

El cambio de criterio a partir de agosto de 2006 produjo que expedientes de descalificación de viviendas de un mismo edificio tuviesen (en un intervalo escaso de tiempo) diferente resolución, unos favorables y otros desfavorables. Esta situación, aunque enmarcable jurídicamente dentro de la potestad discrecional que en este campo ejerce la Administración, tiene, para el ciudadano afectado, una difícil justificación. Por ello, en estos casos habría que flexibilizar los criterios de descalificación, bajando el requisito temporal, por ejemplo, a Diez Años.

C.- RÉGIMEN DE USO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.-

Las Viviendas de Protección Oficial pueden, al igual que las viviendas libres, ser disfrutadas directamente por su titular o por un tercero a través de un contrato de arrendamiento.

En la calificación definitiva de las viviendas se debe establecer el régimen jurídico de uso, bien para uso propio por su legítimo propietario, bien para arrendarlas a un tercero.

La normativa general que, hasta la publicación de los Reales Decretos que han ido regulando los sucesivos planes estatales de vivienda, reglamenta estos aspectos, es el Decreto 2114/68, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas de Protección Oficial, vigente en nuestra Ciudad y al que habrá que acudir como legislación supletoria.

Esta norma, con respecto al régimen de uso de las Viviendas Protegidas, dispone lo siguiente:

"Artículo 102

El uso y utilización de las "Viviendas de Protección Oficial" deberá ajustarse al régimen señalado en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

No obstante, las viviendas destinadas a venta podrán ser cedidas en arrendamiento en régimen de acceso diferido a la propiedad, u ocupadas por los propios promotores o por sus adquirentes. Las destinadas a uso propio podrán ser objeto de cesión gratuita en propiedad o en uso a favor de personas que guarden con el promotor relación de parentesco, dentro de cualquiera de los grados de consanguini-

dad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el segundo grado.

Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino."

"Artículo 119

El régimen de uso propio será aplicable únicamente a las viviendas que construyan los promotores del apartado a) del artículo 22 (Se refiere a los particulares, bien individualmente bien agrupados en cooperativa), para constituir en ellas su hogar familiar, salvo lo dispuesto para este régimen en el artículo 102 de este Reglamento. Los promotores comunicaran al Instituto Nacional de la Vivienda la fecha de la ocupación efectiva de estas viviendas, con indicación del número del documento nacional de identidad de sus ocupantes.

Solamente podrá autorizarse el cambio del régimen de las viviendas para uso propio por razones de necesidad notoria, apreciadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, que tendrá facultad para señalar el nuevo régimen de utilización."

La construcción de las viviendas calificadas para arrendamiento, ha sido objeto, tradicionalmente, de mayores ayudas por parte del Estado, lo que implica su sometimiento a un régimen jurídico más estricto que el de las calificadas para venta.

En los distintos planes de vivienda, la financiación de viviendas para arrendar se han dividido en dos grupos, en función de la duración del préstamo protegido. Las de préstamo a 25 años (20 en algún plan) y las de préstamo a 10 años. Las ayudas otorgadas por el Estado en una y otra tipología han sido diferentes.

Esta clasificación tiene repercusión en el alquiler máximo que legítimamente puede exigir el propietario de las mismas, que en las construidas con préstamos a 10 años ha sido del 7,5 % del precio máximo de venta en el Plan 92/95 y 96/99, del 7% en los Planes 98/2001 y 2002/2005, y del