



DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA

CIRCULAR de 8 de junio de 2017, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, sobre duración del régimen de protección y descalificación de viviendas protegidas.

La vigente Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, configura la descalificación de las viviendas protegidas como un acto reglado, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la misma, así como los previstos, derivados de la financiación estatal, en los Planes de Vivienda, y disposiciones normativas anteriores a su entrada en vigor.

La mencionada ley, regula un régimen sustantivo de descalificación de las viviendas protegidas, que debe coordinarse con las previsiones sobre esta materia contenidas en los Planes de vivienda del Estado y de la Comunidad Autónoma, debiendo tener presente que el hecho determinante para la aplicación de uno u otro, es la obtención de financiación estatal o la negativa a la misma.

Asimismo, para conocer el régimen aplicable en cada caso, debe atenderse a la tipología de la vivienda protegida, distinguiendo entre vivienda protegida de promoción pública y vivienda protegida de promoción privada.

El artículo 13 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, "extinción del régimen de protección", prevé:

1. El régimen de protección de las actuaciones de vivienda se extinguirá por alguna de las siguientes causas:

- a) Por el transcurso del tiempo de duración del régimen legal de protección, que será de 30 años desde su calificación definitiva o, en su caso, el tiempo superior que pudiera establecerse para concretas modalidades de actuación protegida.
- b) Por medida complementaria adoptada conforme a lo establecido en esta Ley.
- c) A petición del propietario de la vivienda, salvo en el caso de viviendas de promoción pública, conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

2. La Administración concederá la descalificación de viviendas protegidas, a petición de su propietario, una vez transcurridos los siguientes plazos:

- a) 20 años desde la calificación definitiva de viviendas protegidas de promoción privada concertada o por convenio, si así se prevé en este.
- b) 15 años desde la calificación definitiva de las restantes viviendas protegidas de promoción privada, salvo las señaladas en la letra c) del artículo 6 de esta ley.
- c) 10 años desde la calificación definitiva de las viviendas a que se refiere el artículo 6 c) de esta ley (Las promovidas sobre terrenos de titularidad privada no obtenidos en virtud de concurso para la enajenación de terrenos de los patrimonios públicos de suelo incluidos en ámbitos en los que la Administración esté habilitada, como mínimo, para tasar su precio o renta).
- d) Una vez transcurrido el plazo de amortización del préstamo subsidiado para la promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

Las viviendas a las que hace referencia el citado artículo 6.c) de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, son las denominadas viviendas protegidas de precio tasado, por lo que, en relación con los plazos a tener en cuenta para su posible descalificación, debemos distinguir:

Si las viviendas de precio tasado forman parte de una promoción concertada, el plazo exigible para su descalificación, será de 20 años, de acuerdo con el artículo 13.2 a) de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre.

En el resto de los casos, el plazo exigible para su descalificación, será de 10 años, de acuerdo con el artículo 13.2 c) de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre.

Asimismo, la Disposición transitoria séptima de la ley recoge el régimen aplicable a la descalificación de viviendas protegidas existentes a su entrada en vigor, en virtud del cual, las viviendas protegidas de promoción privada existentes a su entrada en vigor podrán ser descalificadas conforme a lo establecido en la misma una vez transcurrido el plazo de 15 años desde su declaración final o calificación definitiva.

En cuanto a la regulación de la extinción del régimen de protección y descalificación de las viviendas protegidas en los Planes de Vivienda y normativa anterior a la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, debemos distinguir:



Decreto 120/2014, de 22 de julio, por el que se regula el Plan Aragonés para el fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en el periodo 2014-2016: no hace referencia a esta cuestión.

Por su parte, el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, establece, en la Disposición Adicional cuarta, un régimen especial de descalificación de viviendas protegida en venta, “excepcionalmente, durante el plazo máximo de 3 años, se podrán descalificar las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación y destinadas a la venta, siempre que:

Hayan transcurrido al menos 6 meses desde su calificación definitiva.

Hayan sido sometidas al procedimiento de selección de adquirentes o adjudicatarios y haya resultado desierto al menos en un 80% del de las viviendas.

Estén situadas en un ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente, que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño, precio, terminadas en los últimos dos años y sin vender.

Sin embargo, este régimen de descalificación no resulta de aplicación en nuestra Comunidad Autónoma. Por un lado, porque ya han transcurrido los 3 años previstos desde su entrada en vigor y, por otro, porque se trata de una regulación sustantiva del régimen de las viviendas de protección oficial, competencia autonómica y, a diferencia de la regulación prevista en los planes anteriores, no vinculada a ayudas financieras estatales para facilitar el acceso a una vivienda que, desde el punto de vista económico, faculden al Estado para incidir en esta materia.

Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012 (artículo 9):

En los casos en los que las viviendas y alojamientos calificados como protegidos por la Comunidad Autónoma de Aragón obtengan financiación concertada estatal, el régimen legal de protección tendrá carácter permanente si la promoción se realiza sobre suelos de reserva obligatoria mientras subsista el régimen del suelo, sin posibilidad de descalificación voluntaria. En cualquier caso, duración mínima de 30 años.

En los casos en que las viviendas no hubieran obtenido financiación concertada estatal, la duración del régimen legal de protección y descalificación será la establecida en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre.

Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009 (artículo 9).

En los casos en los que las viviendas calificadas como protegidas obtengan financiación concertada estatal el régimen legal de protección abarcará toda su vida útil, considerando como tal un periodo de 30 años desde su calificación definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria dentro de dicho periodo.

En el caso de las viviendas protegidas que se acojan al programa estatal de “vivienda joven”, el régimen de protección abarcará toda su vida útil, hasta la demolición del inmueble sin posibilidad de descalificación voluntaria.

Respecto a las viviendas protegidas de precio o renta tasados, el régimen de protección y descalificación será el establecido en la Ley 24/2003 (expuesto con anterioridad).

Decreto 180/2002, de 28 de mayo, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002/2005. El artículo 2 de este decreto prevé que las limitaciones de uso y precio de las viviendas protegidas de Aragón, con independencia de las disposiciones relativas a la financiación cualificada, tendrán una duración de 30 años, contados desde la declaración final; sin embargo, no hace mención expresa al régimen de descalificación.

Por su parte, el artículo 10 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002/2005 establece que las viviendas sujetas a regimenes de protección que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este Real Decreto no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos 15 años contados desde la calificación de declaración definitiva de las mismas.

De esta forma, podemos distinguir los siguientes supuestos:

Hasta el 31 de diciembre de 2003 (periodo anterior a la entrada en vigor de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre). Aquellas que se acojan a financiación del Estado, se podrán descalificar transcurridos 15 años por aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1/2002, de 11 enero.



El resto de viviendas que no hayan obtenido financiación del Estado, se podrán descalificar transcurridos 15 años desde su calificación definitiva de acuerdo con la DT 7.^a de la Ley 24/2003, 26 de diciembre.

Desde el 1 de enero de 2004 (entrada en vigor de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre). Aquellas que se acojan a financiación del Estado, se podrán descalificar transcurridos 15 años por aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1/2002, de 11 enero. El resto de viviendas que no hayan obtenido financiación del Estado, se podrán descalificar, de acuerdo con el régimen previsto en el artículo 13 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre (expuesto con anterioridad).

El Decreto 189/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el periodo 1998-2001, no hace referencia expresa al régimen de descalificación, únicamente prevé, en su artículo 2, que las limitaciones de uso y precio se aplicarán durante el periodo de amortización del préstamo cualificado y en todo caso tendrán una duración mínima de 10 años, contados desde la fecha de la declaración final.

El Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, establece, en su artículo 100, 50 años de duración del régimen legal de las viviendas protegidas, contados desde la calificación definitiva de las mismas.

El artículo primero del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial prevé, que el régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas de protección durará 30 años a partir de su calificación.

El artículo 47 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, dispone, que calificada definitivamente una vivienda de protección oficial de promoción pública, en ningún caso podrá ser objeto de descalificación.

Los regímenes anteriores se pueden resumir en las siguientes tablas:

PLANES/NORMA	DURACION DEL REGIMEN DE PROTECCION	
D. 2114/1968	50 años	
R.D.Ley 31/1978	30 años	
Ley 24/1003	30 años desde calificación definitiva salvo que se establezca un plazo superior en concretas actuaciones protegidas	
P.2009/2012	Financiación estatal (RD.2066/2008)	NO financiación Estatal
	Regla gral. 30 años.	Permanente en suelo de reserva obligatoria o dotacional mientras subsista el régimen del suelo 30 años , salvo que se establezca un plazo superior en concretas actuaciones protegidas
P. 2005-2009	Financiación estatal (RD. 801/2005)	NO financiación Estatal/ Precio tasado
	Regla gral. 30 años	Permanente en viviendas del "programa joven" hasta su demolición 30 años , salvo que se establezca un plazo superior en concretas actuaciones protegidas
P. 2002/2005	30 años	
P. 1998/2001	30 años	



PLANES/NORMA		DESCALIFICACION				
	VPP	VPO/VPA				
D. 2114/1968	NO	15 años por aplicación de la DT 7ª de la ley 24/2003				
R.D.Ley 31/1978	NO	15 años por aplicación de la DT 7ª de la ley 24/2003				
Ley 24/2003	NO	Reg. Gral.: 15 años	art. 6.c.(vivienda de precio tasado excepto las concertadas o convenidas (VPT exp.): 10 años		Promoción privada concertada o por convenio: 20 años	
P.2009/2012	NO	Financiación estatal	NO financiación estatal (ley 24/2003)			
		NO	Regla Gral.: 15 años	art. 6.c (VPT exp.) : 10 años	Promoción privada concertada o por convenio: 20 años	
P.2005/2009	NO	Financiación estatal, excepto VPT	Vivienda de Precio Tasado (VPT), con o sin financiación estatal		NO financiación estatal	
		NO	art. 6.c. (VPT exp.): 10 años	Promoción privada concertada o por convenio: 20 años	Regla Gral.:15 años	Promoción privada concertada o por convenio: 20 años
P. 2002/2005	NO	Financiación estatal	NO financiación estatal			
		15 años	hasta 31/12/2003	a partir de 01/01/2004 (entrada en vigor ley 24/2003)		
			15 años por aplicación de la DT7ª ley 24/2003	Regla Gral.: 15 años	art. 6.c (VPT exp.) : 10 años	Promoción privada concertada o por convenio: 20 años
P. 1998/2001	NO	15 años por aplicación de la DT7ª de la Ley 24/2003				

Tal y como contempla el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y, se desprende de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, las viviendas protegidas de promoción pública no pueden ser objeto de descalificación voluntaria.

Esta Circular deja sin efecto la Resolución, de 15 de marzo de 2005, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por la que se dicta Circular para la aplicación del régimen de descalificación voluntaria de viviendas protegidas calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, modificada mediante Ley 9/2004, de 20 de diciembre.

De acuerdo con el artículo 15.1 b) de la Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón, se ordena la publicación de esta Circular en el "Boletín Oficial de Aragón".

Zaragoza, 8 de junio de 2017.

**La Directora General de Vivienda y Rehabilitación,
MAYTE ANDREU LOSANTOS**