflejadas en el epígrafe II.4^a de este dictamen donde se expone el marco normativo en que se encuadra el proyecto de Decreto Foral examinado.

En cuanto a la conveniencia de modificar determinados aspectos concretos del régimen de ayudas, se trata de 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 por el artículo 1.2 de la LFCN.

El PDFMV, sometido a dictamen del Consejo de Navarra, consta de 162 artículos, 7 disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El articulado del proyecto se estructura en quince capítulos, algunos de ellos divididos en secciones, que llevan, literalmente, los títulos siguientes: 1. Disposiciones Generales. 2. Financiación de actuaciones protegibles en Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción. 3. Adquisición de viviendas a precio tasado. 4. Régimen de Vivienda de Integración Social. 5. Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación. 6. Ayudas y subsidiación del alquiler. 7. Promociones directas del Gobierno de Navarra. 8. De las ayudas a la promoción de suelo. 9. Relaciones con Entidades de Crédito. 10. De los préstamos subsidiados. 11. Tramitación de las actuaciones protegibles. 12. De la descalificación de viviendas de Protección Oficial. 13. Fomento del alquiler de vivienda usada. 14. Fomento del bioclimatismo. 15. Inspección de V.P.O.

El contenido del Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra, no responde exactamente a su título o denominación, pues en el mismo se desarrollan algunos aspectos de la legislación sustantiva y procedimental (no propiamente medidas de financiación y apoyo) del régimen de VPO. Concretamente, el capítulo XII, titulado "descalificación de viviendas de protección oficial" establece cuál es el precio máximo de venta y renta de los locales y viviendas acogidos a los distintos regímenes de protección oficial, las

causas de extinción del régimen de protección oficial y el procedimiento para la descalificación voluntaria de las viviendas. Lo mismo puede decirse del capítulo XV, donde se regula la inspección de las VPO y el régimen sancionador, que se concreta por simple remisión a la legislación reguladora de la materia, en particular el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre y la Ley Foral 8/1997, de 9 de junio. Se trata de materias, obviamente, relacionadas con las que constituyen el objeto principal del proyecto, pero que desbordan el estricto campo de las medidas de financiación y apoyo o los requisitos y condiciones para conceder dichas ayudas, por lo que el título del proyecto no es suficientemente expresivo de su contenido y puede inducir a confusión, en menoscabo del principio de seguridad jurídica.

Por ello resulta aconsejable modificar la denominación del proyecto para que ésta refleje con mayor exactitud su contenido.

B) Disposiciones Generales.

El capítulo I del proyecto consta de 12 artículos en los que se pretenden reunir las disposiciones generales sobre la materia. No obstante hay que señalar que algunas de las disposiciones aquí contenidas, a las que nos referiremos inmediatamente, no son propiamente disposiciones generales y tendrían mejor ubicación en otros capítulos.

Por otra parte, en otros capítulos del proyecto se encuentran algunas otras normas que tendrían mejor encaje en el que ahora estamos comentando, pues son, propiamente hablando, disposiciones de carácter general: así ocurre con los artículos 126.1, 139 y 140 del proyecto.

En la definición del objeto del reglamento (artículo 1) y la enumeración de las actuaciones protegibles (artículo 2) el proyecto reproduce lo que ya se encuentra establecido en la LFMV.

El artículo 3 dispone que las viviendas acogidas a la protección deben destinarse a domicilio habitual y permanente de sus adquirentes, adjudicatarios, arrendatarios o promotores para uso propio. Se trata de una obligación o carga que, aun no encontrándose establecida de forma tan

explícita en la ley, es una consecuencia lógica y necesaria de la naturaleza y fines que tienen los regímenes de protección.

El artículo 4 define y clasifica, de acuerdo con lo dispuesto por la LFMV, los regímenes de VPO, introduciendo la novedad de autorizar el uso de vivienda libre en planta baja, "cuando no exista obstáculo legal o urbanístico para ello", en edificios de más de seis VPO, siempre que tengan acceso directo desde la vía pública a través de espacios exteriores de uso privativo de esas viviendas, ocupen toda la superficie en planta baja del edificio, y se computen junto a los locales de negocio a efectos de los límites establecidos para estos últimos. Esta es una de las normas que tienen mejor encaje en otro lugar. En realidad no es una disposición general, sino que se refiere exclusivamente a los regímenes de VPO, a los que el PDFMV dedica el capítulo II. Entendemos que mejoraría la sistemática del texto si este artículo 4 se colocase bajo la rúbrica del capítulo II, antes de la sección primera.

En el artículo 5 se enumeran, de acuerdo con lo dispuesto por la LFMV, los mecanismos de financiación cualificada; y en el artículo 6 se desarrolla el concepto y duración de la subsidiación de préstamos cualificados.

El artículo 6 establece el concepto y la duración de la subsidiación de los préstamos cualificados. Este precepto no es propiamente una disposición general, sino que se refiere a una de las modalidades concretas de ayudas o financiación cualificada que, además, cuenta con un capítulo específico (el capítulo X) que está destinado a la regulación de los préstamos subsidiados. Por tanto, el artículo 6 debería estar sistemáticamente colocado dentro de ese capítulo, inmediatamente antes del artículo 127.

La subsidiación —dice el artículo 6— consistirá en el "abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los Presupuestos del Gobierno de Navarra, de la diferencia existente entre el importe de las anualidades —o pagos con otra periodicidad— de amortización del capital e intereses al tipo de interés contratado, y la que correspondería al tipo de interés subsidiado aplicable, que se entenderá siempre como tasa anual efectiva".

En este precepto se reproduce un texto, que ya figura en el artículo 6, párrafo 1º, del Decreto Foral 287/1998, y que es transcripción de la redacción originaria del artículo 11 de la LFMV, donde se definía la subsidiación como "el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los Presupuestos Generales de Navarra, de la diferencia existente entre el importe de las anualidades o pagos con otra periodicidad de amortización del capital e intereses al tipo de interés contratado, y la que correspondería al tipo de interés subsidiado aplicable, que se entenderá siempre como tasa anual efectiva".

Llama, no obstante, la atención este artículo 6, párrafo 1, aunque sea reproducción del texto reglamentario hoy vigente, porque el precepto legal que desarrolla —o, más bien, copia— fue modificado por la Ley Foral 15/1995, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para 1996. La definición quedó sustituida por la siguiente: "La subsidiación consistirá en el pago a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los Presupuestos Generales de Navarra, de una parte del importe que el beneficiario de la subsidiación debe abonar a dicha entidad por efecto de la amortización del préstamo que tenga formalizado". No nos consta que haya habido una modificación posterior que restituya el texto a su redacción originaria.

Así pues, la legalidad del precepto reglamentario dependerá de que su mayor especificación pueda considerarse simplemente como un desarrollo que no altera lo previsto por el texto vigente del artículo 11 de la LFMV. No parece que sea así, porque la ley habla de subvencionar una parte del importe que el beneficiario deba abonar periódicamente "por efecto de la amortización" del préstamo. En cambio, el reglamento (tanto en su versión vigente, como el proyecto) alude a la subvención de las anualidades o mensualidades (o pagos periódicos en general) "de amortización del capital e intereses". Existe una patente diferencia entre la Ley Foral que no es fácil de salvar por vía interpretativa. Caben dos soluciones, en sede de aplicación de la norma, para superar el obstáculo:

1. Interpretar que la expresión legal "importe que el beneficiario de la subsidiación debe abonar... por efecto de la amortización del préstamo" se refiere a la totalidad del pago periódico e incluye tanto

amortización como intereses. Se trataría de un uso vulgar del término "amortización" y esta es probablemente el significado que hay que dar a texto legal, aunque esta solución cuenta con el obstáculo de que el texto actual del artículo 11 de la LFMV es fruto de una reforma del texto originario en el que se mencionaban explícitamente la amortización y los intereses.

2. La segunda alternativa es interpretar que el Reglamento no establece qué es lo que se subvenciona (capital o intereses), sino que se limita a regular el procedimiento de cálculo del importe de la subvención. Esta segunda posibilidad exige forzar en alguna medida el texto del precepto reglamentario, aunque ha de reconocerse que es también admisible.

Desde el punto de vista cuantitativo se puede afirmar que es una cuestión baladí la de determinar qué es lo que se subvenciona, si intereses o capital. No obstante son conceptos distintos y la diferencia cualitativa puede tener otros efectos, no necesariamente previsibles en este momento, que generen dificultades jurídicas más adelante. Por tanto, es aconsejable modificar la redacción del párrafo primero del artículo 6 para aclarar y evitar la aparente divergencia que mantiene con el artículo 11 de la LFMV.

El resto del artículo 6 es, en su mayor parte, reproducción del artículo 12 de la LFMV, que establece la duración quinquenal de la subsidiación de préstamos y permite la renovación de la ayuda por periodos de duración máxima de cinco años. Las diferencias que existen con el texto legal son meros matices de redacción que hacen más comprensible la norma (por ejemplo, el párrafo que se refiere a la concesión de subvención a quienes antes no gozaran de ella). Como novedad —incluso en relación con el texto del reglamento actualmente vigente—, se prohíbe renovar la subvención en caso de que el beneficiario o algún miembro de su unidad familiar haya comprado en su totalidad o en parte otra vivienda o sean propietarios de más de una VPO: se trata de una previsión que se coherente sin dificultad con los fines del sistema de ayudas.

El artículo 7 obliga a mantener durante cierto tiempo el destino de las viviendas cuya promoción para arrendamiento se ha beneficiado de financiación cualificada. Tampoco se trata, en propiedad, de una disposición general, sino de una medida concreta relativa a las actuaciones protegidas que tienen como destino el arrendamiento de viviendas, que se encuentran reguladas en el capítulo VI del PDFMV. En consecuencia, el artículo 7 debería ser el que abriese el capítulo VI, como disposición general que es respecto de las materias contenidas en el mismo.

El artículo 8 establece la interrupción de la subsidiación y el reintegro de las cantidades recibidas en concepto de ayudas directas cuando se incumplen las condiciones exigidas para cada una de las actuaciones protegibles. El artículo 9 establece la tipología de promotores que pueden acceder a las ayudas. Todas ellas son disposiciones que desarrollan las disposiciones de la LFMV dentro de los límites a que está sujeta la potestad reglamentaria.

El artículo 10 contiene las precisiones necesarias para determinar el nivel de ingresos familiares ponderados a tener en cuenta en la concesión de las ayudas, que se calculan tomando como referencia la parte general de la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al solicitante o a la unidad familiar de la que forme parte y ponderando esta cifra con los coeficientes que correspondan por número y edad de los miembros de la unidad familiar y área geográfica donde se encuentra la vivienda. En este artículo se introduce alguna novedad sobre la reglamentación actualmente en vigor, como la de contemplar el caso de contribuyentes de otras haciendas públicas distintas de la Hacienda Foral de Navarra; la de tomar en consideración las rentas exentas y otras circunstancias relevantes a efectos de determinar los ingresos familiares mínimos para poder acceder a las ayudas públicas reguladas en el proyecto de Decreto Foral distintas del régimen de viviendas de integración social. Todo ello de conformidad con lo establecido por la LFMV.

El artículo 11 establece los criterios que seguirá el Gobierno de Navarra para declarar áreas preferentes, reproduciendo, con una ligera modificación

relativa a las áreas de rehabilitación preferente, el régimen que actualmente se encuentra en vigor.

En fin, el artículo 12, que cierra este primer capítulo de disposiciones generales, dispone que las solicitudes de ayudas económicas directas personales para adquisición de vivienda deben presentarse en el plazo máximo de 12 meses desde la fecha del visado del contrato de compraventa o adhesión.

Todas estas disposiciones generales son conformes con el ordenamiento vigente, sin otra salvedad que la que hemos indicado en relación con el primer párrafo del artículo 6.

C) Financiación de actuaciones protegibles en Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción.

De acuerdo con la sistemática legal, el capítulo II del proyecto se divide en dos secciones que se refieren, respectivamente a la adquisición de VPO en régimen general y en régimen especial.

a) Régimen general

Los preceptos de este capítulo determinan los sujetos que pueden beneficiarse de las ayudas a VPO del llamado régimen general, las características de las viviendas objeto de protección y las ayudas que se pueden conceder.

➤ Destinatarios de las ayudas

Son destinatarios de las ayudas los mismos ya definidos por la LFMV, es decir las personas con ingresos familiares ponderados inferiores a 5,5 el SMI (artículo 13.a) del PDFMV), añadiéndose por el texto reglamentario algunos condicionantes acordes con la naturaleza y finalidad de las ayudas, como que los destinatarios no sean titulares de otra vivienda, a menos que la ofrezcan en venta al Gobierno de Navarra (artículo 13.c) del PDFMV), y que tampoco lo hayan sido en los últimos cinco años (artículo 20 del PDFMV).

Nuevamente el escaso rigor sistemático del texto reglamentario puede ser objeto de reproche jurídico. No se entiende bien que los requisitos subjetivos para la obtención de las ayudas se encuentren dispersos en dos preceptos que están presididos respectivamente por las rúbricas "Condiciones para acoger promociones al régimen general" (artículo 13 PDFMV) y "Condiciones para la percepción de las ayudas" (art. 20 PDFMV). La diferenciación de estos artículos puede tener alguna base lógica, como la de que en el primero consten los requisitos sustantivos para el otorgamiento o reconocimiento del derecho a la financiación cualificada y en el segundo los de estricto procedimiento en la fase final de ejecución y entrega de las ayudas. Pero es evidente que el contenido de los preceptos citados no responde a esta distinción, sino que se mezclan y confunden indebidamente requisitos heterogéneos, como es el que ahora estamos comentando o incluso otros que veremos después. Se recomienda, por tanto, trasladar al artículo 13 la letra c) del artículo 20.

➤ Características de las viviendas

Las características de las viviendas protegibles se resumen en que deben cumplir las exigencias de la normativa general de VPO, y así se ordena expresamente en el artículo 13.b) del PDFMV. Sin embargo, el texto reglamentario concreta algo más esta exigencia, requiriendo que el precio por metro cuadrado útil no exceda del señalado en aplicación de la Ley Foral 14/1992, de 21 de diciembre, "equivalente al 120 por 100 del módulo ponderado vigente en el momento de la entrega de la solicitud de calificación provisional". Lo que dispone la Ley Foral 14/1992 es —como ya sabemos—, que el precio final de la vivienda por metro cuadrado útil no supere el precio máximo del módulo de las VPO en régimen general. Pues bien, el PDFMV desarrolla esta exigencia legal en tres preceptos diferentes: a) De un lado, el citado artículo 13.c) con una concreción escueta en la alusión al 120 por 100 del módulo ponderado vigente en el momento de la solicitud de la calificación provisional. b) En segundo lugar, en el artículo 19 que establece con mayor precisión el precio máximo en primera transmisión o adjudicación de la vivienda, sus garajes y anejos —cuyas características se definen—, y dispone su invariabilidad durante un año tras la calificación definitiva. c) En tercer lugar,

en el artículo 145.1 del PDFMV, donde se establece el precio máximo de venta en segundas y sucesivas transmisiones.

Esta dispersión de la normativa reglamentaria no contribuye a clarificar las condiciones de acceso a las ayudas, que deben ser redactadas con mayor disciplina y orden. Lo que el PDFMV regula como precio de segundas y sucesivas transmisiones en el capítulo XII no deja de ser un requisito más para la obtención de las ayudas, pues pertenece a las exigencias de la normativa general de VPO (artículo 13.b) del PDFMV), y podría estar colocado en el capítulo II. Por otra parte, el precio de primera transmisión, regulado en el artículo 19 (capítulo II), es igualmente una previsión que forma parte de los requisitos generales del régimen de VPO y podría tener cabida en el capítulo XII. Lo que no resulta correcto es que el precio de la primera transmisión se regule en el capítulo II y el de la segunda y sucesivas en el capítulo XII. Dado que se pretenden regular en el texto reglamentario estos aspectos generales del régimen de VPO lo más razonable es que todas las disposiciones relativas al precio de VPO figuren en el capítulo XII y que el capítulo II contenga simplemente una remisión a las mismas, como condiciones que son para el otorgamiento de las ayudas previstas en el PDFMV.

➤ Medidas de apoyo

El artículo 10.A) de la LFMV, que establece los criterios que ha de respetar el reglamento en la determinación de las modalidades de ayudas, prevé para las VPO en régimen general las siguientes: a) Para promotores: préstamos cualificados. b) Para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio: subsidiación de préstamos cualificados y subvenciones personales.

De acuerdo con lo dispuesto por la LFMV, el PDFMV desarrolla:

- 1) Las características generales de los préstamos cualificados, cuya cuantía máxima será el 80 por 100 de precio máximo de venta, su tipo de interés el que se determine por Decreto Foral, el plazo de amortización de 15 años más tres de carencia, las anualidades constantes y su garantía hipotecaria.

- 2) Las características concretas de los préstamos cualificados a promotores: calendario de disposición del préstamo, no subsidiación durante el periodo de carencia y término del periodo de carencia en el momento del otorgamiento de la escritura de venta o adjudicación o en el de calificación definitiva en promociones para uso propio o arrendamiento.
- 3) El grado de subsidiación de los préstamos a adquirentes, según sus niveles de ingresos familiares ponderados.
- 4) La subvención alternativa a la subsidiación de intereses, para quienes no se acojan a esta última modalidad de ayuda.
- 5) Las subvenciones a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de las viviendas, que tienen en cuenta los ingresos familiares ponderados y la previa constitución de una cuenta ahorro-vivienda.

Todo ello es conforme con lo dispuesto por la LFMV.

➤ Procedimiento

Como ya hemos dicho antes, el artículo 20 del PDFMV, que se titula "condiciones para la percepción de las ayudas", es un precepto cuyo contenido tiene mejor ubicación sistemática entre los requisitos para el otorgamiento de las ayudas. Este precepto parece que pretende regular requisitos de procedimiento para proceder a la ejecución y pago de las ayudas otorgadas, pero la realidad es que contiene requisitos para disfrutar del régimen de ayudas que son, obviamente, condiciones para percibir las ayudas porque, como ya indica el artículo 8 del PDFMV, el incumplimiento de los requisitos para obtener las ayudas implica su interrupción, así como el reintegro de las cantidades percibidas y sus intereses legales.

El único requisito que podría tener encaje en el artículo 20, por ser de carácter formal o procesal, es el de que se cuente con la calificación provisional de VPO, aunque es innecesario decirlo porque este es el requisito o condicionante mínimo y temporalmente primero para poder hablar de viviendas

de protección oficial. Pero aun así, se trataría de un requisito que debería estar contenido en el artículo 21 del PDFMV.

Se recomienda, por tanto, la supresión del artículo 20 del PDFMV y la recolocación de su contenido en los preceptos indicados, donde encuentran mejor ubicación sistemática.

Los artículos 21 y 22 del PDFMV son normas de procedimiento que también son susceptibles de alguna recomendación formal. El artículo 22, titulado "tramitación de las ayudas" no regula propiamente la tramitación, que se contempla en el capítulo XI del PDFMV, sino la presentación de la solicitud de las ayudas para adquisición o promoción para uso propio de VPO de régimen general, por lo que sería aconsejable un cambio en la rúbrica del precepto. Por otra parte, parece más lógico invertir el orden de los artículos 21 y 22, puesto que en normas de procedimiento es más razonable respetar el orden cronológico, regulando en primer lugar la solicitud de las ayudas y después los trámites para su percepción o entrega.

➤ Novedades respecto a la reglamentación actualmente vigente

Además de algunas modificaciones sintácticas, tendentes a mejorar la redacción de los preceptos, las novedades que se introducen en la reglamentación de esta materia son las siguientes:

Entre las condiciones para acceder a las ayudas, se incorpora la de que el beneficiario no sea propietario de otra vivienda, a menos que ofrezca su venta al Gobierno de Navarra o sociedad pública a precio de VPO o de valor catastral. Este requisito se encuentra previsto por el artículo 5.d) de la LFMV para las ayudas a VPO de régimen especial y es perfectamente razonable su extensión a las VPO de régimen general, pero lo cierto es que se trata de una limitación que la Ley no contempla para este último tipo de viviendas y ello podría despertar alguna sospecha de ilegalidad porque no corresponde al Reglamento la creación ex novo de limitaciones a los derechos no previstas por la Ley. A pesar de ello entendemos que, en este caso concreto, el requisito responde al espíritu y finalidad de la Ley Foral y se adecua a fines constitucionales, como son el de facilitar a todos los españoles el disfrute de

una vivienda digna (artículo 47 CE) y el establecimiento de condiciones de igualdad en situaciones sustancialmente iguales. Por tanto, la extensión del límite a las VPO de régimen general no puede considerarse contraria al ordenamiento jurídico.

Se flexibiliza la disponibilidad de los préstamos a promotores en el tiempo, pudiendo éstos hacer uso del préstamo de acuerdo con un calendario pactado con la entidad prestamista, en función e la ejecución de la inversión y del ritmo de ventas o adjudicaciones de viviendas.

b) Régimen especial

Igual que hemos hecho respecto del régimen general de VPO y haremos después con los demás regímenes de ayuda, procederemos a clasificar y a estudiar ordenadamente las disposiciones relativas al régimen especial de VPO, que pueden agruparse en cuatro categorías para su mejor comprensión y análisis: destinatarios, características de las viviendas, tipos de ayuda y normas de procedimiento

➤ Destinatarios de las ayudas

Este tipo de actuaciones y ayudas se dirigen a personas con ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el SMI y superiores a la séptima parte del precio de la vivienda adquirida (artículo 23.a) del PDFMV), que no sean titulares, ni lo hayan sido en los últimos cinco años, de una vivienda (artículo 23.c) del PDFMV, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 5 de la LFMV).

Se requiere además que el procedimiento de selección de los compradores o adjudicatarios se efectúe mediante convocatoria pública (artículo 23.b) del PDFMV) y con aplicación de un baremo en su mayor parte predeterminado por el artículo 24 del PDFMV (para cuya aprobación existe habilitación específica en el artículo 5.c) de la LFMV) que tiene en cuenta las necesidades de vivienda, las circunstancias personales y personales, los ingresos familiares y la titularidad de una cuenta de ahorro vivienda.

➤ Características de las viviendas

Se exige que las viviendas cumplan las exigencias de la normativa general de VPO y que su precio no supere los máximos establecidos.

En relación con la normativa reguladora de los precios máximos de las VPO en régimen especial son aplicables las mismas observaciones de orden sistemático que hemos hecho sobre las VPO de régimen general. El texto del PDFMV se refiere a esta cuestión en tres lugares diferentes (artículos 23.e), 30 y 145.2 del PDFMV). Sería aconsejable tratar esta cuestión en el capítulo XII y limitar la referencia en el capítulo II a una simple remisión a lo dispuesto en aquél.

➤ Medidas de apoyo

El artículo 10.B) de la LFMV, modificado por la Ley Foral 15/1995, que establece los criterios que ha de respetar el reglamento en la determinación de las modalidades de ayudas, prevé para las VPO en régimen especial las siguientes: a) Para promotores, adquirentes y adjudicatarios: préstamos cualificados y subsidiación de los préstamos cualificados. b) Para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio: subsidiación de préstamos cualificados y subvenciones.

De acuerdo con lo dispuesto por la LFMV, el PDFMV desarrolla:

- 1) Las características de los préstamos cualificados a promotores, cuya cuantía máxima será el 80 por 100 de precio máximo de venta, su tipo de interés el que se determine por Decreto Foral, el plazo de amortización de 15 años más tres de carencia, las anualidades constantes y su garantía hipotecaria. Se establece igualmente el calendario de disposición del préstamo por el promotor
- 2) Las características concretas de los préstamos cualificados a adquirentes y adjudicatarios, que son las que con carácter general se prevén en el artículo 127 del PDFMV.
- 3) El grado de subsidiación de los préstamos cualificados a promotores, adquirentes y adjudicatarios.

- 4) La subvención alternativa a la subsidiación de intereses, para los adquirentes y adjudicatarios que no se acojan a esta última modalidad de ayuda.
- 5) Las subvenciones a los adquirentes y adjudicatarios de las viviendas, que tienen en cuenta los ingresos familiares ponderados y la previa constitución de una cuenta ahorro-vivienda.

En el contraste del proyecto de Decreto Foral con la LFMV, llama la atención que no se mencionen los promotores para uso propio como beneficiarios de subvenciones para la adquisición de vivienda ni como beneficiarios de la subvención alternativa prevista para el caso de renuncia a la subsidiación del préstamo, aunque no se nos escapa que la omisión puede estar motivada por la existencia de baremos para la selección de adquirentes. Este tipo de razones no puede, sin embargo, prevalecer frente al tenor de la ley, por lo que la exclusión puede calificarse de ilegal. Además cabe pensar que es contraria al principio de igualdad en la medida en que puede ser una discriminación no suficientemente justificada entre las personas que adquieren su vivienda a terceros o se agrupan en cooperativas u otras formas de comunidad, y quienes promueven por sí mismos la construcción de su propia vivienda, por lo que parece necesaria la modificación de los artículos 28 y 29 del PDFMV, para incluir entre los beneficiarios a los promotores para uso propio.

Todo lo demás es conforme con lo dispuesto por la LFMV.

➤ Procedimiento

En esta materia, el PDFMV se limita a una remisión a lo dispuesto en los artículos 21 y 22, a lo que no cabe hacer objeción alguna.

D) Adquisición de viviendas a precio tasado.

➤ Destinatarios de las ayudas

Las ayudas para VPT están destinadas a personas con ingresos familiares ponderados inferiores a 7,5 el SMI (artículo 32.a) del PDFMV),

añadiéndose por el texto reglamentario, en atención a la naturaleza y finalidad de las ayudas, que los destinatarios no sean titulares de otra vivienda a menos que la ofrezcan en venta al Gobierno de Navarra (artículo 32.f) del PDFMV).

No se requiere, en este caso, que los destinatarios de las ayudas para VPT, no hayan sido titulares de otra vivienda en los cinco últimos años, a diferencia de lo que ya hemos visto que ocurre con las VPO. La diferencia de trato podría estar justificada por el hecho de que el grado de protección o ayuda que se presta a este tipo de viviendas es más reducido o inferior al que se proporciona a las VPO, en cuyo caso nada habría que objetar a la omisión de este requisito. No obstante, este Consejo de Navarra carece de antecedentes e información suficientes para pronunciarse sobre este punto, por lo que recomienda que sea de nuevo examinado por el Gobierno de Navarra a la luz de los datos y antecedentes que obren en su poder, con el fin de determinar si existe o no justificación proporcionada para la diferencia de tratamiento.

➤ Características de las viviendas

Exige el artículo 32.b) del PDFMV que las VPT se destinen a domicilio habitual y permanente del adquirente o usuario, lo que supone una innecesaria repetición de la norma general ya contenida en el artículo 3 del PDFMV, por lo que es recomendable la supresión de la citada letra b) del artículo 32. No se nos escapa que el redactor del texto ha querido reproducir literalmente lo establecido por el artículo 6.b) de la LFMV, pero ello no obsta a que sea técnicamente incorrecto la reiteración de un mismo precepto en dos lugares diferentes, sin que exista obligación alguna de mimetizar en el reglamento las palabras de la Ley Foral, que pueden estar justificadas en su contexto, pero no en el de otra norma de distinta estructura.

Además, el PDFMV exige que las VPT tengan una superficie máxima de 120 metros cuadrados útiles, con hasta 30 m² de garaje y 15 m² de trastero, y que sean calificadas por el Gobierno de Navarra como VPT y que la repercusión del precio del suelo urbanizado no exceda del 20 por 100 del precio de venta máximo.

El precio máximo de las VPT es el de 135 por 100 del módulo ponderado, tal como establece el artículo 36 del PDFMV, que estaría mejor colocado inmediatamente después del artículo 32 donde se establecen las condiciones que han de reunir los adquirentes y las viviendas.

➤ Medidas de apoyo

El artículo 10.C) de la LFMV, que establece los criterios que ha de respetar el reglamento en la determinación de las modalidades de ayudas, prevé para las VPT las siguientes: a) Para promotores, adquirentes y adjudicatarios: préstamos cualificados. b) Para adquirentes y adjudicatarios con ingresos ponderados inferiores a 4,5 veces el SMI: subsidiación de préstamos cualificados y, en el caso de que la vivienda no supere los 90 m² útiles, subvenciones personales. La LFMV no menciona, en este caso, a los promotores para uso propio.

De acuerdo con lo dispuesto por la LFMV, el PDFMV prevé y desarrolla los siguientes instrumentos de ayuda:

- 1) Las características de los préstamos cualificados, cuya cuantía máxima será el 80 por 100 de precio máximo de venta, su tipo de interés el que se determine por Decreto Foral, el plazo de amortización de 15 años más tres de carencia, las anualidades constantes y su garantía hipotecaria.
- 2) Las características concretas de los préstamos cualificados a promotores de VPT: calendario de disposición del préstamo, no subsidiación durante el periodo de carencia y término del periodo de carencia en el momento del otorgamiento de la escritura de venta o adjudicación o en el de calificación definitiva en promociones para uso propio.
- 3) Las características concretas de los préstamos cualificados a adquirentes y adjudicatarios, que son las que con carácter general se prevén en el artículo 127 del PDFMV.

Además de los instrumentos de financiación cualificada previstos en el PDFMV, el artículo 10.C) prevé la subsidiación de préstamos y la subvención personal para la adquisición de VPT que han sido omitidos en el proyecto sometido a dictamen. Esta omisión puede considerarse contraria a las previsiones de la LFMV, dado que el artículo 10 de dicha Ley Foral permite al Gobierno de Navarra establecer la forma en que las modalidades de financiación cualificada se aplicarán a los diversos tipos de actuaciones protegibles, pero no se trata de una remisión en blanco, sino sometida a ciertos criterios legales consistentes, fundamentalmente, en la predeterminación del tipo o de los tipos de ayuda que se aplicará a cada categoría de actuación protegible. El Gobierno de Navarra tiene facultades para establecer requisitos, condiciones y hasta el contenido o intensidad de la ayuda, pero entendemos que está vinculado por el tipo de ayudas que deben ser establecidas, tanto en sentido positivo (hay obligación de establecer las modalidades de ayuda previstas por la Ley Foral), como negativo (no pueden concederse otras modalidades de financiación cualificada distintas de las establecidas por la Ley Foral para cada tipo de actuación protegible). Ello quiere decir que el PDFMV es contrario a la legislación vigente en la medida en que no establece, en relación con la adquisición o adjudicación de VPT, subsidios a préstamos cualificados para adquirentes y adjudicatarios con ingresos ponderados inferiores a 4,5 veces el SMI ni subvenciones personales para los mismos adquirentes si la vivienda no supera los 90 m² útiles.

➤ Régimen sancionador

El artículo 37 se refiere al régimen sancionador en caso de incumplimiento de la obligación de destino a residencia habitual y permanente de las VPT, o de las exigencias de la normativa técnica. Nada se puede oponer a este precepto, en cuanto que es reproducción casi literal de lo dispuesto por el artículo 6.3 de la LFMV, aunque sí cabe efectuar una recomendación para despejar las dudas que el precepto legal puede suscitar: se debe aclarar qué quiere decir la ambigua expresión "a estos solos efectos" que se utiliza tanto en la LFMV como el artículo 37 del PDFMV.

➤ Derecho de tanteo y retracto

El artículo 38 desarrolla, en términos que pueden considerarse jurídicamente correctos, el derecho de tanteo y retracto en la transmisión de las viviendas a favor de la Administración Pública correspondiente, en el caso de que la promoción de las VPT sea realizada sobre suelos de titularidad pública, cedidos onerosamente en concurso público a los promotores de las mismas, derecho establecido en el artículo 6.4 de la LFMV.

Las condiciones de este retracto son, según el citado artículo de la LFMV, las mismas que existen para las VPO y así se especifica en el PDFMV, cuyo artículo 38 traslada fielmente —incluidas las obligaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad— el contenido de los artículos 43 a 46 de la Ley Foral 7/1989, de 8 de junio, de medidas de intervención en materia de suelo y vivienda, donde se contiene la normativa vigente del derecho de tanteo y retracto sobre VPO.

➤ Procedimiento

Los demás preceptos de este capítulo establecen requisitos formales y de procedimiento, que no suscitan observaciones sobre las que hayamos de extendernos en este momento.

E) Régimen de vivienda usada de Integración social.

El régimen de viviendas usadas de integración social (en adelante también designadas abreviadamente como VUIS), no se encontraba expresamente recogido por la LFMV en su versión inicial, sino que fue establecido e incorporado a la misma mediante la reforma operada por la Ley Foral 22/1994, de 9 de diciembre, que consideró conveniente posibilitar el acceso a la vivienda a las personas o familias económicamente menos favorecidas, con el fin de avanzar en su integración social, contando con la mediación o colaboración de instituciones sin ánimo de lucro.

Como resultado de dicha reforma, el artículo 6.bis de la LFMV contempla la adquisición de vivienda usada en programas o actuaciones de integración social para destinatarios tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el SMI.

➤ Destinatarios de las ayudas

Son destinatarios finales del régimen de vivienda de integración social las personas con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el SMI, que participen en programas o actuaciones de integración social de las Entidades Locales o del Gobierno de Navarra y que se comprometan a suscribir un contrato de integración social con una entidad sin ánimo de lucro, condiciones que se establecen en la LFMV y se reproducen en el PDFMV, donde se requiere además que estas personas no sean ni hayan sido en los últimos cinco años titulares de otra vivienda, y que hayan permanecido en Navarra un periodo mínimo y continuado de tres años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud.

De forma instrumental y en beneficio de los destinatarios finales, también pueden ser beneficiarios de las ayudas las entidades sin ánimo de lucro que colaboren mediante convenio con el Gobierno de Navarra en los programas o actuaciones de integración social, al objeto de que queden afectas al alquiler. Estas entidades han de reunir los requisitos previstos por el artículo 44 del PDFMV, en el que se recomienda sustituir el término "colectivos" (que es un adjetivo calificativo) por un sustantivo que exprese de forma gramaticalmente correcta lo que con la palabra "colectivos" se ha querido decir. La misma observación gramatical merecen los artículos 50.d), 55 párrafo 2 número 2, y 57 párrafo 1.

➤ Características de las viviendas y otros requisitos objetivos

Las viviendas objeto de protección son, en términos generales, las viviendas usadas con precio por metro cuadrado útil que no exceda del límite correspondiente al tipo más económico establecido para Viviendas de Protección Oficial en segunda o posteriores transmisiones (artículo 6.bis LFMV y artículo 43 a), b) y d) del PDFMV). Añade el artículo 43 del proyecto que no tendrán una superficie útil superior a 90 m². Las viviendas tendrán una antigüedad mínima de 10 años y han de cumplir ciertas condiciones de habitabilidad a que se refiere el artículo 54 del PDFMV, artículo que debería colocarse antes del artículo 45, es decir, entre los preceptos reguladores de las

condiciones de acceso al régimen de VUIS y antes de los artículos destinados a desarrollar las medidas concretas de ayuda a este tipo de actuaciones.

En caso de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, la renta máxima inicial anual se encuentra limitada en los términos del artículo 50 del PDFMV, de la misma defectuosa colocación sistemática que se aprecia en todo este capítulo del proyecto.

Las VUIS quedan vinculadas durante un periodo determinado (el de duración del préstamo o durante 20 años) al uso para el que se otorgaron las ayudas, y están igualmente sometidas a ciertas limitaciones en cuanto a su transmisibilidad durante 10 años (artículo 53 del PDFMV). No obstante se permite en ciertos casos la transmisión de la vivienda al inquilino (artículo 51 del PDFMV). Una vez más ha de señalarse que la sistemática del capítulo quedaría sensiblemente mejorada si se cambia adecuadamente la ubicación de estos dos artículos, 53 y 51, del PDFMV.

Algunas de estas disposiciones son mera reproducción de lo ya establecido por la LFMV, y las demás pueden considerarse como un desarrollo de las mismas propio de un texto reglamentario.

➤ Otros requisitos formales

Los contratos de compra han de ser intervenidos por el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra (artículo 43.f) del PDFMV), prevención ya contenida en el artículo 6.bis de la LFMV.

La colaboración de las entidades sin ánimo de lucro se ha de formalizar en un convenio con el Gobierno de Navarra, cuyo contenido se regula en el artículo 55 del PDFMV, sobre el que ha de hacerse la misma observación que respecto del artículo 54: debería ubicarse antes del artículo 45, es decir, entre los preceptos reguladores de las condiciones de acceso al régimen de VUIS y antes de los artículos destinados a desarrollar las medidas concretas de ayuda a este tipo de actuaciones.

➤ Medidas de apoyo

En la letra F) del artículo 10 de la LFMV (letra añadida por la Ley Foral 22/1994), se establecen los criterios que ha de respetar el reglamento en la determinación de las modalidades de ayudas para adquirentes de vivienda usada y que consisten en préstamos cualificados con carácter general y, en el caso de adquirentes de vivienda de no más de 90 m² útiles con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el SMI, subsidiación de préstamos cualificados y subvenciones personales.

El citado artículo 10 de la LFMV permite al Gobierno de Navarra establecer ayudas específicas para entidades sin ánimo de lucro que colaboren, mediante convenio con el Gobierno de Navarra en los programas o actuaciones de integración social, con la finalidad de favorecer la adquisición por dichas entidades de VUIS, al objeto de que queden afectadas al alquiler, cuyas condiciones precisarán la intervención del Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra.

De acuerdo con lo dispuesto por la LFMV, el PDFMV contempla y regula los siguientes instrumentos de ayuda:

- 1) Préstamos cualificados a adquirentes, cuya cuantía máxima será el 80 por 100 de precio máximo de venta, su tipo de interés el que se determine por Decreto Foral, su plazo máximo de amortización de 20 años y su garantía hipotecaria (artículo 47 del PDFMV).
- 2) Subsidiación de préstamos cualificados a adquirentes (artículo 48 del PDFMV).
- 3) Subvención alternativa a la subsidiación de intereses, para los adquirentes que no se acojan a esta última modalidad de ayuda (artículo 49 del PDFMV).
- 4) Ayudas para la rehabilitación de las VUIS (artículo 52 del PDFMV).

➤ Procedimiento

La tramitación de las actuaciones sobre VUIS se ajustará a lo dispuesto en el capítulo XI del Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las

medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra (artículo 56 del PDFMV).

F) Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación.

a) Disposiciones comunes

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 7º de la LFMV son actuaciones protegibles la rehabilitación de edificios y viviendas, la rehabilitación de viviendas y la adquisición de edificios o viviendas destinados a su inmediata rehabilitación, en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Se hace uso de dicha habilitación reglamentaria —así como de la habilitación general de la Disposición Final 1ª de la LFMV—, en el capítulo V del PDFMV.

El artículo 58 del PDFMV enumera las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, citando únicamente la rehabilitación de edificación de vivienda y la rehabilitación de viviendas. Se echa en falta en el citado artículo 58 la mención de la adquisición de edificios o viviendas para su rehabilitación, que es otra de las actuaciones protegibles según la LFMV, aunque ello no pasa de ser un mero defecto técnico, dado que este último tipo de actuaciones está previsto y regulado en la sección III del capítulo que estamos comentando. Debe, pues, modificarse el artículo 58 mediante la adición de una letra más en la que se incluya la adquisición de edificios o viviendas para su inmediata rehabilitación.

Se incluye también, entre las disposiciones comunes, un artículo donde se determina cuál es el presupuesto protegible en este tipo de actuaciones, estableciendo las partidas que pueden incluirse en el mismo: precio de las obras, honorarios de profesionales por proyecto y dirección de obra, tasa municipal por licencia de obras y, en su caso, precio de adquisición del edificio.

El presupuesto protegible tiene un límite máximo cuando la superficie útil de la vivienda a rehabilitar excede de 120 metros cuadrados: en estos casos, el presupuesto protegible máximo será el resultado de multiplicar 120 por 1,2 y

por el módulo ponderado aplicable con independencia de que el presupuesto real pueda ser mayor. Aunque puede sorprender que sólo se establezca limitación de presupuesto para viviendas de más de 120 m² de superficie útil, en realidad existe un límite análogo para las viviendas de superficie inferior, tal como se desprende del artículo 63 del PDFMV, donde se establece que sólo son protegibles las actuaciones cuyo coste real no exceda de 1,2 veces el módulo ponderado por metro cuadrado de superficie de vivienda y 0,5 veces si se trata de anejos y otros locales; y del artículo 68 que establece similar techo para adquisición de edificios y viviendas para posterior rehabilitación.

Otras dos normas comunes consisten en que la solicitud de los préstamos cualificados debe realizarse no después de seis meses tras la diligencia de terminación de las obras y que se reintegrarán las ayudas si los edificios y viviendas rehabilitados son objeto de cesión *inter vivos* en el plazo de cinco años.

b) Rehabilitación de edificios y viviendas

➤ Actuaciones protegibles

Se determinan las actuaciones protegibles en el artículo 61 del PDFMV y consisten, resumidamente, en:

1. Obtener o mejorar la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio en el que el 50 por 100, al menos, de su superficie útil total se destine a vivienda.
2. Adecuar espacios libres o patios, y ejecutar obras requeridas por la legislación protectora de valores arquitectónicos, históricos o ambientales.
3. Ahorrar consumo energético o adecuar el inmueble a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, antenas colectivas, protección contra incendios y saneamiento.
4. Obtener o mejorar la adecuación de habitabilidad de las viviendas.

5. Ampliar el espacio habitable hasta 90 m² o 120 m² de superficie útil, según los casos.
6. Derribar edificaciones previstas por el planeamiento urbanístico en áreas de rehabilitación preferente.
7. Crear nuevas viviendas como resultado de agregar, segregarse o dividir las existentes.

El artículo 61 del PDFMV establece otros requisitos y precisiones sobre las actuaciones que acabamos de enumerar, sin que sea precisa observación alguna al respecto.

Estas determinaciones se completan con lo dispuesto por los apartados 2, 3 y 4 del artículo 62, titulado "condiciones de los edificios y viviendas para su calificación como actuación protegible". Los citados apartados 2, 3 y 4 no se refieren propiamente a las condiciones de los edificios o de las viviendas, sino al tipo de actuación ejecutada, por lo que tendrían mejor lugar dentro del artículo 61 en lugar de estar colocadas en el artículo 62.

Las actuaciones protegibles están condicionadas también por la cuantía del presupuesto de las obras, tal como se establece en el artículo 63 del PDFMV, artículo que debería colocarse inmediatamente después del artículo 61.

Según el apartado 1 del artículo 63, "sólo podrán recibir la calificación como actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo presupuesto protegible, dividido por el número de viviendas existentes tras la actuación, exceda de 4.000 euros por vivienda, salvo cuando se trate de obras de adaptación funcional para el uso de minusválidos en cuyo caso el presupuesto protegible excederá de dicha cantidad." Debe revisarse la redacción de este precepto, pues no parece sintácticamente bien construida ni tiene un significado lógico el texto literal de la salvedad que se establece en su último inciso.

Como ya hemos indicado más atrás, sólo son protegibles las actuaciones de rehabilitación cuyo coste real no exceda, por m² de superficie útil, del 120

por 100 del módulo ponderado para superficie de vivienda y del 50 por 100 del módulo ponderado para anejos y otros locales (artículo 63.2 PDFMV).

➤ Destinatarios de las ayudas

No se establecen, con carácter general, condiciones específicas para ser destinatario de las ayudas para rehabilitación aunque, como veremos después, determinadas ayudas sólo se pueden percibir si los ingresos familiares no exceden de 3,5 veces el SMI (subsidiación de préstamos) ó 4,5 veces el SMI (subvenciones).

➤ Características de las viviendas

Las viviendas, por regla general, deben tener una antigüedad superior a 15 años, adaptarse al planeamiento urbanístico y estar inscritas en el Registro de la Propiedad: artículo 62 del PDFMV. Como ya hemos dicho, los apartados 2, 3 y 4 del artículo 62 deberían situarse en el artículo 61.

➤ Medidas de apoyo

El artículo 10.D) de la LFMV, que establece los criterios que ha de respetar el reglamento en la determinación de las modalidades de ayudas, prevé, para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, las siguientes: a) A favor de promotores en general: préstamos cualificados. b) A favor de promotores para uso propio con ingresos inferiores a 4,5 veces el SMI: subsidiación de préstamos cualificados y subvenciones personales.

En desarrollo de estas disposiciones legales, el PDFMV establece:

1. Las características generales de los préstamos cualificados, cuya cuantía máxima será —por regla general— el 70 por 100 de módulo ponderado, su tipo de interés el que se determine por Decreto Foral, el plazo de amortización entre 5 y 15 años más uno de carencia como máximo, las anualidades constantes y su garantía hipotecaria.
2. Las características concretas de los préstamos cualificados a promotores, si el presupuesto no subvencionado es superior a 6.000

euros por vivienda. Recomendamos la revisión de signos de puntuación del art. 65.1 del PDFMV.

3. El grado de subsidiación de los préstamos a promotores usuarios, según que sus niveles de ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 ó 3,5 veces el SMI. Quedan excluidos de la subsidiación de préstamos los promotores de rehabilitaciones que tengan ingresos familiares ponderados entre 3,5 y 4,5 veces el SMI, lo cual puede resultar contrario a lo dispuesto en el artículo 10.D) de la LFMV que dispone este tipo de ayuda para personas con ingresos inferiores a 4,5 veces el SMI.
4. Las subvenciones a promotores para uso propio, en función de los ingresos familiares y otras circunstancias, como la edad de los interesados, antigüedad de la vivienda, supresión de barreras arquitectónicas en comunidades de vecinos, áreas de rehabilitación preferente, etc.

Todo ello está en consonancia con las previsiones de la LFMV, con las salvedades indicadas.

c) Adquisición de edificios y viviendas para posterior rehabilitación

➤ Actuaciones protegibles

Se protege la adquisición del edificio o vivienda para ser inmediatamente rehabilitados, entendiéndose que se cumple este requisito cuando las obras se inicien dentro de un año, a contar desde la fecha de la escritura pública de la adquisición del edificio o vivienda y hayan obtenido la calificación provisional de rehabilitación protegida (artículo 68 del PDFMV).

➤ Características de las viviendas y obras

El precio de adquisición del edificio o vivienda más las obras de rehabilitación o, en su caso, el precio de venta del edificio o vivienda rehabilitado, no superará 1,2 veces el módulo ponderado para superficie de vivienda ni 0,72 veces para la de los anejos. El presupuesto protegible de

rehabilitación será superior a 10.000 euros por vivienda (artículo 68 del PDFMV).

➤ **Medidas de apoyo**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 10.D) de la LFMV, el PDFMV desarrolla las siguientes ayudas:

1. Subvenciones a compradores o promotores para uso propio, en función de los ingresos familiares.
2. Préstamos cualificados de hasta el 96% del módulo ponderado, en las condiciones previstas para las VPO de régimen general.

d) Otras disposiciones

El capítulo V concluye con una sección cuarta donde, bajo la rúbrica "otras disposiciones", se contemplan ayudas para derribos o compra y posterior derribo y ayudas complementarias para viviendas situadas en zonas afectadas por catástrofes naturales, amparadas por la habilitación específica que otorga al Gobierno de Navarra el artículo 7.1 de la LFMV.

Se regula igualmente la percepción y tramitación de las ayudas en los artículos 74 y 75 que, por razones ya antes apuntadas en casos similares, deberían invertir su orden.

G) Ayudas y subsidiación del alquiler

El PDFMV destina un capítulo independiente a la regulación de las ayudas para viviendas destinadas a arrendamiento, con una sistemática que se separa de la seguida por la LFMV, la cual incluye el arrendamiento como una más de las actuaciones protegibles en cada uno de los tipos de viviendas o actuaciones antes analizadas: VPO en régimen general y especial, VPT, VUIS, rehabilitación de viviendas. Dentro de este capítulo se contempla, además, el alquiler para personas menores de 35 años y el alojamiento en apartamentos de personas mayores de 65 años o menores de 35. Seguiremos el orden del PDFMV.

Para las viviendas cuya adquisición, promoción y rehabilitación ha sido ya regulada en capítulos anteriores (VPO, VPT, VUIS, vivienda rehabilitada), se aplican, con carácter general, las reglas ya estudiadas, relativas a las condiciones subjetivas y objetivas para acceder a las ayudas. En este capítulo sólo se regulan específicamente los tipos de ayudas aplicables, las condiciones del arrendamiento y la posibilidad de transmitir la vivienda al arrendatario.

a) Arrendamiento de VPO de régimen general

➤ Transmisión de la vivienda al arrendatario

Transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, la vivienda puede venderse a los inquilinos en las condiciones previstas por el artículo 76 del PDFMV, a las que no cabe oponer objeción alguna.

➤ Cláusulas del arrendamiento

La renta anual máxima inicial será el 7,5 por 100 del precio global máximo de la vivienda y es actualizable en función del sistema de IPC; el arrendador puede repercutir los gastos y la cuota de la Contribución Urbana y la duración del contrato se ajustará a la legislación de arrendamientos urbanos (artículo 80 del PDFMV). Todo ello encaja dentro del ámbito de potestades de que dispone el Gobierno de Navarra.

➤ Medidas de apoyo

El artículo 10.A) de la LFMV, que establece los criterios que ha de respetar el reglamento en la determinación de las modalidades de ayudas, prevé para el arrendamiento de VPO en régimen general las siguientes: a) Subsidiación de préstamos cualificados. b) Subvenciones.

De acuerdo con lo dispuesto por la LFMV, el PDFMV desarrolla:

1. Préstamos a promotores al tipo del 4 por 100, en los términos establecidos para la promoción de VPO de régimen general.

2. Subvención alternativa del 5 por 100 del precio teórico de venta si el promotor renuncia a la subsidiación del préstamo.
 3. Subvención al promotor del 15 por 100 del precio teórico de venta.
- Procedimiento

Se regulan algunos requisitos procedimentales en el artículo 81 del PDFMV, cuyos dos primeros párrafos aconsejamos revisar desde el punto de vista gramatical o sintáctico.

b) Arrendamiento de VPO de régimen especial

- Transmisión de la vivienda al arrendatario

Transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, la vivienda puede venderse a los inquilinos en las condiciones previstas por el artículo 82 del PDFMV, a las que no cabe oponer objeción alguna.

- Cláusulas del arrendamiento

La renta anual máxima inicial será el 5 por 100 del precio global máximo de la vivienda y es actualizable en función del sistema de IPC, el arrendador puede repercutir los gastos y la cuota de la Contribución Urbana (artículo 87 del PDFMV). Todo ello encaja dentro del ámbito de potestades de que dispone el Gobierno de Navarra, si bien resulta aconsejable añadir que el arrendamiento se ajustará a las disposiciones generales del contrato de arrendamiento de vivienda regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos o, al menos, que vinculará al arrendador por una duración no inferior a 5 años.

- Medidas de apoyo

El artículo 10.B) de la LFMV establece las siguientes modalidades de ayuda para el arrendamiento de VPO en régimen especial: a) Para promotores: subsidiación de préstamos cualificados y subvenciones. b) Para arrendatarios: subvenciones de la renta.

De acuerdo con lo dispuesto por la LFMV, el PDFMV desarrolla las medidas de financiación cualificada estableciendo lo siguiente:

- 1) Las características de los préstamos cualificados a promotores, cuya cuantía máxima será el 75 por 100 de precio máximo de venta que corresponda a las viviendas, su tipo de interés el que se determine por Decreto Foral, el plazo de amortización de 15 años más tres de carencia, las anualidades constantes y su garantía hipotecaria.
- 2) El tipo de interés aplicable a los préstamos a promotores. Este tipo de interés que, con carácter general, es el 3 por 100, será más reducido (el 1 por 100) si el promotor inscribe en el Registro de la Propiedad la obligación de destinar las viviendas a alquiler en régimen especial de protección oficial durante 30 años.

El artículo 84, párrafo 3, donde se establece el tipo de interés reducido en caso de inscripción, plantea una seria dificultad en relación con la inscripción del destino de las viviendas, en tanto en cuando se trata de un acto que carece de eficacia o transcendencia real y, por tanto, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, a tenor de lo dispuesto por los artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 9 del Reglamento Hipotecario.

Como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 19-5-1952, "fue una de las esenciales aspiraciones de la última reforma hipotecaria discriminar mediante la calificación registral los derechos reales y las figuras jurídicas con tal carácter, de aquellos otros pactos o estipulaciones de naturaleza obligacional cuyos efectos se limitan a las relaciones «inter partes» y a los que la legislación, la jurisprudencia y la doctrina hipotecarias impiden que tengan acceso al Registro, con el tradicional criterio de excluir de éste los derechos personales, consignado expresamente, no sólo en los artículos 1 y 98 de la Ley Hipotecaria, sino también, entre otros, en el 355 de su Reglamento."

Más recientemente, la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 1 de abril de 1981 dice también que " nuestro sistema inmobiliario está basado, según establece el art. 2 de la Ley Hipotecaria,

exclusivamente en la inscripción de los títulos que contengan derechos de naturaleza real, si bien no prima un criterio de «*numerus clausus*», tal como se desprende del artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que permite el ingreso de cualquier contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre inmuebles o inherentes a derechos reales". Como consecuencia de ello, continúa diciendo la Dirección General de los Registros y Notariado, "este criterio de «*numerus apertus*» adoptado por nuestra legislación, obliga al Registrador, en una misión ciertamente no sencilla, como ya ha declarado este Centro, al estudio en cada caso concreto del acto o pacto que se pretende inscribir, al objeto de examinar si se dan o no los caracteres típicos del derecho real, es decir, la absolutidad y la inmediatividad, que determinaría su acceso a los libros registrales, y caso de que no fuera así, poder rechazarlo, a fin de evitar que entren en el Registro derechos de naturaleza personal."

Esta observación debe hacerse extensiva al artículo 89, en cuanto se refiere a la sustitución de la inscripción en el Registro de la Propiedad por otras garantías en el caso de promotores públicos, debiéndose añadir que el contenido del artículo 89 —en caso de que de algún modo pueda subsistir— debería incorporarse al artículo 84, pues la ruptura de la sistemática que su inserción separada comporta no parece tener otra justificación que la del prurito de preservar la numeración de artículos contenida en el Decreto Foral 287/1998 que va a ser derogado por el que ahora se tramita.

- 1) La subvención alternativa a la subsidiación de intereses, para los promotores que no se acojan a esta última modalidad de ayuda.
- 2) Las subvenciones a los promotores o titulares de las viviendas.
- 3) Las subvenciones a arrendatarios de un porcentaje de la renta, en función de los ingresos familiares ponderados del beneficiario.

En relación con las subvenciones a arrendatarios hay que señalar que el artículo 88, donde se regula esta subvención, establece, entre otras cosas, que "las ayudas serán solicitadas por el promotor al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda con la declaración de la renta

de los beneficiarios acreedores de la subvención y copia de los recibos correspondientes al año en curso o justificante suficiente a juicio del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda".

Este precepto es susceptible de varios reproches, algunos de los cuales afectan incluso a su legalidad. Por un lado, es necesario un mayor rigor conceptual en la redacción del precepto, pues algunos de los términos utilizados no son propios de un texto jurídico. Así ocurre con la expresión "declaración de la renta de los beneficiarios acreedores de la subvención", que suponemos se refiere a las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la unidad familiar del solicitante de la subvención, o la de los miembros de dicha unidad familiar, en caso de que presenten declaraciones separadas. Tampoco está muy claro el significado de la "copia de los recibos", que probablemente quiera aludir a la copia de los recibos del pago del alquiler, lo cual no es muy coherente con el hecho de que sea el promotor (sería mejor hablar del titular o propietario de la vivienda) quien presente las solicitudes, pues es él mismo quien expide dichos recibos, de donde cabe suponer que su simple intervención como solicitante es mejor prueba del pago de la renta que la presentación de copias simples de unos recibos que, como tales copias simples, carecen de valor probatorio alguno.

De todos modos, lo más llamativo del precepto es que las ayudas personales para los arrendatarios deban ser solicitadas por los promotores de las viviendas. Como ya hemos indicado, sería mejor hablar de titulares de la vivienda que de promotores, aunque este defecto es menor en comparación con el hecho de que se impida a los arrendatarios solicitar por sí mismos una subvención que la LFMV establece para ellos (artículo 10.B).e) de la LFMV, modificado por Ley Foral 15/1995).

Cabe suponer que se ha pretendido con ello unificar y simplificar la tramitación de estas subvenciones, reuniendo en una sola solicitud todas las peticiones de subvención de arrendatarios de viviendas pertenecientes a un mismo titular. Pero ello no justifica que se impida a los arrendatarios ejercitar por sí mismos un derecho que la LFMV les otorga.

Por otra parte, representa una intromisión injustificada de un particular en el derecho a la intimidad de los arrendatarios el hecho de que éstos deban aportar, a través de los titulares de las viviendas, su declaración de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Esta objeción quizá pudiera salvarse con una interpretación correctora del texto, si se entiende que el promotor se limita a presentar la solicitud y el arrendatario puede presentar directamente en el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda la documentación complementaria de la solicitud, pero hay que reconocer que esto no es lo que se dice en el artículo 88 del PDFMV.

No se puede olvidar que el derecho fundamental a la intimidad personal y familiar impide las injerencias arbitrarias o ilegales en el ámbito de los datos o circunstancias de la vida de una persona que ésta desea preservar del conocimiento de otros. Entre estas circunstancias se encuentran, sin duda alguna, los datos personales y económicos que figuran en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en los que no cabe más intromisiones que las autorizadas por la Ley, por motivos de interés público y para la tutela y defensa de otros derechos o deberes o bienes constitucionalmente protegidos (STC 110/1984, de 26 de noviembre).

Más recientemente, la STC 144/1999, de 22 de julio, ha confirmado esta doctrina afirmando que " el derecho a la intimidad salvaguardado en el art. 18.1 CE tiene por objeto garantizar al individuo un ámbito reservado de su vida, frente a la acción y al conocimiento de terceros, sean éstos poderes públicos o simples particulares, que está ligado al respeto de su dignidad (SSTC 73/1982, 110/1984, 107/1987, 231/1988, 197/1991, 143/1994 y 15/1997). El derecho a la intimidad atribuye a su titular el poder de resguardar ese ámbito reservado por el individuo para sí y su familia de una publicidad no querida. Es cierto que, inicialmente, pueden quedar excluidos de ese poder de disposición aquellos datos o informaciones producidas y destinadas al tráfico jurídico con terceros o sometidos a fórmulas específicas de publicidad (SSTC 110/1984 y 143/1994), pero no lo es menos que esta circunstancia no obsta para que el individuo esgrima un interés legítimo en sustraerlos del conocimiento de los demás, como del mismo modo lo puede haber para que esos aspectos de la vida individual sea públicos y conocidos o puedan serlo (TC Auto 877/1987). Y ello

es así porque el art. 18.1 CE no garantiza sin más la "intimidad", sino el derecho a poseerla, a tener vida privada disponiendo de un poder de control sobre la publicidad de la información relativa a nuestra persona y familia, sea cual sea el contenido de aquello que se desea mantener al abrigo del conocimiento público. Esta garantía impone a los poderes públicos la prohibición de que se conviertan en fuentes de esa información sin las debidas garantías, y también el deber de prevenir los riesgos que puedan derivarse del acceso o divulgación indebidas de dicha información" (FJ 8). De aquí deduce el TC que los poderes públicos tienen la obligación de adoptar cuantas medidas fuesen necesarias para hacer efectivo aquel poder de disposición y preservar de potenciales agresiones a ese ámbito reservado de la vida personal y familiar, no accesibles a los demás.

La Administración Pública, como garante de intereses públicos, puede exigir en determinados casos el suministro de datos que afectan a la intimidad de las personas cuando dispone de fundamento legal y los datos son necesarios para la protección de bienes o valores constitucionalmente protegidos, cual es el caso de la asignación equitativa de los recursos públicos (artículo 31 CE), la efectividad del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (artículo 47 CE) o, más genéricamente, promover las condiciones para que la libertad y la igualdad de los individuos sean reales y efectivas (artículo 9 CE).

Pero así como está justificada la exigencia de los datos por la Administración, no lo es tanto que se imponga a los particulares el deber de entregar dichos datos a otros particulares, con el fin de que éstos los hagan llegar a la Administración.

Como dijo la STS de 18 de marzo de 2000, "no es lo mismo que tales datos se faciliten a la Administración tributaria, en cuyo seno podrán mantenerse reservadamente, a que sean entregados a empresas privadas, sin que tampoco el legislador haya adoptado precaución alguna para evitar su utilización fuera de los estrictos fines de calcular las bases y cuotas de la retención. Ni siquiera se han previsto sanciones para corregir las posibles disfunciones que se produjeran." Trasladando esta doctrina a nuestro ámbito,

hemos de concluir que el artículo 84 del PDFMV vulnera el derecho a la intimidad en la medida en que obliga a entregar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los promotores, sin que se haya adoptado tampoco precaución alguna para evitar el uso indebido de los datos proporcionados.

Bien es verdad, como antes hemos indicado, que cabe una interpretación correctiva, si se entiende que la presentación a través del promotor no obsta a que los arrendatarios puedan hacer llegar directamente los datos a la Administración, para que ésta resuelva sobre el derecho a la subvención. Pero, como también hemos dicho antes, esta interpretación obliga a forzar el sentido gramatical del texto del párrafo 2 del artículo 84 del PDFMV que, por tanto, debe ser rectificado en este momento en que todavía no ha sido promulgado como norma jurídica.

c) Ayuda a viviendas de precio tasado destinadas a alquiler

➤ Cláusulas del arrendamiento

La renta anual máxima inicial será el 7,5 por 100 del precio legal máximo de la vivienda y es actualizable en función del sistema de IPC; el arrendador puede repercutir los gastos y la cuota de la Contribución Urbana (artículo 87 del PDFMV). La vivienda debe permanecer en arrendamiento durante quince años, mediante contratos de duración no inferior a cinco.

➤ Medidas de apoyo

De acuerdo con el artículo 10.C) de la LFMV, el PDFMV se limita a contemplar la posibilidad de préstamos cualificados para los promotores de VPT con destino a alquiler, en las mismas condiciones (salvo alguna diferencia accesoria) que los préstamos para promoción de VPT para venta.

d) Ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas destinados al alquiler

➤ Medidas de apoyo

El artículo 10.D) de la LFMV enumera la subsidiación de préstamos cualificados y las subvenciones, como modalidades de ayuda a los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas para arrendamiento:

De acuerdo con lo dispuesto por la LFMV, el PDFMV desarrolla las medidas de financiación cualificada estableciendo lo siguiente:

1. Las características de los préstamos cualificados, que son las mismas que se exigen para los préstamos cualificados a promotores de rehabilitación en general.
2. El tipo de interés subsidiado, en función de la cuantía de la renta del alquiler.
3. Las subvenciones a los promotores de rehabilitación, incluidas las que corresponden a la adquisición de edificios y viviendas para su posterior rehabilitación y destinadas al alquiler.

e) Ayudas para viviendas en régimen de alquiler destinadas a personas menores de 35 años

La Disposición Adicional tercera de la LFMV dice que "el Gobierno de Navarra podrá establecer condiciones especiales en el marco de las actuaciones protegibles a que se refiere esta Ley Foral en atención a determinados segmentos de la sociedad correspondientes a jóvenes, familias numerosas y tercera edad".

La sección V del capítulo VI del PDFMV, haciendo uso de la autorización mencionada, establece ciertas condiciones especiales para que las personas menores de 35 años puedan acceder al arrendamiento de VPO en régimen general, de nueva construcción.

➤ Destinatarios de las ayudas

Son destinatarios finales de las ayudas (sin perjuicio de que sean beneficiarios inmediatos los promotores) las personas menores de 35 años (artículo 100.a) del PDFMV) con ingresos familiares ponderados inferiores a 3,5

veces el SMI y superiores a 0,7 veces el SMI (artículo 100.b) del PDFMV), con una unidad familiar no superior a cinco miembros (artículo 100.j) del PDFMV), que no sean titulares de otra vivienda y que no lo hayan sido en los últimos cinco años (artículo 100.g) del PDFMV), y cuya selección se realice mediante convocatoria pública y a través de un baremo (artículo 100.f) del PDFMV) cuyos elementos esenciales están determinados por el artículo 107 del PDFMV, precepto al que hay que reprochar la excesiva ambigüedad de la definición de cargas familiares del segundo párrafo de su letra c).

Se requiere además que los destinatarios no permanezcan en régimen de arrendamiento durante un plazo superior a cinco años (artículo 100.h) del PDFMV) y que tengan abierta una Cuenta Ahorro Vivienda en el momento de la adjudicación, con la obligación de constituir en el plazo de cinco años un ahorro con un importe mínimo del 10% del precio máximo de venta de la vivienda objeto de arrendamiento (artículo 100.i) del PDFMV). Habida cuenta de que las ayudas se conceden a promotores y titulares de las viviendas destinadas a alquiler, no se comprende fácilmente el sentido de estos requisitos, en tanto en cuanto su objeto es una obligación futura de una persona que no es la destinataria directa de las ayudas. En otras palabras, no parece razonable elevar a la categoría de condición para el acceso a las ayudas a promotores el hecho de que el arrendatario constituya en el futuro una cuenta de ahorro-vivienda, tal como lo hace la letra i) del artículo 100 del PDFMV. En cuanto al requisito de que el arrendatario no permanezca en régimen de arrendamiento una vez transcurridos cinco años, se puede interpretar que se refiere únicamente al arrendamiento de la vivienda objeto de la financiación cualificada, pero hay que advertir que eso no es lo que literalmente dice la letra h) del citado artículo 100.

➤ Características de las viviendas

Las características de las viviendas protegibles se sintetizan en que deben cumplir las exigencias de la normativa general de VPO (así se ordena expresamente en el artículo 100.c) del PDFMV) y que no tengan una superficie superior a 70 m² útiles (artículo 100.d) del PDFMV).

Además se requiere que el precio por metro cuadrado útil no exceda del señalado en la Ley Foral de Presupuestos, "equivalente al 110 por 100 del módulo ponderado vigente en el momento de la entrega de la solicitud de calificación provisional", sin que la repercusión del suelo urbanizado pueda exceder del 17,5 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta máximo del metro cuadrado de superficie útil de las viviendas por la suma de la superficie útil de las viviendas y del 60 por 100 de la superficie útil del resto de edificaciones protegidas (artículo 100.e) del PDFMV).

➤ Cláusulas del arrendamiento

Se regulan en los artículos 104 y 108 (sin que se encuentren razones que justifiquen esta dispersión de preceptos) las condiciones que debe reunir el contrato de arrendamiento de estas viviendas, que se añaden al requisito ya analizado y contenido en el artículo 100.h) —nueva falta de orden y sistema— de que el arrendatario no permanezca en alquiler por más de cinco años que implica, indirectamente, que el contrato de arrendamiento concluirá necesariamente al finalizar el quinto año, sin posibilidad de prórroga.

La renta anual máxima inicial será el 5 por 100 del precio legal máximo de la vivienda y sus anejos, y es actualizable en función del sistema de IPC; el arrendador puede repercutir los gastos y la cuota de la Contribución Urbana (artículo 87 del PDFMV).

La vivienda debe permanecer en arrendamiento durante el periodo de amortización del préstamo y, a falta de éste, durante 25 años, sin que se puedan descalificar hasta quince años después de la calificación definitiva.

➤ Medidas de apoyo

El PDFMV prevé las siguientes modalidades de financiación cualificada para este tipo de viviendas:

1. Subsidiación de préstamos cualificados a promotores de hasta el 75 por 100 del precio máximo de venta, con un plazo máximo de amortización de 20 años más 3 de carencia, tipo de interés

determinado por Decreto Foral y con garantía hipotecaria (artículo 102 del PDFMV). El tipo de interés subsidiado será del 3 por 100 (artículo 103.1 del PDFMV), salvo que inscriba en el Registro de la Propiedad la obligación de destinar las viviendas del inmueble a arrendamiento en condiciones económicas de régimen especial de VPO durante 30 años, en cuyo caso el tipo de interés subsidiado será el 1% (artículo 103.2, párrafo 2, del PDFMV). Al margen de poner de relieve la incomprensible sistemática de estos preceptos, tenemos que dar por reproducidas las observaciones anteriormente realizadas a la obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de arrendar.

2. Subvención complementaria y alternativa a la subsidiación del préstamo para los promotores que renuncien a ésta, tal como se dispone en el párrafo 1 del artículo 103.2 del PDFMV, precepto cuya ubicación en este lugar merece ser reprobada pues no sólo es sistemáticamente incorrecta, sino que además se aparta del orden que habitualmente se ha seguido en otros capítulos o secciones en que la subvención alternativa al préstamo se regula en un artículo independiente.

f) Ayudas al alquiler de viviendas de integración social

La regulación de estas ayudas en la sección sexta del capítulo que estamos comentando consiste simplemente en una remisión al capítulo IV, donde se encuentra también contemplado el alquiler.

Sugerimos que esta sección sexta del capítulo VI se coloque antes de la actual sección quinta del mismo capítulo, para respetar de este modo el orden en que aparecen en la LFMV las distintas actuaciones protegibles.

g) Ayudas para alojamiento en apartamentos de personas mayores de 65 años o menores de 35 años

Estas ayudas, que encuentran amparo legal en la Disposición Adicional tercera de la LFMV, se regulan en la sección séptima del capítulo VI del

proyecto de Decreto Foral y se aplican a los apartamentos que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto Foral 209/1991, de 23 de mayo.

Con respecto a esta sección séptima del capítulo VI, nos limitamos a sugerir la mejora de la redacción del párrafo 1 del artículo 111.

H) Promociones directas del Gobierno de Navarra.

No hay observaciones sobre el capítulo VII del PDFMV, regulador de las promociones directas, o mediante acuerdos de colaboración con Ayuntamientos y otras entidades, del Gobierno de Navarra.

I) Ayudas a la promoción de suelo.

El artículo 8 de la LFMV prevé ayudas para la adquisición, promoción y urbanización de suelo, siempre que concurren las siguientes circunstancias: a) Que el suelo tenga un uso previsto por el planeamiento urbanístico de carácter residencial. b) Que exista el compromiso, suficientemente garantizado, de un inmediato desarrollo del suelo. c) Que se destine un mínimo del 70 por 100 de su capacidad edificatoria a la construcción de viviendas de protección oficial y el resto a viviendas de precio tasado. d) Que el suelo tenga una capacidad edificatoria mínima, en función del número de habitantes de las diversas localidades, en la forma que se determine reglamentariamente. e) Que la repercusión del suelo y la urbanización no supere el 17,5 por 100 en viviendas de protección oficial y el 20 por 100 en viviendas de precio tasado.

El desarrollo reglamentario de este precepto legal se encuentra recogido, en forma jurídicamente aceptable, en el capítulo VIII del PDFMV, sobre el que no efectuamos más sugerencia que la de revisión de la redacción del número 1 del artículo 120.

J) Relaciones con Entidades de Crédito.

El artículo 13 de la LFMV autoriza al Gobierno de Navarra, a través del Departamento de Bienestar Social, Deporte y Vivienda, a establecer Acuerdos de colaboración con las entidades de crédito públicas y privadas que operen en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, con objeto de garantizar el

volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de las actuaciones protegibles y a efectos de subsidiar éstas con cargo a sus consignaciones presupuestarias.

Estas previsiones están desarrolladas en los artículos 125 y 126 del PDFMV, en forma jurídicamente aceptable. Cabe señalar, no obstante, que el precepto contenido en el apartado 1 del artículo 126 es una disposición general, más que una norma relativa a los acuerdos de colaboración con entidades de crédito, y su lugar se encuentra en el capítulo I del PDFMV.

K) Préstamos subsidiados.

Se contienen en el capítulo X del PDFMV las normas comunes a los préstamos subsidiados, otorgados sea a los promotores con posterior subrogación de los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas, sea a estos últimos directamente. El PDFMV establece los requisitos que han de concurrir para la concesión de dichos préstamos y su transmisión a los compradores y adjudicatarios, la posible modificación del préstamo en el momento de la subrogación o al término del periodo de carencia, los trámites para la renovación o prórroga del derecho a la subsidiación, el modo de cálculo del tipo de interés efectivo máximo de los préstamos cualificados y su revisión. Todas ellas son previsiones propias de norma reglamentaria y respetan los límites de la autorización legal.

L) Tramitación de las actuaciones protegibles.

Esta materia, contenida en el capítulo XI del PDFMV, es típicamente reglamentaria y sobre ella cabe efectuar las siguientes observaciones:

1. Conviene mejorar la redacción del primer párrafo del apartado 1 del artículo 135.
2. El artículo 136.f) exige, para la tramitación de las subvenciones y ayudas económicas individualizadas, la presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, especificándose que "las declaraciones deberán haberse formulado dentro del plazo ordinario establecido para ello en el caso de personas

obligadas a declarar". Esta última previsión, en la medida en que carece de respaldo legal, puede considerarse nula, y debe ser, por consiguiente, suprimida del artículo 136.f) del PDFMV.

3. En el artículo 136.h) del PDFMV, donde dice "subvenciones a promotores por uso propio" debe decir "subvenciones a promotores para uso propio".
4. Es conveniente que el artículo 138, donde se establecen los plazos máximos para resolver en los procedimientos sobre calificaciones, descalificaciones, visado de contratos y concesión de ayudas económicas. Al respecto hay que señalar que el artículo 42.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ordena que se establezca "el plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa" y no el "plazo para resolver" como hace el artículo 138 del PDFMV.
5. El artículo 139, que prohíbe la revisión al alza de las ayudas económicas otorgadas, no es propiamente una norma de trámite, sino una disposición general, por lo que debería estar sistemáticamente ubicada en el capítulo I, en lugar de en el capítulo XI.
6. Debe revisarse la redacción del párrafo segundo del artículo 139.
7. El artículo 140 establece limitaciones a la cesión de viviendas por las que se hayan recibido ayudas económicas del Gobierno de Navarra. Se trata de una disposición general y no de una norma de trámite, por lo que debería trasladarse al capítulo I.

M) Precio de venta y renta de las Viviendas de Protección Oficial y descalificación de las mismas.

Bajo la rúbrica "De la descalificación de viviendas de Protección Oficial" se regulan en el capítulo XII del PDFMV dos cuestiones heterogéneas que, como ya dijimos más atrás, integran el régimen jurídico general de las VPO y no son, en sentido estricto, medidas de financiación y apoyo de actuaciones

protegibles en materia de vivienda. Por ello es necesario efectuar las oportunas modificaciones, tanto en la rúbrica de este capítulo XII, como en la propia denominación del Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra, con el fin que reflejen adecuadamente su contenido, tal como requiere o aconseja el adecuado respeto del principio de seguridad jurídica.

Por otra parte, el artículo 146 del PDFMV no hace sino repetir normas que ya se encuentran contenidas en los artículos 80, 87 y 104, repetición que se aparta de la buena técnica jurídica y debe, por tanto, ser subsanada.

N) Fomento del alquiler de vivienda usada y del bioclimatismo.

Se establecen en los capítulos XIII y XIV las ayudas para el fomento del alquiler de la vivienda usada y para incentivar el respeto a los principios de la arquitectura bioclimática en la edificación residencial, así como los requisitos para acceder a ellas. Dichas medidas se encuentran expresamente condicionadas a la existencia de consignaciones presupuestarias que las posibiliten, así como al cumplimiento de la normativa aplicable (artículos 149 y 154 del PDFMV).

Sobre estos dos capítulos XIII y XIV sólo efectuamos una sugerencia de carácter sistemático: que se ubiquen a continuación del actual capítulo VI, junto con el resto de ayudas y medidas de apoyo a distintas actuaciones protegibles, y antes de las normas comunes o de procedimiento que se contienen en los capítulos VII y siguientes.

O) Inspección de Viviendas de Protección Oficial.

Bajo esta rúbrica, el capítulo XV contiene normas relativas a la Inspección de VPO, junto con otras que contemplan el régimen de infracciones y sanciones aplicable, por lo que parece deducirse del contexto, a las contravenciones en materia de ayudas económicas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Así pues, se debe, en primer lugar, adecuar la rúbrica del capítulo XV a su contenido.

Por otro lado y más importante, los artículos 160 a 162 del PDFMV deben ser redactados y colocados sistemáticamente de forma que quede claro su ámbito, pues no es lo mismo que sea el de las VPO (como parece deducirse de la redacción y sistemática actual) o el de las actuaciones protegibles en materia de vivienda que, como hemos visto a lo largo de este dictamen, es más extenso que aquél.

P) Disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales.

No tenemos observaciones relevantes al contenido de las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales.

III. RECAPITULACIÓN

A la vista de todo lo expuesto, entendemos que resulta recomendable efectuar las siguientes reformas en el texto del Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra, reformas que han de ser entendidas e interpretadas con el sentido y alcance que hemos explicado en el cuerpo del dictamen:

1. Meditar si es oportuno un cambio de la denominación del reglamento, con el fin de que refleje adecuadamente su contenido.
2. Colocar el artículo 4 bajo la rúbrica del capítulo II, antes de su sección primera.
3. Modificar la redacción del párrafo primero del artículo 6 para aclarar y evitar la aparente divergencia que mantiene con el artículo 11 de la LFMV.
4. Colocar el artículo 6 dentro del capítulo X, inmediatamente antes del artículo 127.
5. Colocar el artículo 7 al comienzo del capítulo VI, como disposición general que es respecto de las materias contenidas en el mismo.
6. Trasladar al artículo 13 la letra c) del artículo 20.

7. Colocar todas las disposiciones relativas al precio de VPO en el capítulo XII, limitando la referencia a ellas en el capítulo II a una remisión a las mismas, como condiciones que son para el otorgamiento de las ayudas previstas en el PDFMV.
8. Suprimir el artículo 20, reubicando su contenido en los lugares que sistemáticamente les corresponden.
9. Cambiar la rúbrica del artículo 22.
10. Invertir el orden de los artículos 21 y 22.
11. Aplicar a los artículos relativos a los precios máximos de las VPO en régimen especial las mismas observaciones de orden sistemático que hemos hecho sobre las VPO de régimen general.
12. Reconsiderar si se debe exigir a los destinatarios de las ayudas para VPT que no hayan sido titulares de otra vivienda en los últimos cinco años.
13. Suprimir la letra b) del artículo 32.
14. Aclarar el significado de la ambigua expresión "a estos solos efectos" que se contiene en el artículo 37.
15. Sustituir por un sustantivo adecuado el adjetivo "colectivos" que se emplea indebidamente en los artículos 44, 50.d), 55 párrafo 2 número 2, y 57 párrafo 1.
16. Colocar el artículo 54 antes del artículo 45, entre los preceptos reguladores de las condiciones de acceso al régimen de VUIS y antes de los artículos destinados a desarrollar las medidas concretas de ayuda a este tipo de actuaciones
17. Aplicar al artículo 55 la misma observación que hemos realizado sobre el artículo 54.

18. Mejorar la colocación sistemática de los artículos 50, 51 y 53, y, en general, de todo el capítulo IV.
19. Modificarse el artículo 58 mediante la adición de una letra más en la que se incluya la adquisición de edificios o viviendas para su inmediata rehabilitación.
20. Trasladar al artículo 61 el contenido de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 62.
21. Colocar el actual artículo 63 inmediatamente después del artículo 61.
22. Revisar la redacción del artículo 63.1.
23. Invertir el orden de los artículos 74 y 75.
24. Revisar la redacción de los dos primeros párrafos del artículo 81.
25. Añadir, en el artículo 87, que el arrendamiento se ha de ajustar a las disposiciones generales del contrato de arrendamiento de vivienda regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos o, al menos, que vinculará al arrendador por una duración no inferior a 5 años.
26. Incorporar al artículo 84 el contenido del artículo 89 que pueda subsistir tras la decisión que se adopte sobre la referencia a la inscripción en el Registro de la Propiedad.
27. Añadir al artículo 87, como requisito de los contratos de arrendamiento de VPO en régimen especial, que el contrato se ajustará a las disposiciones generales reguladoras del arrendamiento de vivienda regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos o, al menos, que el mismo vinculará al arrendador por una duración no inferior a 5 años
28. Revisar la redacción del párrafo 2 del artículo 88.
29. Definir con mayor precisión las cargas familiares en el segundo párrafo de la letra c) del artículo 107.

30. Corregir la dispersión de las condiciones que deben reunir los contratos de arrendamiento de viviendas a personas menores de 35 años, actualmente diseminadas en los artículos 100, 104, y 108.
31. Redactar con más precisión la letra h) del artículo 100
32. Sistematizar correctamente el contenido de los artículos 102 y 103.
33. Colocar la sección sexta del capítulo VI antes de la actual sección quinta del mismo capítulo.
34. Revisar la redacción del párrafo 1 del artículo 111.
35. Revisar la redacción del número 1 del artículo 120.
36. Trasladar al capítulo I el precepto contenido en el apartado 1 del artículo 126.
37. Revisar la redacción del artículo 136.h).
38. Trasladar al capítulo I el contenido del artículo 139.
39. Revisar la redacción del párrafo segundo del artículo 139.
40. Trasladar al capítulo I el contenido del artículo 140.
41. Revisar la rúbrica del capítulo XII.
42. Evitar repeticiones de normas como las contenidas en el artículo 146.
43. Ubicar los actuales capítulos XIII y XIV detrás del capítulo VI, junto con el resto de ayudas y medidas de apoyo a distintas actuaciones protegibles, y antes de las normas comunes o de procedimiento que se contienen en los capítulos VII y siguientes.
44. Adecuar la rúbrica del capítulo XV a su contenido.
45. Revisar la redacción y la colocación sistemática de los artículos 160 y 162.

Además es necesario, para su adecuación al ordenamiento jurídico, realizar las siguientes modificaciones en la versión sometida a dictamen de este Consejo de Navarra del Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra:

1. Modificar los artículos 28 y 29, para incluir entre los beneficiarios a los promotores para uso propio.
2. Establecer y regular subsidios a los préstamos cualificados para adquirentes y adjudicatarios de VPT con ingresos ponderados inferiores a 4,5 veces el SMI, así como subvenciones personales para los mismos adquirentes si la vivienda no supera los 90 m² útiles.
3. Aplicar la subsidiación de préstamos a los promotores de rehabilitaciones que tengan ingresos familiares ponderados entre 3,5 y 4,5 veces el SMI, los cuales están actualmente excluidos por el artículo 66 *a contrario sensu*.
4. Eliminar del artículo 84, párrafo 3, del artículo 89 y del artículo 103 la alusión a la inscripción del destino de las viviendas en el Registro de la Propiedad.
5. Prever vías alternativas de solicitud de subvenciones a los arrendatarios de VPO en régimen especial, con el fin de posibilitar la presentación de las solicitudes y de la documentación (especialmente la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas) por los propios beneficiarios sin la intermediación necesaria de los promotores o titulares de las viviendas.
6. Eliminar, de entre las condiciones para acceso a las ayudas a promotores de viviendas en régimen de alquiler destinadas a personas menores de 35 años, el hecho de que el arrendatario constituya en el futuro una cuenta de ahorro-vivienda, estableciendo, en su caso, otros efectos jurídicos adecuados a la naturaleza de esta obligación o cargas.

7. Suprimir, en el artículo 136.f), el requisito de que las declaraciones se hayan formulado dentro del plazo ordinario establecido para ello.
8. Establecer en el artículo 138 el plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa y no simplemente, como ahora se hace, el plazo para resolver.

IV. CONCLUSIÓN

Atendidas las observaciones contenidas en este dictamen sobre la legalidad de algunos preceptos que se relacionan en los ocho números con que se cierra el anterior epígrafe, el Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra se ajusta al ordenamiento jurídico.

En el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.