

oficial en régimen de propiedad, la Administración el único remedio que le ofrecía hasta ahora a su titular era la venta de dicha vivienda, con el objeto de que éste no se viera sometido a un expediente sancionador por incumplimiento de la normativa de Viviendas Protegidas, que exige que éstas no estén desocupadas más de tres meses seguidos al año:

Art. 3 del Real Decreto 3148/78: "Artículo 3. Destino.

"Las viviendas de protección oficial habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

A tal efecto se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Asimismo se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa..."

En la situación económica actual, la venta de viviendas está sufriendo la dificultad de la obtención de financiación bancaria, con lo que el número de transacciones se ha reducido drásticamente.

Esta dificultad de acceso al crédito hipotecario para la compra de una vivienda, se agudiza cuando se trata de una vivienda de protección oficial, en la que las circunstancias socioeconómicas exigidas al comprador por la normativa administrativa sectorial (límite de ingresos) dificultan aún más la concesión del correspondiente crédito por la Entidad Bancaria.

Estas dificultades podían compensarse con el régimen de ayudas que la Administración otorgaba a los préstamos para la adquisición de una vivienda protegida; sin embargo, con la desaparición primero de la AEDE (Ayuda consistente en un porcentaje del precio de la vivienda que se entregaba como ayuda a la entrada) producida por Real Decreto 1713/2010,

de 17 de diciembre, y posteriormente de la subsidiación de los préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de viviendas protegidas, llevada a cabo por el Real Decreto Ley 20/2012, de 13 de julio, no existen mecanismos para facilitar que las viviendas protegidas puedan venderse bajo las limitaciones de precio y adjudicatario que se han aprobado en cada Plan Estatal de Vivienda.

Por ello, es necesario establecer algunas medidas que, respetando el régimen jurídico al que esté sujeta cada vivienda protegida (en función de la normativa a la que se acogió su calificación), permitan flexibilizar el régimen de uso y venta.

B.- DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.-

Las Viviendas de Protección Oficial están sujetas a un régimen jurídico peculiar durante determinado número de años; cincuenta años para las viviendas calificadas al amparo del Decreto 2114/1968, y treinta para las calificadas a partir del Real Decreto-Ley 31/78.

El mero transcurso del tiempo previsto en su calificación extingue el régimen jurídico particular al que están sometidas estas viviendas (art. 146 del Decreto 2114/1968); no obstante, antes del transcurso de dicho plazo, puede solicitarse la descalificación de la vivienda, que podrá ser otorgada por la Administración (facultad discrecional, pero no arbitraria), siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros (art. 147 del Decreto 2114/1968). La descalificación, en caso de ser otorgada, obligará al solicitante a la devolución de la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y primas recibidos de la Administración competente, incrementados con los intereses legales, así como de las exenciones y bonificaciones tributarias de las que hubiese disfrutado, junto con los intereses legales.

Hasta la aprobación del Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, por el que se modificaba el Plan Estatal de Vivienda 1998/2001, no existía un límite temporal para solicitar la descalificación voluntaria de las viviendas de protección oficial. Fue en dicha norma (cuya práctica fue seguida posteriormente