por los sucesivos planes estatales de vivienda), en la que se prohibió la descalificación voluntaria a petición de los propietarios durante los primeros quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas:

"4. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública 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 quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas."

Las viviendas del Plan Estatal 2002/2005 también tienen dicha limitación temporal. En cambio, para las viviendas calificadas al amparo de los Planes Estatales de vivienda 2005/2008, y 2009/2012, la prohibición se estableció en 30 años.

Estas limitaciones temporales a la descalificación de las viviendas protegidas tiene su justificación en las ayudas que directa o indirectamente reciben las mismas, beneficiándose de un régimen fiscal atenuado y de determinadas bonificaciones tributarias, así como del acceso a préstamos hipotecarios en condiciones ventajosas con respecto a los existentes en el mercado libre.

Este esfuerzo de las Administraciones en facilitar el acceso a una vivienda por parte de las clases sociales con más dificultad para acudir al crédito libre, debe tener como contrapartida el que las viviendas beneficiadas por dicho esfuerzo sigan formando parte de un mercado de viviendas protegidas, de tal forma que otros demandantes de estas viviendas puedan contar con opciones suficientes para acceder a una de ellas.

Durante el ciclo alcista del mercado inmobiliario, la diferencia de precio entre las viviendas protegidas y las viviendas libres impulsó a muchos adquirentes de las primeras a solicitar su descalificación, aprovechando los movimientos especulativos que durante varios años se produjo en este mercado. En este contexto estaba plenamente justificado la actuación de las Administraciones públicas limitando en lo posible las descalificaciones de las viviendas protegidas, con la finalidad de seguir manteniendo un mercado de viviendas accesible a las clases sociales con dificultades para el acceso al mercado de vivienda libre.

No es este el escenario en el que el mercado inmobiliario residencial se mueve actualmente, ya que la bajada del precio de las viviendas libres las ha aproximado al precio de las viviendas protegidas.

Si durante el ciclo alcista del mercado inmobiliario residencial la motivación de las descalificaciones obedecía, en la mayoría de los casos, a intereses meramente especulativos, hoy en día existen otros intereses legítimos para solicitar las descalificaciones, como una mayor flexibilidad en la gestión de las viviendas, la necesidad de venderlas por cambios de residencia, la ampliación del número de posibles adquirentes de las mismas, etc.

Las Administraciones públicas, conscientes de este nuevo escenario, deben, en el respeto al marco normativo que regula este tipo de viviendas, efectuar una interpretación de las normas que, como expresa el Código Civil en su artículo 3.1, tenga en cuenta, entre otros criterios hermenéuticos, la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

Hasta el mes de agosto de 2006, por esta Consejería se venían otorgando descalificaciones de viviendas de protección oficial, siempre que el correspondiente Plan estatal de Vivienda no lo prohibiese; es a partir de dicha fecha en la que, a instancias del Ministerio de Vivienda, se endurecieron los criterios para otorgar las descalificaciones, puesto que se exigía, entre otros requisitos, un estudio técnico individualizado, en cada caso, sobre la Suficiencia del parque de viviendas protegidas en la Ciudad, para justificar que la descalificación no afectase al interés general.

Como se explica en este informe, tanto el mercado inmobiliario como las circunstancias económicas se están desenvolviendo bajo otros parámetros, lo que justifica que la Administración varíe los criterios de actuación.