

Ley 2/2002, de 07 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha

(BOE 79, 02/04/2002, DOCM 23, 22/02/2002)

(Versión de vigencia 13-3-2011)

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley

Preámbulo

La exigencia social y jurídica de hacer efectivo el principio social que establece el artículo 47 de la Constitución, al reconocer el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la conveniencia de satisfacer necesidades no cubiertas por las Viviendas de Protección Oficial y la cada vez más importante aportación de recursos propios de la Comunidad Autónoma a estos fines, conduce al establecimiento de un régimen de viviendas que posibilite una mejor adaptación a las necesidades de los ciudadanos, y al propio tiempo determine las características de las viviendas promovidas sobre los patrimonios públicos de suelo o sobre suelos en los que en virtud de la normativa urbanística deban construirse viviendas con protección pública, en aras a una mayor seguridad jurídica que proteja los intereses públicos y de los usuarios, destinatarios últimos de las medidas de apoyo y fomento a la vivienda.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tiene competencia exclusiva en materia de vivienda en virtud de lo dispuesto en el artículo 31 de su Estatuto de Autonomía por lo que debe establecer sus propios instrumentos normativos tendentes a garantizar el acceso a la vivienda para dar cumplimiento al mandato constitucional que el artículo 47 dirige a los Poderes Públicos, En ejercicio de esta competencia el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha aprobó el 11 de enero de 2000, el 111 Plan Regional de Vivienda y Suelo (2000 - 2003), que ratificaron las Cortes Regionales el 30 de marzo de 2000.

En este contexto, la disposición adicional novena de la Ley 4/1991, de 13 de diciembre, de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 1992, en su apartado 4, establece que los terrenos propiedad de las Administraciones Públicas y Empresas Públicas, o que se enajenen por estas a partir de la entrada en vigor de esta Ley, y que se incorporen al proceso de urbanización y edificación de uso residencial, no podrán tener otro destino que la construcción

de viviendas sujetas a un régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

Esta medida ha sido de gran importancia, ya que ha aumentado la oferta de suelo destinado a la construcción de viviendas para la población con rentas más bajas, es decir, con mayores dificultades a la hora de acceder a una vivienda, pero al mismo tiempo, en aquellos casos en los que la actuación sobre patrimonios públicos sea sobre unidades completas de planeamiento, las nuevas determinaciones favorecerán la formación de unidades residenciales urbanas en las que se integren el mayor número posible de sectores sociales.

En la misma línea la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se refiere también, en sus artículos 6 y 79, a este tipo de viviendas y establece, en su artículo 24, apartados 3 y 4, que los Planes de Ordenación Municipal de los Municipios superiores a los 20.000 habitantes, o incluso de menos habitantes, si se dan determinadas circunstancias, deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine el suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, entendiéndose por suelo suficiente, el que cubriese las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Por contra, el nuevo marco de ayudas estatales a la vivienda establecido por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 no incluye alguna de las figuras protegidas en planes de vivienda anteriores, como las viviendas a Precio Tasado, que cubrían a un importante sector de demandantes de vivienda con una superficie mayor que la de la Vivienda de Protección Oficial, si bien como contrapartida, se refiere a la posibilidad de que las Comunidades Autónomas regulen en sus ámbitos geográficos otras viviendas con protección pública.

La necesidad de un marco referencial de actuación propio en el sector público y protegido de vivienda, adaptado a las necesidades de Castilla-La Mancha, que contemple un amplio abanico de posibilidades a los agentes intervinientes, tanto públicos como privados y sea instrumento adecuado para el desarrollo de medidas concretas de fomento de la promoción y construcción de viviendas que las distintas Administraciones, en su ámbito competencial adopten, ha motivado la elaboración de la Ley.

La presente Ley, en coherencia con la legislación urbanística y de vivienda vigente, considera el suelo con destino residencial de titularidad pública como un bien con fines de interés social y por tanto, la propia utilización de los mismos por los adquirentes de las viviendas, como una ayuda implícita contenida en las propias plusvalías que la comunidad cede.

Se trata, por lo tanto, de desarrollar un modelo de actuación pública que potencie una ciudad más integrada socialmente y evitar que por la intervención exclusiva del mercado surja progresivamente la segregación y el aislamiento de barrios favorecidos y desfavorecidos.

En definitiva, con esta Ley se apuesta por un modelo de organización interna de las ciudades y pueblos de Castilla-La Mancha con barrios diversos socialmente, más solidarios y que ofrezcan una mayor calidad de vida. Con estas condiciones, la ciudad y los barrios tendrán un ambiente social y productivo capaz de sustentar un desarrollo socioeconómico que contribuya a una mayor igualdad y sostenibilidad.

Todo ello comporta la necesidad de definir y regular en Castilla-La Mancha el concepto de Vivienda con Protección Pública, disponiendo así de un instrumento importante con el que cubrir las necesidades de vivienda a bajo precio que la sociedad demanda; necesidades que superan en ocasiones la posible oferta de Viviendas de Protección Oficial con una superficie útil máxima de 90 m²; eso sí, respetando los compromisos que la Comunidad Autónoma tiene asumidos en el marco del 111 Plan Regional de Vivienda y Suelo y posibilitando la formación sobre suelos públicos, de unidades urbanísticas integradas con distintas tipologías de vivienda.

Por otro lado, la Ley establece una nueva regulación de la promoción pública de vivienda, que tiene por finalidad cumplir varios de los objetivos señalados en esta materia por el III Plan de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha: satisfacer la demanda real, diversificando la oferta de este tipo de vivienda; establecer nuevos modos de gestión y fundamentalmente, mejorar las condiciones económicas y de financiación, así como los mecanismos de gestión y administración del patrimonio de viviendas.

Con esta finalidad se ha promovido la presente Ley.

Artículo Primero. Objeto y ámbito de aplicación

La presente Ley tiene por objeto fomentar el acceso a la vivienda en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, estableciendo el régimen de las Viviendas con Protección Pública para su aplicación a actuaciones en materia de vivienda y suelo.

Artículo Segundo. Vivienda con Protección Pública

1. Se entiende por Vivienda con Protección Pública la que, destinada a residencia habitual y permanente, cumpla las condiciones de uso, conservación, precio y calidad que se establecen en la presente Ley, y sea calificada o declarada como tal por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. Son Viviendas con Protección Pública:

a) Las viviendas calificadas de protección oficial sean de promoción privada o de promoción pública al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.

b) Las que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

c) Aquellas que se promuevan sobre suelos:

- Que formen parte del patrimonio público, o
- Que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público, o
- Que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.

d) Las que se promuevan sobre suelos en los que el planeamiento urbanístico establezca los requisitos necesarios, conforme a lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la construcción de viviendas en las que la Administración esté habilitada al menos para tasar su precio.¹

Artículo Tercero. Promoción Pública

Tendrán la consideración de Viviendas de Promoción Pública, aquellas Viviendas con Protección Pública que, calificadas como tales por la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, se incluyan en promociones desarrolladas sin ánimo de lucro por la misma, bien directamente o mediante convenio con cualquier Administración, por medio de Patronatos o Sociedades constituidas al efecto, con empresas mixtas con participación mayoritaria de entes públicos o con otras entidades de carácter público.

Artículo Cuarto. Superficie máxima y tipos

1. La superficie máxima y tipología de las Viviendas con Protección Pública serán las que se establezcan en las normas específicas de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

2. Las Viviendas con Protección Pública, cuya denominación o superficie no venga determinada por otras leyes o normas reglamentarias, se clasificarán en alguno de los siguientes tipos:

- Vivienda con Protección Pública 90CM: con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.
- Vivienda con Protección Pública 120CM. con una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados.

3. En los suelos que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2.c del artículo segundo de la presente Ley, podrán promoverse Viviendas con Protección Pública 135CM, con una superficie útil máxima de 135 metros cuadrados, cuando de conformidad con la legislación urbanística se cumplan las condiciones que se establecen a continuación:

a) Que los terrenos se integren en un ámbito de planeamiento o gestión que satisfaga alguno de los siguientes requisitos:

- Su extensión sea superior a seis hectáreas si se trata de suelo urbano.
- Exceda de doce hectáreas en suelo urbanizable.
- Supere el cinco por ciento del suelo urbano de uso residencial.

¹ Véase Decreto [CASTILLA-LA MANCHA] 3/2004, 20 enero 2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública (DOCM 23 enero).

b) Que el conjunto del ámbito de planeamiento o gestión cumpla los siguientes condicionantes:

- Que el número de viviendas acogidas a este tipo no exceda del treinta por ciento de las Viviendas con Protección Pública construibles.
- Que se destine a Viviendas con Protección Pública con una superficie que no supere los 90 m² útiles una edificabilidad al menos igual a la consumida por las Viviendas con Protección Pública 135 CM.
- Que se destine a la construcción de Viviendas de Promoción Pública, al menos la mitad del diez por ciento de la participación pública en el aprovechamiento y del exceso sobre el mismo obtenido en virtud de convenio.

4. El ámbito de referencia para aplicación de los apartados 3 a) y 3 b) será el del área de reparto. Si ésta no se hubiera establecido, se tomará el del Plan Parcial o el del Plan Especial de Reforma Interior y cuando no resulte necesaria la formulación de ninguno de estos planes, se adoptará el de la unidad de actuación.

Artículo Quinto. Régimen

1. Las condiciones de uso, conservación, precio y calidad de las Viviendas con Protección Pública serán las establecidas a continuación:

a) El régimen de uso de estas viviendas podrá ser:

- Arrendamiento.
- Propiedad.

b) En lo que se refiere a su conservación se estará a las obligaciones derivadas de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos, y en su caso de las ordenanzas municipales. Podrán además establecerse regulaciones para determinados supuestos tales como viviendas sostenibles o bioclimáticas, alojamientos con características especiales, alojamientos provisionales etc, que por las características constructivas o de uso así lo requieran.

c) Los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública podrán estar referidos dentro de la Región a distintas áreas territoriales, atendiendo para su fijación a los costes, precio básico a nivel nacional y otras circunstancias que incidan en su precio.

d) En cuanto a las exigencias sobre calidad de estas viviendas será de aplicación la normativa básica aplicable con carácter general a la edificación. Las viviendas incluidas en los apartados 2.a) y 2.b) del artículo segundo estarán sujetas a su regulación específica.

2. Cuando no se establezca por Ley o por norma reglamentarla otro plazo, el régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de venta será de 10 años a partir de su calificación, y en todo caso se mantendrá en cuanto subsista financiación cualificada.

Artículo Sexto. Promotores, propietarios y usuarios

1. Podrán ser promotores de Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.
2. Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.
3. Solo podrán ser usuarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas.

Artículo Séptimo. Intervención de la Junta de Comunidades

La intervención de la Junta de Comunidades en la promoción, construcción o financiación de las viviendas a las que se refiere la presente Ley, podrá efectuarse directamente, o mediante convenios con las otras Administraciones Públicas o con entidades, públicas o privadas, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo Octavo. Infracciones y sanciones

Las infracciones y sanciones aplicables a las actuaciones comprendidas en la presente Ley serán las establecidas en el régimen sancionador en materia de vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Disposición adicional única. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha

1. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, regulado en los distintos planes regionales de vivienda vigentes en cada momento, es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la región, controlar que la transmisión y cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la normativa vigente, suministrar información actualizada en la elaboración de estudios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la región, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.
2. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha abrirá una sección en la que figurarán inscritas las personas demandantes que estén disfrutando de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en la Ley de Garantías en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha, ordenadas de mayor a menor antigüedad desde que se dictó la resolución de reconocimiento de la garantía de acceso a la vivienda.
3. Estas personas demandantes en tanto figuren inscritas en dicha sección gozarán de la preferencia que reglamentariamente se determine para acceder a las ofertas de viviendas con protección pública

Disposiciones Transitorias

Primera

En tanto no se apruebe la Ley reguladora del régimen sancionador en materia de vivienda, será de aplicación a las Viviendas con Protección Pública el régimen sancionador establecido en el artículo 82 del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, Sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, desarrollado por los artículos 56 a 59 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Segunda

A la declaración o calificación de Viviendas con Protección Pública, en tanto no se regule en la Ley de Tasas y Precios Públicos de Castilla La Mancha, se aplicará la misma tasa que a la calificación de Viviendas de Protección Oficial.

Tercera

Para la determinación de la superficie útil de las Viviendas con Protección Pública, en tanto no se regule reglamentariamente, se aplicarán las normas propias de las viviendas de protección oficial incluidas en el apartado 2.a) del artículo segundo.

Disposiciones Finales

Primera. Autorización

Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente ley sean necesarias.

Segunda. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.