

# BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

**DIRECTOR**

ANTONIO GINER GARGALLO

**CODIRECCIÓN**

MERCEDES TORMO SANTONJA

**CONSEJO DE REDACCIÓN**

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ  
PEDRO ÁVILA NAVARRO  
ANTONIO GINER GARGALLO  
SANTIAGO LAFARGA MORELL  
JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA  
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE  
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO  
JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE  
LUIS SUÁREZ ARIAS  
ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

**COLABORADORES**

MANUEL BERNAL DOMÍNGUEZ  
FERNANDO CURIEL LORENTE  
JUAN LUIS GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE  
LUIS MIGUEL ZARABOZO GALÁN  
JOSÉ M<sup>a</sup> RÁMIREZ-CÁRDENAS GIL  
VICENTE JOSÉ GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ  
JOSÉ LUIS SARRATE I ABADAL  
MATÍAS GIMÉNEZ ROCHA  
JOSÉ LUIS SALAZAR  
MANUEL BALLESTEROS ALONSO  
JESÚS BENAVIDES ALMELA  
RAMÓN GASPAR VALENZUELA  
MIGUEL ÁNGEL PETIT SUÁREZ

**DIRECTORES HONORARIOS**

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA  
D. PEDRO ÁVILA NAVARRO  
D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO  
D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA

**núm. 146**

ENERO-FEBRERO DE 2010



Decanato Autonómico de los Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña  
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Joan Miró, 19-21

08005 - BARCELONA

D.L.: B. 22.157-1993

# ÍNDICE

<b>I</b>	<b>DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS .....</b>	<b>5</b>
	Mercedes Tormo Santonja	
<b>I.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/3883/2009, de 18 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por los señores A., J. y A. M. D. contra la calificación del registrador de la propiedad de Pineda de Mar. (DOGC 01/02/2010). La exigencia de licencia es aplicable a las segregaciones efectuadas por documento judicial .....</b>	<b>7</b>
<b>I.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/3888/2009, de 20 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Torredembarra, señor Ricardo Cabanas Trejo, contra la calificación de la registradora de la propiedad número 16 de Barcelona. (DOGC 03/02/2010). El titular del usufructo de una vivienda hipotecada junto con la nuda propiedad debe hacer la manifestación de que la finca no constituye vivienda familiar .....</b>	<b>13</b>
<b>II</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA .....</b>	<b>19</b>
	Pedro Ávila Navarro	
<b>II.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010) .....</b>	<b>21</b>
	<i>División y segregación:</i> Puede deshacerse solo respecto de las fincas de los que han intervenido en el procedimiento	
<b>II.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010) .....</b>	<b>21</b>
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado, aunque en nota del Registro figure la misma	
<b>II.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE DICIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010) .....</b>	<b>22</b>
	<i>Propiedad horizontal:</i> La licencia en la propiedad horizontal tumbada depende de la legislación autonómica	
<b>II.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010) .....</b>	<b>22</b>
	<i>Obra nueva:</i> La acreditación de la antigüedad debe identificar perfectamente la finca	
<b>II.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010) .....</b>	<b>23</b>
	<i>Bienes gananciales:</i> Confesión de privatividad presentada posteriormente	

*Rectificación del Registro:* No es necesario nuevo consentimiento del interesado si ya se prestó en la escritura inscrita

<b>II.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ENERO DE 2010, (BOE DE 8 DE FEBRERO DE 2010)</b> .....	23
	<i>Rectificación del Registro:</i> Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial	
<b>III</b>	<b>MEDIO AMBIENTE</b> .....	25
	Luis A. Suárez Arias	
<b>III.1.</b>	<b>DECRETO 16/2010, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales. (DOGC 18/02/2010)</b> .....	27
<b>IV</b>	<b>ACTUALIDAD PARLAMENTARIA</b> .....	31
	María Isabel de la Iglesia Monje	
	– Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero para perfeccionar y ampliar el régimen general de comercio de derechos de emisión e incluir la aviación en el mismo.	
	– Proyecto de Ley sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España	
	– Proyecto de Ley por la que se establece un sistema específico de protección por cese de actividad de los trabajadores autónomos.	
<b>V</b>	<b>NOVEDADES LEGISLATIVAS</b> .....	53
<b>V.1.</b>	<b>DECRETO 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012. (DOGC 11/02/2010)</b> .....	55
<b>V.2.</b>	<b>ORDEN JUS/48/2010, de 2 de febrero, por la que se aplaza la ejecución de la demarcación registral prevista para el año 2009 en la Orden JUS/390/2007, de 23 de octubre, por la que se dictan normas para la ejecución del Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles. (DOGC 10/02/2010)</b> .....	107
<b>VI</b>	<b>COLABORACIONES</b> .....	109
<b>VI.1.</b>	<b>Notas acerca de la inscripción a favor de Fondos de Titulación hipotecaria y Fondos de Titulación de Activos, por José Luis Valle Muñoz</b> ....	111
<b>VII</b>	<b>NOTICIAS DE INTERÉS</b> .....	121
<b>VII.1.</b>	<b>Discurso de D. Juan María Díaz Fraile en la cena de clausura de las oposiciones a Registros en Barcelona celebrado el día 8 de febrero de 2010, por Juan María Díaz Fraile. Presidente Tribunal de Barcelona</b> .....	123

I

---

**DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO  
Y DE ENTIDADES JURÍDICAS**

*Mercedes Tormo Santonja*

---



**I.1.**  
**RESOLUCIÓN JUS/3883/2009, de 18 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por los señores A., J. y A. M. D. contra la calificación del registrador de la propiedad de Pineda de Mar. (DOGC 01/02/2010). La exigencia de licencia es aplicable a las segregaciones efectuadas por documento judicial**

Se dicta en el recurso gubernativo interpuesto por los señores A., J. y A. M. D. contra la calificación del registrador de la propiedad de Pineda de Mar, señor Luis Alfredo Suárez Arias, que deniega la inscripción de una orden judicial en el que se ordena la segregación e inscripción de dos fincas.

**RELACIÓN DE HECHOS**

**I**

En Sentencia firme dictada el 5 de febrero de 2008 por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arenys de Mar, en procedimiento ordinario 793/2007, sección B se declara que A., J. y A. M. D. son plenos propietarios por tercios indivisos de las parcelas 404 y 488 de la urbanización Calmar, de Pineda de Mar, que las mencionadas parcelas son parte de la finca 3032 del Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, inscrita a favor de la sociedad B., SA, que B., SA, no tiene derecho a ser mantenida en su adquisición respecto de estas parcelas, y se acuerda entregar un mandamiento al registrador para la segregación de las mencionadas parcelas. En Auto complementario dictado el 5 de marzo de 2008 se describen las parcelas. El 2 de abril de 2008 el magistrado-juez del mencionado Juzgado entrega mandamiento dirigido al registrador para que, previa la cancelación de las inscripciones contradictorias, inscriba el pleno dominio de las dos fincas segregadas, a título de compraventa y heren-

cia, o subsidiariamente, de usucapión, a favor de los mencionados señores, identificados por sus nombres y apellidos y DNI. Este mandamiento, con la transcripción de la Sentencia y el Auto, fueron presentados al Registro de la Propiedad de Pinar de Mar el día 11 de junio de 2009, asiento 75 del Diario 52.

**II**

El 23 de junio de 2009, Luis Alfredo Suárez Arias, registrador de este registro, emite nota de calificación en la cual resuelve suspender la inscripción solicitada por los siguientes defectos:

.Defecto:

1) (Copia nota de calificación, los apartados de defectos. Pedir la parte final).

Esta calificación fue notificada a los interesados el día 1 de julio siguiente.

**III**

El día 23 de julio de 2009 E. P. L., en representación de A., J. y A. M. D., según poder que se acompaña, presenta escrito interponiendo recurso contra la mencionada calificación. Con respecto al primero de los defectos el recurrente considera que los preceptos de la normativa urbanística alegados por el registrador no resultan aplicables en este supuesto porque de los hechos probados en la Sentencia resulta que las dos parcelas ya formaban finca separada con propietario diferente de la matriz, antes del año 1989,

fecha de la adquisición por parte de la sociedad B., SA, que se ha declarado de mala fe. Además, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 1999 y de 4 de octubre de 2005 declaran la innecesariedad de la licencia de parcelación para inscribir títulos judiciales en que se ordena practicar una segregación. Respecto del segundo de los defectos, alega que el registrador no puede pedir más datos que aquéllos que exige la normativa procesal. Con respecto al último defecto, considera que las fincas están correctamente identificadas.

#### IV

El día 3 de agosto de 2009 el Ayuntamiento de Pineda de Mar informa que el día 17 de julio se solicitó licencia de parcelación y que está pendiente de la emisión del informe del arquitecto municipal.

#### V

En el informe preceptivo el registrador mantiene los dos primeros defectos y rectifica la nota respecto del tercero, que deja sin efecto. Destaca que el acto de segregación se efectúa con la Sentencia, y es ésta la fecha que se tiene que tener en cuenta para determinar la legislación aplicable, que será el Texto refundido de la Ley de urbanismo aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio. También alega que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige unos datos en toda inscripción a favor de una persona física y su falta impide la inscripción. Hace constar que ha notificado el recurso al Juzgado y no ha recibido ninguna alegación.

#### VI

El 14 de agosto de 2009 se recibe el expediente en la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas para su resolución. El expediente incluye la Sentencia, la nota de calificación, el escrito de interposición del recurso y el informe.

#### VII

En la resolución del recurso, esta Dirección General ha sido asesorada por la Comisión que, a estos efectos, prevé la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### Primero

La exigencia de licencia de parcelación para la inscripción de segregaciones contenidas en documento judicial

1.1 El primero de los defectos de la calificación objeto del recurso es el que suspende la inscripción de la segregación de las dos fincas por falta de licencia de parcelación. El escrito del recurso considera que esta licencia no es aplicable por dos razones: porque la segregación fue efectuada antes de la entrada en vigor de la actual legislación de urbanismo y porque no se puede exigir la licencia a las segregaciones efectuadas en sentencia judicial.

1.2 La legislación urbanística ha establecido para los registradores la obligación de exigir la licencia de parcelación para inscribir segregaciones y divisiones de terrenos urbanos. Así lo disponían los artículos 79.3 de la Ley del suelo de 12 de mayo de 1956 y 96.3 del Texto refundido de la Ley del suelo de 9 de abril de 1976. El legislador catalán mantuvo esta exigencia en el artículo 141.2 del Decreto legislativo 1/1990, de 12 de junio. Ahora bien, la consecuencia de la falta de acreditación de la licencia no era la suspensión de la inscripción de la segregación sino la extensión de una nota marginal que informara de que la segregación se había inscrito sin acreditar la obtención de la licencia y la afección de la finca a la posible acción de disciplina urbanística (artículos 55 a 58 del Reglamento



de 26 de agosto de 1982), y la notificación al Ayuntamiento y a la Generalidad (artículo 43 del Decreto 303/1997, de 25 de noviembre). Esta situación cambió con la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, hoy Texto refundido aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio. El artículo 179 de esta norma exige licencia para las parcelaciones urbanísticas; el artículo 184 establece la necesidad de fiscalización municipal previa para toda división o segregación sucesiva de terrenos; y el artículo 185 establece que la licencia municipal o declaración de innecesariedad es requisito para inscribir en el Registro de la Propiedad todos los documentos públicos que contengan estas operaciones. Los artículos 241, 246, 249 y 250 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio lo ratifican.

1.3 Para la resolución de este recurso se tiene que determinar si se tiene que aplicar la legislación actualmente vigente, como defiende el registrador, o tenemos que acudir a la ley aplicable el año 1989, cómo sostiene el recurrente, ya que el resultado será diverso, como hemos expuesto antes. La segregación es un acto jurídico por el que el propietario extrae de una finca de su propiedad una porción para que constituya finca independiente. Este acto se realiza con la Sentencia presentada, y no antes, como defiende el recurrente. Así lo prueba la misma Sentencia en la que se acuerda entregar al registrador un mandamiento para la segregación de las parcelas. En consecuencia, tenemos que aplicar los artículos antes mencionados del Texto refundido de la Ley de urbanismo y de su Reglamento, que completados con el artículo 17.2 del Texto refundido de la Ley de suelo aprobado por el Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, y 78 del Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, imponen la necesidad de aportar licencia de parcelación para inscribir las segregaciones contenidas en el título presentado.

1.4 El recurrente también alega que la exigencia de licencia no es aplicable a las segre-

gaciones efectuadas por documento judicial. Se tiene que rechazar esta afirmación. El artículo 185 del Texto refundido de la Ley de urbanismo es muy claro cuando exige la acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad para la inscripción de escrituras y otros documentos públicos en los cuales se efectúen segregaciones o divisiones de terrenos urbanos. La Sentencia es uno de los otros documentos públicos a los que se refiere el artículo. Las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado alegadas por el recurrente tampoco pueden fundamentar su conclusión porque la de 2 de marzo de 1999 se limita a afirmar que se pueden hacer segregaciones en sentencia judicial, y la de 4 de octubre de 2005 se refiere a una finca rústica, con un régimen jurídico diferente. Por contra, hay una doctrina registral consolidada que afirma la necesidad de exigir licencia para la inscripción de segregaciones contenidas en documentos judiciales (entre otros muchos, pueden verse las resoluciones de 16 de marzo de 2006 y 22 de junio de 2007).

## Segundo

Circunstancias de identificación de las personas físicas

2.1 El segundo de los defectos contenidos en el acuerdo de calificación consiste en que faltan circunstancias personales de las personas a favor de las cuales se tiene que inscribir la finca. El artículo 51 del Reglamento hipotecario, desarrollando el artículo 9 de la Ley hipotecaria, establece que las inscripciones de fincas o derechos a favor de una persona física determinarán su nombre y apellidos, el documento nacional de identidad, si son mayores de edad, o de lo contrario, la edad que tengan, si es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y si el acto que se inscriba pudiera afectar a la sociedad conyugal, su régimen matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y vecindad civil, si se acreditan o manifiestan; y el domicilio. En el documento presentado sólo consta el nombre y apellidos y el DNI,

por lo cual faltan su edad, domicilio y estado civil. Eso no quiere decir que el mandamiento o Sentencia estén incompletos, sino que para la inscripción el registrador necesitará, además del título presentado, que los interesados completen los datos personales que faltan y que son imprescindibles para la inscripción, lo cual podrán hacer mediante una instancia en los términos que establece el artículo 110 del Reglamento Hipotecario o por cualquier otro medio previsto en derecho.

### RESOLUCIÓN

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta Resolución las personas legalmente legitimadas pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instan-

cia de Barcelona, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, de acuerdo con lo que dispone el artículo 328 de la Ley hipotecaria, en relación con el artículo 4 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña. La demanda de impugnación se tiene que anunciar previamente a la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas.

Barcelona, 18 de diciembre de 2009

Elena Lauroba Lacasa  
Directora general de Derecho y de Entidades  
Jurídicas

### COMENTARIO

Se presenta en el Registro una Sentencia firme en la que se declara propietarios de determinadas parcelas que son parte de otra finca registral inscrita a favor de una sociedad declarando que no tiene derecho a ser mantenida en su adquisición respecto de estas parcelas, y se acuerda entregar un mandamiento al registrador para la segregación de las mencionadas parcelas.

Se interpone recurso contra la mencionada calificación. Con respecto al primero de los defectos el recurrente considera que los preceptos de la normativa urbanística alegados por el registrador no resultan aplicables en este supuesto porque de los hechos probados en la Sentencia resulta que las dos parcelas ya formaban finca separada con propietario diferente de la matriz, antes del año 1989, fecha de la adquisición por parte de la sociedad B., SA, que se ha declarado de mala fe. Además, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 1999 y de 4 de octubre de 2005 declaran la innecesariedad de la licencia de parcelación para inscribir títulos judiciales en que se ordena practicar una segregación.

En el informe preceptivo el registrador destaca que el acto de segregación se efectúa con la Sentencia, y es ésta la fecha que se tiene que tener en cuenta para determinar la legislación aplicable, que será el Texto refundido de la Ley de urbanismo aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio. También alega que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige unos datos en toda inscripción a favor de una persona física y su falta impide la inscripción. Hace constar que ha notificado el recurso al Juzgado y no ha recibido ninguna alegación.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas desestima el recurso y establece la exigencia de licencia de parcelación para la inscripción de segregaciones contenidas en documento judicial, en base a la legislación urbanística ha establecido para los registradores la obligación de exigir la licencia de parcelación para inscribir segregaciones y divisiones de terrenos urbanos. Así lo disponían los artículos 79.3 de la Ley del suelo de 12 de mayo de 1956 y 96.3 del Texto refundido de la Ley del suelo de 9 de abril de 1976. El legislador catalán mantuvo esta exigencia en el artículo 141.2 del Decreto legislativo 1/1990, de 12 de junio.

Ahora bien, la consecuencia de la falta de acreditación de la licencia no era la suspensión de la inscripción de la segregación sino la extensión de una nota marginal que informara de que la segregación se había inscrito sin acreditar la obtención de la licencia y la afección de la finca a la posible acción de disciplina urbanística (artículos 55 a 58 del Reglamento de 26 de agosto de 1982), y la notificación al Ayuntamiento y a la Generalidad (artículo 43 del Decreto 303/1997, de 25 de noviembre). Esta situación cambió con la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, hoy Texto refundido aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio. El artículo 179 de esta norma exige licencia para las parcelaciones urbanísticas; el artículo 184 establece la necesidad de fiscalización municipal previa para toda división o segregación sucesiva de terrenos; y el artículo 185 establece que la licencia municipal o declaración de innecesariedad es requisito para inscribir en el Registro de la Propiedad todos los documentos públicos que contengan estas operaciones. Los artículos 241, 246, 249 y 250 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio lo ratifican.

En la resolución de este recurso se determina que se tiene que aplicar la legislación actualmente vigente, como defiende el registrador, dado que la segregación es un acto jurídico por el que el propietario extrae de una finca de su propiedad una porción para que constituya finca independiente. Este acto se realiza con la Sentencia presentada, y no antes, como defiende el recurrente. Así lo prueba la misma Sentencia en la que se acuerda entregar al registrador un mandamiento para la segregación de las parcelas. En consecuencia, tenemos que aplicar los artículos antes mencionados del Texto refundido de la Ley de urbanismo y de su Reglamento, que completados con el artículo 17.2 del Texto refundido de la Ley de suelo aprobado por el Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, y 78 del Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, imponen la necesidad de aportar licencia de parcelación para inscribir las segregaciones contenidas en el título presentado.

La exigencia de licencia es aplicable a las segregaciones efectuadas por documento judicial, en base a que el artículo 185 del Texto refundido de la Ley de urbanismo es muy claro cuando exige la acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad para la inscripción de escrituras y otros documentos públicos en los cuales se efectúen segregaciones o divisiones de terrenos urbanos. La Sentencia es uno de los otros documentos públicos a los que se refiere el artículo. Las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado alegadas por el recurrente tampoco pueden fundamentar su conclusión porque la de 2 de marzo de 1999 se limita a afirmar que se pueden hacer segregaciones en sentencia judicial, y la de 4 de octubre de 2005 se refiere a una finca rústica, con un régimen jurídico diferente. Por contra, hay una doctrina registral consolidada que afirma la necesidad de exigir licencia para la inscripción de segregaciones contenidas en documentos judiciales (entre otros muchos, pueden verse las resoluciones de 16 de marzo de 2006 y 22 de junio de 2007).

En el documento presentado sólo consta el nombre y apellidos y el DNI, por lo cual faltan su edad, domicilio y estado civil con arreglo al art 51 del RH y pero eso no quiere decir que el mandamiento o Sentencia estén incompletos, sino que para la inscripción el registrador necesitará, además del título presentado, que los interesados completen los datos personales que faltan y que son imprescindibles para la inscripción, lo cual podrán hacer mediante una instancia en los términos que establece el artículo 110 del Reglamento Hipotecario o por cualquier otro medio previsto en derecho.



## I.2.

# **RESOLUCIÓN JUS/3888/2009, de 20 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Torredembarra, señor Ricardo Cabanas Trejo, contra la calificación de la registradora de la propiedad número 16 de Barcelona. (DOGC 03/02/2010). El titular del usufructo de una vivienda hipotecada junto con la nuda propiedad debe hacer la manifestación de que la finca no constituye vivienda familiar**

Se dicta en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Torredembarra, señor Ricardo Cabanas Trejo, contra la calificación de la registradora de la propiedad número 16 de Barcelona, señora Ana M. Solchaga López de Silanes, por la cual suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria sobre una vivienda y aval por falta de declaración por parte de una de las personas que constituyen la hipoteca del hecho de que la vivienda no es la vivienda familiar.

### **RELACIÓN DE HECHOS**

#### I

El 27 de julio de 2009, el notario de Torredembarra, señor Ricardo Cabanas Trejo, autorizó una escritura en que la Caja de Ahorros del Penedès concedía un préstamo a la entidad N. D. T., SL, en garantía del cual se constituía una hipoteca sobre la finca urbana situada en Barcelona, calle Viladomat, número 134, tercero tercera, inscrita en el Registro de la Propiedad número 16, en el volumen 2094, libro 318 de Barcelona, sección 2.ª A, folio 223, finca número 19179, inscripción cuarta.

Los titulares de la finca, señores J. P. A., como nudo propietario, y R. P. T., como usufructuario, de estado civil casados, comparecían como avalistas del préstamo y constituían la hipoteca. El señor J. P. A. hizo

constar que la finca constituía su vivienda familiar habitual, con su esposa, señora A. P. A., la cual consentía, por medio de él mismo, como apoderado.

El señor R. P. T., usufructuario de la finca, no hizo ninguna manifestación en referencia a su relación de vivienda habitual con la finca. A la comparecencia designó como domicilio el de la calle Sepúlveda, número 142, tercero tercera, también de Barcelona.

#### II

El mismo 27 de julio de 2009, la escritura fue presentada al Registro de la Propiedad número 16 de Barcelona, por vía telemática, causando el asiento de presentación número 1514 del diario 50.

El 1 de septiembre de 2009 fue presentada la copia física, con diligencia de presentación y pago de los impuestos correspondientes.

#### III

El 18 de septiembre de 2009 la registradora emitió nota de calificación en los términos siguientes:

.Se suspende la inscripción del presente documento por no manifestarse por parte del señor R. P. T., que la vivienda objeto del presente documento no es vivienda necesaria para su vida familiar o, en caso que lo sea, no constar el consentimiento del cónyuge en el acto contenido en el título inscribible, con el

fin de apreciar los consentimientos que puedan ser necesarios para el acto.

La registradora fundamenta la calificación negativa en que el artículo 9 de la Ley 9/1998, de 15 de julio, del Código de familia, que establece el requisito de consentimiento singular del cónyuge para la enajenación o gravamen de la vivienda familiar, y el artículo 91.1 del Reglamento hipotecario, que establece el requisito para la inscripción de actos dispositivos sobre la vivienda que pertenece a uno solo de los cónyuges, exigen que el disponente manifieste que la vivienda no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia y, añade, que se requiere si la ley aplicable exige el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de los derechos.

#### IV

El notario, autorizante del instrumento público, interpuso recurso contra la calificación en fecha 24 de septiembre de 2009, donde expone que el defecto señalado por la registradora se refiere al artículo 569-31.2 del Código civil de Cataluña –pero que la registradora no lo cita– y que, a su entender, la manifestación efectuada por el nudo propietario conforme la finca constituía su vivienda familiar, ya excluye que el usufructuario también tenga que efectuar manifestaciones sobre este punto, ya que acepta la declaración del otro.

Considera que se trata de un formalismo inútil e invoca el Auto de 5 de junio de 2002 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que consideró improcedente exigir manifestación de familiar, cuando se había hecho como conyugal, ya que queda claro que no es domicilio familiar del usufructuario.

#### V

El 30 de septiembre de 2009, la registradora de la propiedad emitió el informe preceptivo en el cual razona que es exigible la declaración, especialmente referida al titular del derecho de usufructo, derecho que faculta al goce y disfrute de la finca e invoca la doctrina

de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 1987.

Razona también que no se puede inferir que para ser vivienda familiar del nudo propietario deje de serlo del usufructuario, por la posible relación familiar entre los comparecientes, por coincidencia de apellidos y título de adquisición.

La registradora remitió el expediente a esta Dirección General el 2 de octubre de 2009, el cual incluye: 1) el testimonio del título presentado, 2) la nota de calificación, 3) la nota de calificación del registrador sustituto, 4) el recurso gubernativo y 5) el informe.

#### VI

En la resolución del recurso esta Dirección General ha sido asesorada por la Comisión creada a estos efectos por la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### Primero

La exigencia de manifestación, y la subsiguiente constancia registral, de que la vivienda no tiene la condición, de familiar o alternativo consentimiento del cónyuge.

1.1 El artículo 569.31.2 del Código Civil de Cataluña, aplicación concreta de lo que dispone el artículo 9 de la Ley 9/1998, de 15 de julio, del Código de familia, establece que. La persona que hipoteca una vivienda, si ésta no tiene el carácter de familiar o común, lo tiene que manifestar expresamente en la escritura de constitución de la hipoteca. La impugnación por el otro u otro cónyuge o conviviente, en caso de declaración falsa o errónea de la persona que hipoteca, no puede perjudicar a los acreedores hipotecarios de buena fe. Este artículo es complementario de lo que invoca la registradora en su calificación, ya que

confirma, desde el punto de vista de la regulación de los derechos reales, lo que el Código de familia había previsto, desde el punto de vista de las relaciones entre cónyuges.

1.2 Lo que exigen estos preceptos es, alternativamente, una declaración en el sentido de que la finca que se hipoteca no está afectada por la norma porque no constituye la vivienda habitual de la familia, o el consentimiento del cónyuge en caso contrario.

## Segundo

La compatibilidad de domicilios familiares

2.1 El notario recurrente alega que el hecho de que uno de los hipotecantes haya declarado que se trata de su domicilio familiar equivale a invocar que existe una presunción o, como mínimo, un enlace directo y preciso entre dicha manifestación y la consecuencia que no puede serlo del otro y, por lo tanto, se innecesario que lo declare. Esta presunción no se ha recogido en nuestra legislación ni hay un enlace directo y preciso entre la premisa y la consecuencia extraída, por mucho que la lógica lleve a hacer pensar que si la persona que no hace la declaración indica en la comparecencia un domicilio diferente, el principio general de buena fe que proclama nuestro Ordenamiento jurídico tendría que hacer pensar que efectivamente sólo vive en el domicilio una familia y no dos.

2.2 Sin embargo, también es cierto que la situación económica ha provocado casos de convivencia de más de una familia en una vivienda, y la convivencia de varias generaciones de una misma familia, aunque no es tan habitual como hace medio siglo, continúa teniendo una incidencia significativa. En la escritura hay elementos suficientes para entender que los dos hipotecantes son padre e hijo, como son la identidad del primer apellido del nudo propietario y del usufructuario y el mismo título de adquisición de sus respectivos derechos, cosa que podría llevar a considerar la existencia de la convivencia.

2.3 Desde el punto de vista registral, el sentido literal del artículo 569-31.2 del Código civil de Cataluña es indiscutiblemente claro y

se impone, además, a toda otra lógica, cuando lo que se trata es de constituir una hipoteca sobre una vivienda. No se puede considerar, pues, que la manifestación del nudo propietario conforme la finca constituya su vivienda familiar habitual, implique la imposibilidad, ni siquiera la improbabilidad, que se trate también de la vivienda habitual familiar del usufructuario.

## Tercero

Titular de la propiedad y titular del derecho de goce y disfrute

3.1 Para concluir, hay que subrayar que la normativa de aplicación al supuesto de constitución de hipoteca de una vivienda no hace distinción entre el título de adquisición del inmueble que es el objeto ni entre el derecho a que ostente quien la constituye, sino que se limita a exigir la declaración de que la vivienda no es vivienda familiar o el consentimiento del cónyuge o el conviviente.

3.2 En el presente caso, es el usufructuario el titular de un derecho que queda naturalmente más afectado por el sentido de la norma, porque su título lo faculta para usar y disfrutar de la finca como vivienda habitual, mientras que la nuda propiedad no concede, per se, esta facultad. Sin embargo, las relaciones entre los diversos titulares de derechos sobre una vivienda pueden ser complejas y, en interés de la seguridad y protección de las familias resulta procedente exigir estos requisitos en las escrituras en las que uno de los cónyuges o convivientes constituye hipoteca sobre una vivienda, sobre todo si se trata del usufructuario.

## RESOLUCIÓN

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta Resolución las personas legalmente legitimadas pueden presentar recurso, mediante demanda, delante del Juzgado de Primera Instancia de Barcelona, en el plazo

de dos meses, a contar a partir de la fecha de su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, de acuerdo con lo que dispone el artículo 328 de la Ley hipotecaria, en relación con el artículo 4 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos, o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad, mercantil o de bie-

nes muebles de Cataluña. La demanda de impugnación se tiene que anunciar previamente a la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas.

Barcelona, 20 de diciembre de 2009

M. Elena Lauroba Lacasa  
Directora general de Derecho y de Entidades  
Jurídicas

### COMENTARIO

Se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria y aval sobre una vivienda que pertenece en nuda propiedad y en usufructo a dos personas distintas de estado civil casados, por falta de declaración por parte de la usufructuaria que constituía la hipoteca del hecho de que la vivienda no es la vivienda familiar o, en caso que lo sea, no constar el consentimiento del cónyuge en el acto contenido en el título inscribible, con el fin de apreciar los consentimientos que puedan ser necesarios para el acto.

La registradora fundamenta la calificación negativa en que el artículo 9 de la Ley 9/1998, de 15 de julio, del Código de familia, que establece el requisito de consentimiento singular del cónyuge para la enajenación o gravamen de la vivienda familiar, y el artículo 91.1 del Reglamento hipotecario, que establece el requisito para la inscripción de actos dispositivos sobre la vivienda que pertenece a uno solo de los cónyuges, exigen que el disponente manifieste que la vivienda no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia y, añade, que se requiere si la ley aplicable exige el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de los derechos.

El notario, autorizante del instrumento público, interpuso recurso contra la calificación e donde expone que el defecto señalado por la registradora se refiere al artículo 569-31.2 del Código civil de Cataluña –pero que la registradora no lo cita– y que, a su entender, la manifestación efectuada por el nudo propietario conforme la finca constituía su vivienda familiar, ya excluye que el usufructuario también tenga que efectuar manifestaciones sobre este punto, ya que acepta la declaración del otro.

Considera que se trata de un formalismo inútil e invoca el Auto de 5 de junio de 2002 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que consideró improcedente exigir manifestación de familiar, cuando se había hecho como conyugal, ya que queda claro que no es domicilio familiar del usufructuario.

La Registradora de la propiedad emitió el informe preceptivo en el cual razona que es exigible la declaración, especialmente referida al titular del derecho de usufructo, derecho que faculta al goce y disfrute de la finca e invoca la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 1987.

Razona también que no se puede inferir que para ser vivienda familiar del nudo propietario deje de serlo del usufructuario, por la posible relación familiar entre los comparecientes, por coincidencia de apellidos y título de adquisición

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas resuelve desestimando el recurso y fundamenta la exigencia de manifestación, y la subsiguiente constancia registral, de que la vivienda no tiene la condición, de familiar o alternativo consentimiento del cónyuge, en el artículo 569.31.2 del Código Civil de Cataluña, aplicación concreta de lo que dispone el artículo 9 de la Ley 9/1998, de 15 de julio, del Código de familia, establece que. La persona que



hipoteca una vivienda, si ésta no tiene el carácter de familiar o común, lo tiene que manifestar expresamente en la escritura de constitución de la hipoteca. La impugnación por el otro u otro cónyuge o conviviente, en caso de declaración falsa o errónea de la persona que hipoteca, no puede perjudicar a los acreedores hipotecarios de buena fe. Este artículo es complementario de lo que invoca la registradora en su calificación, ya que confirma, desde el punto de vista de la regulación de los derechos reales, lo que el Código de familia había previsto, desde el punto de vista de las relaciones entre cónyuges.

El notario recurrente alega que el hecho de que uno de los hipotecantes haya declarado que se trata de su domicilio familiar equivale a invocar que existe una presunción o, como mínimo, un enlace directo y preciso entre dicha manifestación y la consecuencia que no puede serlo del otro y, por lo tanto, es innecesario que lo declare. Esta presunción no se ha recogido en nuestra legislación ni hay un enlace directo y preciso entre la premisa y la consecuencia extraída, por mucho que la lógica lleve a hacer pensar que si la persona que no hace la declaración indica en la comparecencia un domicilio diferente, el principio general de buena fe que proclama nuestro Ordenamiento jurídico tendría que hacer pensar que efectivamente sólo vive en el domicilio una familia y no dos.

Sin embargo, también es cierto que la situación económica ha provocado casos de convivencia de más de una familia en una vivienda, y la convivencia de varias generaciones de una misma familia, aunque no es tan habitual como hace medio siglo, continúa teniendo una incidencia significativa. En la escritura hay elementos suficientes para entender que los dos hipotecantes son padre e hijo, como son la identidad del primer apellido del nudo propietario y del usufructuario y el mismo título de adquisición de sus respectivos derechos, cosa que podría llevar a considerar la existencia de la convivencia.

Desde el punto de vista registral, el sentido literal del artículo 569-31.2 del Código civil de Cataluña es indiscutiblemente claro y se impone, además, a toda otra lógica, cuando lo que se trata es de constituir una hipoteca sobre una vivienda. No se puede considerar, pues, que la manifestación del nudo propietario conforme la finca constituía su vivienda familiar habitual, implique la imposibilidad, ni siquiera la improbabilidad, que se trate también de la vivienda habitual familiar del usufructuario.





---

# **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**

*Pedro Ávila Navarro*

---



## II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010)

***División y segregación:*** Puede deshacerse solo respecto de las fincas de los que han intervenido en el procedimiento

«Se plantea si es inscribible un mandamiento judicial que ordena la cancelación de las inscripciones registrales correspondientes a las nuevas fincas creadas en virtud de título público notarial de división que ha sido declarado nulo judicialmente, conservándose como única inscripción válida la de la finca matriz ilegalmente dividida». La Registradora objeta que dos de las cinco fincas resultantes de la agrupación anulada están ya inscritas a nombre de personas distintas de aquellas contra las que se dirige el procedimiento (art. 20 LH). Pero en el recurso sólo se discute la posibilidad de deshacer la agrupación respecto a las fincas inscritas en favor de personas que sí han sido parte. Y la Dirección acepta «la posibilidad proceder a la práctica de la cancelación ordenada sólo sobre las fincas inscritas a favor de las personas contra las que se ha seguido el procedimiento».

R. 20.11.2009 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chipiona) (BOE 19.01.2010).

La solución del problema es más sencilla teórica que prácticamente: en efecto, ninguna teoría impide anular las inscripciones de los que han intervenido en el procedimiento y dejar subsistentes las restantes, cuyos propietarios no resultarían afectados. Pero es que anular algunas de las inscripciones resultantes de la división supone una vuelta atrás parcial o, si se quiere, una agrupación de las fincas indebidamente formadas; si se hiciera con las cinco fincas resultantes, la finca matriz volvería a ser como era, y el Registrador no necesita más, porque tiene ya en el Registro la antigua descripción; pero si solo se hace con tres, será necesario describir la finca que resulta de esas tres, y esa descripción ya no está en el Registro, sino que tendrían que hacerla los propietarios respectivos.

## II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010)

***Anotación preventiva de embargo:*** Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado, aunque en nota del Registro figure la misma

«Se debate en este recurso si se puede tomar anotación preventiva de embargo sobre unas fincas inscritas a nombre de persona que tiene el mismo nombre que el titular registral, pero distinto DNI, teniendo en cuenta que el nombre de la esposa del demandado no es el mismo que el que figura como esposa del titular registral. El recurrente alega que en la nota simple por Internet (FLOTI) obtenida del mismo Registro, las fincas figuran a nombre de la misma persona del demandado, y

con el mismo DNI. Dice la Dirección que «cualquiera que sea la razón de la expedición de la nota simple informativa con un DNI incorrecto, que llevó a la confusión de pensar que las fincas pertenecían al demandado, lo cierto es que los asientos prevalecen sobre la publicidad formal que se pueda expedir, incluso cuando se trata de certificaciones (cfr. art. 226 LH), todo ello sin perjuicio de la posible responsabilidad civil en que haya podido incurrir el Registrador por los gastos ocasionados como consecuencia de ese error [...], siempre que se pruebe en el procedimiento adecuado los perjuicios y demás requisitos necesarios para la concurrencia de responsabilidad».

R. 23.11.2009 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 19.01.2010).

### II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE DICIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010)

#### ***Propiedad horizontal: La licencia en la propiedad horizontal tumbada depende de la legislación autonómica***

«El único problema a dilucidar es el de si en una 'propiedad horizontal tumbada' en la que el suelo no es elemento común y uno de los elementos privativos está compuesto de una vivienda de una sola planta y una zona deportiva, puede segregarse la vivienda sin necesidad de licencia municipal, o bien es necesario obtener ésta». La Dirección, en la línea de las R. 10.12.2003 y R. 27.01.2006, y haciendo la misma distinción entre propiedad horizontal «tumbada» con suelo elemento común o con suelo privativo, observa que la necesidad de licencia a que se refiere el art. 53 RD. 1093/04.07.1997 ha de entenderse en relación a la normativa sustantiva que resulte aplicable; en este caso, el art. 166.1 DLeg. 1/08.05.2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que incluye entre los actos sujetos a licencia *las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios*, salvo que proceda de una reparcelación o de una junta de compensación; por lo que el acto requiere licencia municipal, de acuerdo con lo que establece la legislación canaria.

R. 03.12.2009 (Notario Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife – 4) (BOE 19.01.2010).

### II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010)

#### ***Obra nueva: La acreditación de la antigüedad debe identificar perfectamente la finca***

Para inscribir sin licencia una obra antigua debe acreditarse su antigüedad; pero en este caso «la certificación del Arquitecto no identifica suficientemente la finca, pues se identifica sólo por los nombres de quienes se dice titulares colindantes, circunstancia ésta sobre la que el Arquitecto no tiene ni un conocimiento ni una competencia especiales, divergiendo, por el contrario, en la descripción, sobre el nombre del pago o paraje en el que se sitúa la finca, circunstancia que sí puede ser conocida por dicho profesional. A tales circunstancias hay que añadir las divergencias que aprecia el Registrador en el cotejo que hace entre el paraje descrito y los mapas catastrales correspondientes, a todo lo cual se agregan las denuncias efectuadas por

autoridades de la zona, que exigen extremar el celo en estos casos de registración de obras por prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística».

R. 04.12.2009 (Notario José-Manuel Cartagena Fernández contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 19.01.2010).

## **II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2009, (BOE DE 19 DE ENERO DE 2010)**

### ***Bienes gananciales: Confesión de privatividad presentada posteriormente***

***Rectificación del Registro: No es necesario nuevo consentimiento del interesado si ya se prestó en la escritura inscrita***

Adquirida una finca por el marido e inscrita como presuntivamente ganancial, se presenta de nuevo la escritura, en la que figura una «adición que, o bien no constaba en la copia autorizada que en su momento fue objeto de inscripción, o bien no fue tenida en cuenta a la hora de despacharla», y en la que la esposa confesaba el carácter privativo de su marido del precio pagado en su día. Dice la Dirección que «no podrá procederse a inscribir la finca como privativa al amparo del art. 95.2 RH, sino como privativa por confesión, conforme al apartado 4 del mismo artículo»; y eso, sin necesitarse nuevo consentimiento de la esposa, que «ya fue prestado en la propia escritura de compraventa [...] La falta de constancia registral de dicha confesión en su momento, por las razones que sean, y el tiempo transcurrido no afectan 'per se' a su eficacia».

R. 05.12.2009 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 19.01.2010).

La doctrina de la Dirección es lógica e indiscutida; las objeciones de la Registradora derivaban de que en la citada «adición» se solicitaba la inscripción del bien como privativo y no como «privativo por confesión».

## **II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ENERO DE 2010, (BOE DE 8 DE FEBRERO DE 2010)**

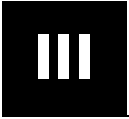
### ***Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial***

«Se pretende en virtud de una mera instancia privada la rectificación de distintos asientos relativos a diversas fincas, algunas de las cuales figuran inscritas en la actualidad a favor de terceras personas que no han prestado su consentimiento, si bien la sociedad que insta la rectificación entiende que no se les produce perjuicio» (Se trataba de supuestos errores en en inscripciones de agrupaciones y segregaciones practicadas hace más de veinte años, de los que resulta una merma de la superficie inscrita a favor de la recurrente). La Dirección confirma la nota registral diciendo que «aun cuando efectivamente hubiesen existido tales equivocaciones en inscripciones practicadas –en este caso hace más de veinte años–, es principio esencial de nuestro Registro que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que no pueden ser modificados sin consentimiento de todos sus titulares o en virtud de resolución judicial firme dictada en procedimiento dirigido contra tales titulares».

R. 05.01.2010 (Explotaciones Agrícolas El Corzo, S.A., contra Registro de la Propiedad de Carmona) (BOE 08.02.2010).







---

# **MEDIO AMBIENTE**

*Luis A. Suárez Arias*

---



### III.1.

## **DECRETO 16/2010, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales.**

### **(DOGC 18/02/2010)**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos, aprobado por Decreto legislativo 1/2009, de 21 de julio, dispone que, junto con el programa general y los programas de residuos, el Gobierno ha de aprobar un plan territorial sectorial de infraestructuras de residuos municipales.

El Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales ha de determinar los tipos de instalaciones de gestión de residuos municipales, como plantas de transferencia, plantas de selección, plantas de cualquier tipo de tratamiento e instalaciones de eliminación de los residuos municipales, que han de dar servicio en los diferentes ámbitos territoriales, y, en su caso, establecer su localización, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las medidas de prevención y reciclaje del programa de gestión de residuos municipales de Cataluña. También ha de determinar los datos técnicos y de capacidad de cada una de las instalaciones previstas, con el objetivo de ajustarse a las necesidades de la población y de las actividades del ámbito territorial en cuestión.

El Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales de Cataluña prevé la planificación de infraestructuras necesarias para aplicar el modelo de gestión de residuos municipales establecido en el Programa de gestión de residuos municipales de Cataluña y el nuevo modelo de gestión de residuos municipales. Este nuevo modelo propone un incremento de la prevención y la minimización de los residuos y de su peligrosidad, su reutilización, así como la recogida

selectiva para obtener material para el reciclaje y otras formas de valorización material de los residuos, como son el tratamiento de todas las fracciones de residuos incluida la fracción residual, y de esta forma sólo destinar a la disposición final un desperdicio más inertizado y/o estabilizado.

Asimismo, con el fin de optimizar la gestión de los residuos, en el marco de la jerarquía en la gestión de residuos que establece el Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos, y sobre la base de los principios de proximidad y suficiencia, el Plan considera una división del territorio de Cataluña en siete grandes zonas y 29 subzonas.

Por otra parte, el Plan también determina las inversiones necesarias y la planificación de las actuaciones mediante los instrumentos económicos y financieros adecuados, en el marco de los contratos programa suscritos o a suscribir entre la Agencia de Residuos de Cataluña y el Gobierno.

Por lo tanto, el contenido del Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales de Cataluña se ajusta a lo que prevé el artículo 18 de la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial, en la medida en que su ámbito de aplicación comprende todo el territorio de Cataluña, contiene una estimación de los recursos disponibles, de las necesidades y de los déficit, territorializados en el sector correspondiente; la determinación de las prioridades de actuación, y la definición de los estándares y de las normas de distribución territorial.

En su tramitación se ha realizado la preceptiva evaluación ambiental en los términos establecidos en la normativa vigente. De esta

manera, se ha elaborado el informe de sostenibilidad ambiental, se han efectuado las consultas pertinentes y se ha elaborado la memoria ambiental. El resultado de estos trámites se ha tenido en consideración en la elaboración del Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales de Cataluña.

Así, al amparo de los artículos 111 y 144 del Estatuto de autonomía de Cataluña, en cumplimiento del Acuerdo del Gobierno de la Generalidad de Cataluña de 5 de septiembre de 2006, que aprobó la formulación del Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales de Cataluña como plan territorial sectorial, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 6 y 8 del Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos, aprobado por el Decreto legislativo 1/2009, de 21 de julio, y el artículo 19 de la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial, de acuerdo con el dictamen del Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda, y de acuerdo con el Gobierno,

## DECRETO

**Artículo 1.** Aprobación del Plan territorial sectorial de infraestructuras de residuos municipales

Se aprueba el Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales, que se puede consultar en las dependencias de la Agencia de Residuos de Cataluña y en su sede electrónica ([www.arc.cat](http://www.arc.cat)).

**Artículo 2.** Naturaleza

2.1 El Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales tiene carácter de Plan territorial sectorial, de acuerdo con la Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial.

2.2 El Plan territorial sectorial de infraestructuras de residuos municipales tiene carácter vinculante respecto de los planes municipales de gestión de residuos urbanos.

2.3 El planeamiento urbanístico debe ser coherente con las determinaciones del Plan territorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales, a las que se debe adaptar.

**Artículo 3.** Objeto

El Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales tiene como objetivo determinar y, en su caso, localizar las instalaciones de gestión de residuos municipales que han de dar servicio en los diferentes ámbitos territoriales de Cataluña, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de reciclaje y valorización del Programa de gestión de residuos municipales de Cataluña.

El Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales también determina los datos técnicos y de capacidad de cada una de las instalaciones previstas, con el objetivo de ajustarse a las necesidades de la población y de las actividades del ámbito territorial en cuestión.

**Artículo 4.** Ámbito territorial

4.1 El Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales tiene como ámbito de aplicación todo el territorio de Cataluña.

4.2 La distribución territorial del Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales se divide en siete zonas que, a su vez, se dividen en un total de 29 subzonas, de acuerdo con la descripción que consta en el anexo de este Decreto.

**Artículo 5.** Principios y determinaciones de carácter general

Los principios y las determinaciones de carácter general que configuran el Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales son los siguientes:

a) Aplicación del orden de prelación de criterios de gestión de los residuos establecido en el artículo 6 del Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos, aprobado por Decreto legislativo 1/2009, de 21 de julio.

b) Planificación de las infraestructuras de acuerdo con los criterios siguientes, que dispone el Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos:

b.1 Suficiencia de las instalaciones de valorización y de eliminación de desperdicios para la gestión de todos los residuos que se generan en Cataluña y, en su caso, en un ámbito territorial determinado.

b.2 Gestión de los residuos según el principio de proximidad de las instalaciones a los lugares de producción de los mismos.

c) Limitación de desperdicios y, en consecuencia:

c.1 Asegurar que el 16 de julio de 2016 se ha reducido en un 65% la deposición de residuos municipales biodegradables con respecto a los depositados en el año 1995, de acuerdo con lo dispuesto en el Real decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de los residuos en depósito controlado.

c.2 Sujetar la eliminación del desperdicio de los residuos al principio general de limitación a las fracciones residuales no susceptibles de valorización y que han recibido tratamiento previo, establecido en el artículo 16 del Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos, aprobado por Decreto legislativo 1/2009, de 21 de julio.

#### **Artículo 6.** Tipo de instalaciones

Los tipos de instalaciones que regula el Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales son las siguientes:

- a) Plantas de trasvase o de transferencia.
- b) Plantas de compostaje.
- c) Plantas de metanización.
- d) Plantas de selección.
- e) Plantas de incineración y otros tratamientos térmicos.
- f) Plantas para tratamientos específicos.
- g) Depósitos controlados.

#### **Artículo 7.** Contenido

El Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales prevé:

a) La revisión e identificación de los criterios para el tratamiento de las diversas fracciones de residuos municipales.

b) La evaluación del estado actual de las instalaciones de tratamiento de residuos municipales existentes en Cataluña, así como las propuestas de mejora de proceso y operación, con el fin de optimizar su funcionamiento.

c) La determinación en cada ámbito territorial de las necesidades de tratamiento futuras de las diferentes fracciones de residuos municipales, tanto en número como en capacidad de las instalaciones, con el fin de alcanzar los objetivos del nuevo Programa de gestión de residuos municipales de Cataluña y teniendo en cuenta tanto las economías de escala como los principios de efectividad y eficacia y otros factores sociales. También determina los datos técnicos y de capacidad de cada una de las instalaciones previstas, con el objetivo de ajustarse a las necesidades de la población y de las actividades del ámbito territorial en cuestión.

d) Las inversiones necesarias con el fin de llevar a cabo las mejoras o construcción de las instalaciones necesarias así como la planificación de las actuaciones previstas.

e) El nuevo mapa de infraestructuras de gestión de residuos municipales de Cataluña.

#### **Artículo 8.** Vinculación con el Programa de gestión de residuos municipales de Cataluña

Las infraestructuras e instalaciones que prevé el Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales son las que resultan necesarias con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de reciclaje y valorización del Programa de gestión de residuos municipales de Cataluña.

#### **Artículo 9.** Revisión y modificación

9.1 El Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales, de acuerdo con lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos, aprobado por Decreto legislativo 1/2009, de 21 de julio, ha de ser revisado por el Gobierno de la Generalidad, a propuesta del departamento competente en la materia en un periodo máximo de seis años.

9.2 La modificación del Plan territorial sectorial de infraestructuras de residuos municipales ha de realizarse siguiendo el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

#### Artículo 10. Financiación

10.1 Las actuaciones previstas en el Plan territorial sectorial de infraestructuras de gestión de residuos municipales las financia la Agencia de Residuos de Cataluña de acuerdo con lo establecido en los contratos programa suscritos o a suscribir entre la Agencia de Residuos de Cataluña y el Gobierno.

10.2 El calendario previsto en el plan para la ejecución de las actuaciones se ha de ajustar a la disponibilidad presupuestaria de la Agencia de Residuos de Cataluña de cada ejercicio, priorizando o reprogramando, en su caso, las actuaciones.

#### Disposición final.

Este Decreto entra en vigor al cabo de un mes de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 16 de febrero de 2010

José Montilla i Aguilera  
*Presidente de la Generalidad de Cataluña*  
Francesc Baltasar i Albesa  
*Consejero de Medio Ambiente y Vivienda*

#### Anexo

##### Distribución territorial

Zona 1. Región metropolitana de Barcelona

Ámbito 1.1. Alt Penedès y Garraf

Ámbito 1.2. Anoia Sud y Baix Llobregat (excepto municipios que forman parte de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos y Tratamiento de Residuos).

Ámbito 1.3. Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos y Tratamiento de Residuos.

Ámbito 1.4. Maresme y Vallès Oriental (excepto municipios que forman parte de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos y Tratamiento de Residuos).

Ámbito 1.5. Vallès Occidental (excepto municipios que forman parte de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos y Tratamiento de Residuos).

Zona 2. Comarcas de Girona

Ámbito 2.1. Alt Empordà.

Ámbito 2.2. Baix Empordà.

Ámbito 2.3. Gironès.

Ámbito 2.4. Selva.

Ámbito 2.5. Garrotxa.

Ámbito 2.6. Pla de l'Estany.

Zona 3. Comarcas del Centro

Ámbito 3.1. Bages.

Ámbito 3.2. Berguedà.

Ámbito 3.3. Osona, Ripollès.

Ámbito 3.4. Solsonès.

Ámbito 3.5. Anoia Nord.

Zona 4. Comarcas de Tarragona

Ámbito 4.1. Alt Camp, Baix Camp, Baix Penedès y Tarragonès (1).

Ámbito 4.2. Conca de Barberà.

Zona 5. Comarcas de Les Terres de l'Ebre

Ámbito 5.1. Baix Ebre (2) y Montsià.

Ámbito 5.2. Baix Ebre (3), Priorat, Ribera d'Ebre y Terra Alta.

Zona 6. Comarcas de Ponent

Ámbito 6.1. Garrigues.

Ámbito 6.2. Noguera.

Ámbito 6.3. Pla d'Urgell.

Ámbito 6.4. Segarra.

Ámbito 6.5. Segrià.

Ámbito 6.6. Urgell.

Zona 7. Comarcas de L'Alt Pirineu y Era Val d'Aran

Ámbito 7.1. Alt Ribagorça, Pallars Jussà, Pallars Sobirà i Val d'Aran.

Ámbito 7.2. Alt Urgell.

Ámbito 7.3. Cerdanya.

(1) Este ámbito se encuentra a la vez dividido en dos subámbitos que tratan de manera independiente la fracción resto, y comparten el tratamiento del resto de fracciones.

(2) Aldover, Alfara de Carles, Benifallet, Pauils, Roquetes, Tivenys i Xerta.

(3) Camarles, Deltebre, L'Aldea, L'Ametlla de Mar, L'Ampolla, El Perelló i Tortosa.

(10.041.063)

**IV**

---

## **ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

*María Isabel de la Iglesia Monje*

---





- **Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero para perfeccionar y ampliar el régimen general de comercio de derechos de emisión e incluir la aviación en el mismo.**

Presentado el 27/01/2010, calificado el 04/02/2010

Autor: Gobierno Situación Actual:

Comisión de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca

Plazos: Hasta: 26/02/2010 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca  
Enmiendas desde 09/02/2010

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

La ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, incorporó al ordenamiento jurídico español la directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de octubre de 2003, por la que se establece un régimen para el comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en la Comunidad y por la que se modifica la Directiva 96/61/CE.

Entre noviembre de 2008 y abril de 2009 se han aprobado dos directivas que revisan la 2003/87/CE, reformando el régimen europeo de comercio de derechos de emisión y extendiendo su ámbito de aplicación.

Estos cambios obligan a modificar la Ley 1/2005. Por un lado, la directiva 2008/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, tiene como objeto reducir el impacto en el cambio climático atribuible a la aviación, mediante la inclusión de las emisiones de las actividades de este sector en el régimen comunitario de comercio de derechos de emisión.

Por su parte, la directiva 2009/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, acomete una revisión en profundidad del régimen comunitario de comercio de derechos de emisión. La revisión es fruto de la experiencia adquirida desde que el sistema de comercio de derechos de emisión se puso en marcha el 1 de enero de 2005. Responde a la necesidad de armonizar el régimen para aprovechar mejor sus beneficios potenciales, evitar distorsiones en el mercado comunitario interior y facilitar vínculos entre regímenes de comercio de derechos de emisión. Asimismo, ha sido objetivo principal de la reforma incrementar la previsibilidad y ampliar el ámbito de aplicación del régimen para dar cabida a nuevos sectores y gases que cumplen las condiciones necesarias para ser regulados mediante un instrumento normativo de este tipo.

La directiva 2009/29/CE forma parte del llamado paquete comunitario de legislación sobre energía y cambio climático, cuya principal finalidad es poner en marcha un conjunto de medi-

das que garanticen el cumplimiento del compromiso asumido por el Consejo Europeo en marzo de 2007: reducir para 2020 las emisiones globales de gases de efecto invernadero de la Comunidad al menos un 20 % respecto a los niveles de 1990, y un 30 % siempre que otros países desarrollados se comprometan a realizar reducciones comprobables y que los países en desarrollo económicamente más avanzados se comprometan a contribuir convenientemente en función de sus responsabilidades y capacidades.

Las directivas 2008/101/CE y 2009/29/CE establecen una serie de obligaciones previas de notificación que deben exigirse a los operadores aéreos y los titulares de plantas industriales que se incorporan al comercio de derechos de emisión a partir de 2013. Dada la urgencia del asunto, dichas obligaciones fueron transpuestas al ordenamiento jurídico nacional de manera anticipada mediante la disposición adicional segunda de la Ley 5/2009, de 29 de junio, por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del mercado de valores, la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito y el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, para la reforma del régimen de participaciones significativas en empresas de servicios de inversión, en entidades de crédito y en entidades aseguradoras.

Ahora, y con esta Ley, se incorpora a nuestro ordenamiento jurídico el resto de disposiciones de las citadas directivas. La Ley cuenta con un artículo único que, a través de diversos apartados va modificando diversos preceptos de la Ley 1/2005. A continuación se expondrán los distintos cambios introducidos en los diferentes capítulos de la citada norma.

Por lo demás, esta Ley se completa con una disposición transitoria que determina que continúe aplicándose hasta 31 de diciembre de 2012, en algunos casos, la regulación originaria de algunos de los preceptos modificados, una disposición derogatoria que priva de vigencia a determinados preceptos de la Ley 1/2005 que no son objeto de modificación y que deben dejar de estar en vigor a partir de 2013, y dos disposiciones finales, la primera relativa a los títulos competenciales y la segunda sobre la entrada en vigor. Así, entrarán en vigor al día siguiente de la publicación en el BOE, los apartados

Uno, Dos [definiciones a) a e), g), i), j) y l) a v)], Cuatro, Cinco, Nueve, Diez, Doce, Quince a Veintitrés Veintiséis a Treinta y seis, Treinta y siete (en lo que respecta a los apartados 6 y 7 del Anexo I y la actividad 29 del cuadro del Anexo I) y Treinta y ocho a Cuarenta de esta Ley.

## II

Las modificaciones introducidas en el capítulo I de la Ley 1/2005 se concentran en buena medida en el artículo 2, de definiciones. La inclusión del sector de la aviación en el régimen de comercio de derechos de emisión ha hecho necesaria la introducción de una serie de definiciones aplicables a las actividades de aviación.

Se introducen también algunas novedades en las definiciones relativas al régimen general. A este respecto, cabe destacar que la definición de gas de efecto invernadero se modifica para hacerla coherente con la utilizada en el ámbito de la Convención Marco de Naciones Unidas sobre Cambio Climático, y que se incluye una definición para la actividad de «combustión». La nueva definición de «combustión» aborda un problema de falta de claridad respecto a lo que debía interpretarse como instalación de combustión, lo que provocó algunas distorsiones en la implantación del régimen a lo largo del territorio de la comunidad.

### III

El capítulo II de la Ley 1/2005 regula el régimen de autorizaciones de emisión de gases de efecto invernadero. Las principales novedades introducidas en este capítulo son la necesidad de revisar las autorizaciones al menos cada cinco años y la aparición del plan de seguimiento como elemento de la autorización de emisión de gases de efecto invernadero. El plan de seguimiento ha ido cobrando mayor relevancia en el sistema de seguimiento, verificación y notificación de las emisiones, de ahí que finalmente se opte por integrarlo en la autorización. Asimismo, se prevé el establecimiento de obligaciones sobre el uso de sistemas automatizados y formatos de intercambio de datos.

### IV

El capítulo III de la Ley 1/2005, que contiene el régimen aplicable a las autorizaciones de agrupación de instalaciones, queda derogado, ya que a partir del 1 de enero de 2013 la formación de agrupaciones de instalaciones deja de ser posible en el régimen comunitario de comercio de derechos de emisión. En todo caso, la posibilidad de formar agrupaciones no es aplicable a las actividades de aviación.

### V

El capítulo IV de la Ley 1/2005 es uno de los más afectados por la reforma. En dicho capítulo se definía la naturaleza y contenido del Plan Nacional de asignación, así como su procedimiento de aprobación. El Plan Nacional de asignación, elemento central en la asignación de derechos de emisión durante los dos primeros períodos de aplicación del régimen de comercio, desaparece a partir del 1 de enero de 2013. A partir de esta fecha se adopta un enfoque comunitario, tanto en lo que respecta a la determinación del volumen total de derechos de emisión, como en lo relativo a la metodología para asignar los derechos de emisión.

En esta materia, hay cuestiones clave en la configuración del régimen que no se recogen en la Ley, en la medida en que se trata de aspectos objeto de una gestión comunitaria que no requieren transposición. No obstante, a continuación se expone, para una mejor comprensión, una visión completa del nuevo régimen en este ámbito.

A partir de 2013, la cantidad de derechos de emisión se determina a escala comunitaria. El cálculo y publicación de dicha cantidad corresponde a la Comisión europea, de acuerdo con lo establecido en la directiva 2009/29/CE.

El volumen total de derechos se determina utilizando la asignación que se aprobó en el conjunto de los Estados miembros para el período 2008-2012. Se parte del punto medio de dicho período y se reduce anual y linealmente un 1,74%. Esto corresponde, proximadamente, a una reducción del 21% en 2020 respecto a 2005 para el conjunto de sectores afectados por el comercio de derechos de emisión.

La asignación determinada conforme a lo indicado en el párrafo anterior debe ajustarse para dar cuenta de la inclusión de actividades que no estaban afectadas por el comercio de derechos de emisión en 2008-2012 así como de aquellas actividades que, estando ya incluidas en el régimen de comercio en el período 2008-2012, han experimentado un incremento en su cobertura por la eliminación de umbrales para su inclusión, como es el caso del sector cerámico, y para tener presente la posible exclusión de pequeñas instalaciones conforme a la nueva disposición instaurada al respecto.

El nuevo capítulo IV se organiza en dos secciones, en las que se abordan las dos fórmulas básicas de asignación de los derechos de emisión: subasta y asignación gratuita transitoria. En el nuevo régimen la subasta de derechos de emisión toma un papel central como método de asignación.

La cantidad total de derechos que se va a subastar se determina por exclusión: al volumen total de derechos, a escala comunitaria, se le resta la cantidad destinada a ser asignada de forma gratuita. El reparto de la bolsa de subasta entre los Estados miembros y, en definitiva, la cantidad de derechos de emisión que corresponde a

España subastar, se realiza conforme a los criterios establecidos en la directiva 2009/29/CE. Las subastas serán organizadas de conformidad con la normativa comunitaria que debe elaborarse al respecto. Cabe apuntar que la directiva comunitaria prevé en su parte expositiva que las primeras subastas de derechos para el período de comercio que comienza en 2013 se celebren en 2011. Los ingresos de la subasta deberán destinarse a políticas de cambio climático, incluida la cooperación internacional en este ámbito.

La asignación gratuita de derechos de emisión se concibe como un régimen transitorio, cuya existencia queda condicionada por la evolución de las políticas globales de cambio climático y, más concretamente, con la posibilidad de que se produzcan fugas de carbono.

Se entiende por fugas de carbono el traslado de las emisiones de carbono, con un balance neto positivo, desde la Comunidad hacia terceros países que no han impuesto a su industria obligaciones comparables en materia de emisiones de carbono al régimen comunitario de comercio de derechos de emisión. Existen tres tipologías de instalaciones según el grado de asignación gratuita que reciban. A los generadores de electricidad y las instalaciones de captura, transporte y almacenamiento geológico de carbono no se les otorgara asignación gratuita. Las instalaciones de sectores y subsectores expuestos a fugas de carbono tendrán el 100% de asignación gratuita. Finalmente, el resto de instalaciones tendrán un 80% de asignación gratuita en 2013. El porcentaje de gratuidad seguirá una senda lineal descendente hasta alcanzarse el 30% en 2020. No obstante lo dicho respecto a los generadores eléctricos, la cogeneración de alta eficiencia y la calefacción urbana recibirán asignación gratuita respecto de la producción de calor y refrigeración.

Los sectores y subsectores que se consideran expuestos a fugas de carbono, así como las reglas de asignación deben ser determinados por la Comisión europea de conformidad con lo establecido en la directiva 2009/29/CE.

Dichas reglas de asignación estarán basadas, en la medida de lo posible, en parámetros de referencia ex ante de escala comunitaria. La reserva de derechos de emisión para nuevos entrantes se establece de forma conjunta para la Comunidad. A este fin se destina el 5% de la cantidad total de derechos de emisión. Al igual que ocurría con las instalaciones existentes las reglas de asignación gratuita para los nuevos entrantes deben basarse en la normativa comunitaria que debe elaborarse a este respecto. Los derechos que no se asignen a nuevos entrantes serán subastados. El procedimiento que debe seguirse para la asignación individualizada de derechos de emisión se mantiene en grandes líneas. Cambian los plazos, consecuencia de las modificaciones que introduce la directiva en esta materia. Así, el plazo de presentación de la solicitud de asignación debe ahora realizarse al menos 22 meses antes del inicio del período. Otra novedad destacable es que el titular deberá aportar una declaración responsable de que la instalación cuenta con las licencias y permisos exigibles para ponerla en funcionamiento.

Hay que tener en cuenta que, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria de esta Ley, la regulación originaria del capítulo IV seguirá aplicándose a las asignaciones de derechos correspondientes al período 2008-2012, mientras que las nuevas normas se aplicarán a las asignaciones correspondientes a derechos del período de comercio que se inicia en 2013, aun cuando estas se produzcan antes de ese año.

## VI

El capítulo V de la Ley 1/2005 está dedicado a los derechos de emisión. Aquí, si bien se mantiene el sistema de asignación de derechos de emisión a las instalaciones, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, desaparecen los Planes Nacionales de Asignación y se introduce como novedad el concepto de período de comercio. El período de comercio sustituye lo que en el régimen actual es el período de vigencia de un Plan Nacional de asignación. Al haber desaparecido los Planes Nacionales de asignación la continuidad de las reglas entre períodos pasa a ser mayor. Los derechos de emisión sólo son válidos para un período de comercio dado pero, una vez finalizado el período, los haberes de los titulares de cuenta deben intercambiarse por derechos correspondientes al siguiente período. En este sentido, se dice que los derechos son arrastrables entre períodos. Del mismo modo, cabe apuntar aquí que otras unidades como las reducciones certificadas de emisiones (RCE) o las unidades de reducción de emisiones (URE) son arrastrables del período 2008-2012 al siguiente, aunque su utilización queda condicionada por lo previsto en el artículo 27 bis, contenido en el Capítulo VII. La duración de los períodos de comercios se fija en ocho años.

La otra novedad de este capítulo es que se prevé la posibilidad de que el sistema comunitario de comercio de derechos de emisión se vincule a sistemas de comercio de entidades regionales o subfederales de terceros Estados.

## VII

El capítulo VI de la Ley 1/2005 regula las obligaciones de información. Se establece el procedimiento de notificación y anotación en el registro de derechos de emisión de las emisiones verificadas correspondientes a los operadores aéreos. En el caso de éstos, el operador deberá entregar el informe verificado de emisiones al Ministerio de Fomento, que evalúa el informe y en caso de aprobación notifica al Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino para que proceda a anotar las emisiones en el registro de derechos de emisión. En el caso de discrepancias corresponde al Ministerio de Fomento resolver, una vez notificadas las mismas al operador y consideradas sus alegaciones. En el caso de las instalaciones fijas se introduce la obligación de aportar en el informe de emisiones datos de emisiones en relación con la producción. Este tipo de información es clave dada la tendencia a basar la asignación gratuita transitoria en parámetros de referencia que se calculan con estos datos. Asimismo, la evolución de las emisiones por unidad de producto constituye un indicador muy valioso de la efectividad del régimen.

Otra novedad del capítulo es la creación de una base de datos basada en la información contenida en los informes verificados de emisiones. El objeto de esta base de datos es permitir a las autoridades públicas la explotación ágil de la información que aportan los afectados con fines relacionados con la lucha contra el cambio climático, tal y como, la elaboración de inventarios de emisiones, la evaluación de políticas de cambio de cambio climático o la determinación de parámetros de emisiones de referencia.

Finalmente, se establece un plazo para que las autoridades competentes remitan al Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino la información necesaria para que se elabore el informe referido en el artículo 21 de la directiva 2003/87/CE.

## VIII

El capítulo VII, relativo al registro de derechos de emisión, experimenta considerables cambios desde el punto de vista de la redacción. En lo que respecta al contenido, cabe destacar

como modificación significativa en el funcionamiento del régimen el que, conforme a la directiva 2009/29/CE, a partir del 1 de enero de 2012 los derechos de emisión deben estar consignados en el registro comunitario único. Por lo tanto, los registros nacionales de derechos de emisión dejan de tener un papel en la gestión del régimen comunitario de comercio de derechos de emisión.

Por lo demás, se introducen disposiciones para los operadores aéreos similares a las que ya existían para las instalaciones fijas. Una peculiaridad del sistema es que los derechos de emisión que se otorgan a los operadores aéreos son exclusivamente utilizables a efectos de cumplimiento de la obligación de entrega por parte de estos operadores, pero no por parte de los titulares de instalaciones fijas.

Por otro lado, se aclara que no hay obligación de entregar derechos de emisión respecto a las emisiones cuya captura esté comprobada y que se hayan transportado para su almacenamiento permanente a una instalación con una autorización vigente de conformidad con la legislación aplicable en materia de captura y almacenamiento geológico de carbono.

Finalmente, se precisan las reglas que regirán, en ausencia de un acuerdo internacional en la materia, para el empleo de RCE y URE a efectos de cumplimiento.

## IX

Las novedades del capítulo VIII, régimen sancionador, provienen fundamentalmente de la inclusión del sector de aviación. Los artículos dedicados a la tipificación de las infracciones y a las sanciones se estructuran separando claramente lo correspondiente a operadores aéreos y a instalaciones fijas. En lo que respecta a los operadores aéreos, cabe destacar que la prohibición de explotación en la Comunidad, equivalente a la clausura o extinción de la autorización de instalaciones fijas, conlleva un procedimiento de ámbito comunitario. Esta eventualidad se reserva a aquellos casos donde otras medidas coercitivas no hayan logrado garantizar el cumplimiento de las disposiciones previstas en esta Ley. Cuando así sea, se podrá solicitar a la Comisión europea la prohibición de explotación del operador aéreo. Si la Comisión europea adopta una decisión en este sentido, la prohibición será de aplicación por todos los Estados miembros, siendo cada uno responsable de que se cumpla en lo que respecta a su territorio.

El ejercicio de la potestad sancionadora en el caso de los operadores aéreos será responsabilidad del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, que deberá recabar, en todo caso, el informe de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea. El incumplimiento de la obligación de cada operador aéreo de disponer de un plan de seguimiento de los datos de toneladas-kilómetro que haya sido aprobado por la autoridad competente imposibilita el adecuado seguimiento y control de los datos de toneladas-kilómetro, y por tanto la asignación gratuita de derechos de emisión.

La única novedad que afecta tanto a instalaciones fijas como a operadores aéreos hace referencia a la actualización de la multa que debe pagarse en caso de incumplimiento de la obligación de entrega de derechos de emisión. Dicha multa, que toma el valor inicial de 100 por cada tonelada de CO<sub>2</sub> emitida en exceso, deberá actualizarse a partir del 1 de enero de 2013 de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo Europeo.

## X

En el capítulo IX se regulan todos los aspectos específicos del funcionamiento del régimen para la aviación que difieren del funcionamiento del régimen general. El primero de estos aspectos es que no se precisa disponer de un régimen de autorización de emisión de gases de

efecto invernadero para el sector de la aviación. En su lugar, las medidas para el seguimiento y la notificación se establecen en planes de seguimiento. Puesto que los operadores aéreos, además de llevar a cabo el seguimiento y la notificación de sus emisiones de gases de efecto invernadero, deben realizar estas actividades respecto de sus datos de toneladas-kilómetro durante un año de referencia a efectos de solicitar asignación de derechos de emisión, cada operador deberá disponer de dos planes de seguimiento: uno para las emisiones y otro para los datos de toneladas-kilómetro. El año de referencia para la solicitud de asignación, denominado año de seguimiento, para los períodos de comercio 2012 y 2013-2020 será 2010 y, para períodos subsiguientes, coincidirá con el año natural que finalice 24 meses antes del período de comercio. Los operadores aéreos deberán presentar propuestas de planes de seguimiento para sus emisiones y toneladas-kilómetro ante el Ministerio de Fomento al menos con cuatro meses de antelación respecto al comienzo de cada período de comercio. La aprobación de los planes corresponderá al Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, previo informe del Ministerio de Fomento. La cantidad de derechos de emisión para la aviación se determina a escala comunitaria. El cálculo y publicación de dicha cantidad corresponde a la Comisión europea, de acuerdo con lo establecido en la directiva 2008/101/CE.

El volumen total de derechos se determina partiendo de las emisiones históricas de la aviación, o lo que es lo mismo, de la media aritmética de las emisiones anuales de los años 2004, 2005 y 2006 procedentes de las aeronaves que realizan una actividad de aviación incluida en el ámbito de aplicación de la directiva 2008/101/CE. Así, la cantidad total de derechos de aviación para los períodos 2012 y 2013-2020, será del 97% y 95% de las emisiones históricas de la aviación respectivamente.

El método de asignación predominante es la asignación gratuita mediante la aplicación de parámetros de referencia. No obstante, también en el caso de las actividades de aviación se prevé una participación significativa de la asignación mediante subasta. Así, tanto en 2012 como en el período 2013-2020 se subastará el 15 % de los derechos de emisión. La asignación gratuita de derechos de emisión se basa en la multiplicación de los datos de toneladas-kilómetro de cada operador aéreo, correspondientes a un año de seguimiento determinado, por un parámetro de referencia común que se determina a escala comunitaria. Para los períodos 2012 y 2013-2020 el año de seguimiento a efectos de calcular la asignación será 2010.

El parámetro de referencia es calculado por la Comisión europea dividiendo el número de derechos de emisión a asignar gratuitamente en el período de comercio entre la suma de todos los datos de toneladas-kilómetro presentados por los operadores en sus solicitudes de asignación. Las solicitudes de asignación de los operadores aéreos atribuidos a España deben presentarse ante el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino 21 meses antes del comienzo del período. El Ministerio de Fomento tiene la potestad de emitir informe sobre las solicitudes y la asignación de derechos de emisión se adopta mediante acuerdo del Consejo de Ministros, realizado el trámite de información pública, a propuesta de los Ministerios de Economía y Hacienda, de Fomento y de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

Se constituye una reserva especial del 3% del volumen total de derechos del período de comercio para asignar a operadores aéreos que comienzan a desarrollar una actividad de aviación o que ven incrementados de forma muy significativa sus datos de toneladas-kilómetro: más de un 18% al comparar los datos correspondientes al año de referencia para la asignación en un período de comercio determinado y el segundo año de ese período de comercio. En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 no habrá reserva especial.

Al contrario de lo que sucede con las instalaciones fijas, donde la asignación a los nuevos entrantes es un proceso continuo, la asignación de derechos de emisión a los operadores aéreos desde la reserva especial se produce una única vez por cada período de comercio.

Las solicitudes deberán presentarse antes del 30 de junio del tercer año del período de comercio al Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino. El Ministerio de Fomento emite informe sobre el cumplimiento de los requisitos para acceder a la reserva y el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino las remite a la Comisión europea para que, junto con los datos entregados por el resto de Estados miembros, pueda calcularse el parámetro de referencia que se aplicará para determinar la asignación. La resolución de asignación corresponde al Consejo de Ministros, realizado el trámite de información pública, a propuesta de los Ministerios de Economía y Hacienda, de Fomento y de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Los derechos de emisión de la reserva que no se asignen serán subastados.

Para los operadores que comiencen a desarrollar una actividad de aviación y que sean titulares de una licencia de explotación otorgada por el Ministerio de Fomento será posible comenzar inmediatamente, una vez obtenida dicha licencia, a realizar los trámites oportunos para dar cumplimiento a las obligaciones de seguimiento y notificación establecidas en la Ley. Por otro lado, para aquellos nuevos operadores que no sean titulares de una licencia de explotación válida concedida por un Estado miembro de la Unión Europea, la directiva establece que el Estado miembro responsable de su gestión será aquel para el que se hayan calculado las emisiones atribuidas más elevadas procedentes de los vuelos operados por dicho operador durante el año de referencia. El año de referencia para nuevos operadores es el primer año de operaciones de manera que, para estos operadores, solo es posible determinar de manera definitiva si se encuentran incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley una vez finalizado su primer año de actividad. Por ello, la Ley contempla disposiciones especiales para estos operadores respecto al cumplimiento de la obligación de presentar ante el Ministerio de Fomento planes de seguimiento en los que se establezcan las medidas para realizar el seguimiento y la notificación de sus datos de emisiones y toneladas-kilómetro y de remitir el informe verificado sobre las emisiones del primer año de operaciones.

## XI

La disposición adicional cuarta se sustituye por una nueva que establece un mecanismo para la exclusión de pequeños emisores y hospitales, siempre y cuando cumplan una serie de requisitos entre los que se encuentra la implantación de medidas equivalentes de reducción de las emisiones y la implantación de un sistema de seguimiento y notificación de las emisiones. Se prevé que se determine por vía reglamentaria la concreción de qué debe entenderse por medidas equivalentes.

En este contexto, se entiende por pequeño emisor la instalación que haya notificado menos de 25.000 toneladas de dióxido de carbono en cada uno de los tres años anteriores a aquel en que debe presentarse la solicitud de asignación para el período. Asimismo, en el caso de instalaciones donde se realizan actividades de combustión, deberán tener capacidad térmica nominal inferior a los 35 MW. La exclusión de las instalaciones cuyos titulares así lo hayan solicitado es competencia de las Comunidades Autónomas, si bien se exige informe favorable del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

El texto de la disposición adicional quinta pasa a establecer la posibilidad de que, mediante desarrollo reglamentario, se permita la expedición de reducción de emisiones conseguidas en proyectos que se ubican en el territorio nacional y que hacen referencia a actividades no cubiertas por el anexo I de esta Ley.

Por último, se introduce una disposición adicional sexta relativa a la eventual compensación de costes indirectos. En el contexto que nos ocupa, se entiende por costes indirectos los



derivados del incremento del precio de la electricidad por la implantación del comercio de derechos de emisión. Como consecuencia de dicho incremento pudiera ocurrir que sectores industriales intensivos en consumo eléctrico quedasen expuestos a un riesgo significativo de fugas de carbono.

Para los casos donde el riesgo se deriva principalmente del aumento de los costes indirectos, la Ley prevé la posibilidad de que el Gobierno establezca la creación de un mecanismo de compensación de estos costes que prevenga la aparición de las fugas de carbono.

## XII

Se introducen también nuevas disposiciones transitorias y finales en la Ley 1/2005.

La disposición transitoria octava establece el plazo para que las instalaciones que se incorporarán al régimen a partir de 2013, como consecuencia de la ampliación del ámbito de aplicación, soliciten autorización de emisión de gases de efecto invernadero.

La directiva 2008/101/CE prevé un régimen transitorio de un año, 2012, para la participación de las actividades de aviación en el comercio de derechos de emisión.

Las disposiciones transitorias novena a decimocuarta regulan este régimen.

Por último, se incorporan también novedades, en la disposición final tercera, que habilita al Gobierno para que dicte las disposiciones de desarrollo de la Ley. Se introduce, específicamente, la posibilidad de modificar reglamentariamente el anexo I con el objeto de excluir a los operadores aéreos de terceros países que hayan adoptado medidas para reducir el impacto de la aviación en el cambio climático, siempre que de conformidad con la directiva 2008/101/CE la Comisión haya adoptado una decisión en ese sentido.

## XIII

El anexo I, relativo al ámbito de aplicación, cambia de forma significativa. Además de las actividades de aviación, se incluyen sectores industriales nuevos, como la producción de aluminio, cobre, zinc y metales no férricos en general, el secado y calcinado de yeso, la producción de ácido nítrico, ácido adípico, glioxal y ácido glioxálico, amoníaco, compuestos orgánicos de base, hidrógeno y carbonato sódico, y la captura, transporte por tubería, y almacenamiento de CO<sub>2</sub>. Asimismo, aparecen por primera vez en el ámbito de aplicación gases distintos del CO<sub>2</sub>: los perfluorocarburos en la producción de aluminio, y el óxido nitroso en la fabricación de algunos productos en la industria química.

En lo que a las actividades de aviación se refiere, el ámbito de aplicación se extiende a los operadores aéreos que realicen vuelos con origen o despegue en un aeródromo situado en el territorio de un Estado miembro al que aplique el Tratado o un Estado del Espacio Económico Europeo, que no les sean de aplicación ninguna de las excepciones establecidas en el cuadro del anexo I, y que bien sean titulares de una licencia de explotación válida concedida por el Ministerio de Fomento o bien, no siendo titulares de una licencia de explotación concedida por un Estado miembro de la Unión Europea, la mayor parte de sus emisiones de dióxido de carbono durante el año de referencia sean atribuibles a España.

Se entenderá por año de referencia, a estos efectos, en relación con un operador que haya iniciado sus actividades en la Comunidad Europea después del 1 de enero de 2006, el primer año natural de operaciones, y en los demás casos, el año natural que comienza el 1 de enero de 2006. La directiva 2008/101/CE establece que la Comisión europea deberá publicar una lista de operadores aéreos y Estados miembros responsables de su gestión según los criterios contemplados en la directiva y que la actualizará y publicará antes del 1 de febrero de cada año. La

citada lista se tomará en consideración a la hora de determinar los operadores aéreos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley.

Respecto a los residuos urbanos y peligrosos, se aclara que la exclusión afecta sólo a las instalaciones donde se incinera este tipo de residuos.

Asimismo, es novedad relevante la exclusión de las instalaciones que usan exclusivamente biomasa. A este respecto, se entiende que una unidad usa exclusivamente biomasa aunque utilice combustibles fósiles para el arranque y parada.

A la hora de aplicar la regla de la suma (cálculo de la capacidad de una instalación para determinar si una instalación está dentro del ámbito de aplicación) se deben excluir las unidades de menos de 3 MW. Eso sí, si la instalación está finalmente en el ámbito de aplicación, porque supera el umbral relevante, deben incluirse todas las unidades, independientemente de su tamaño.

Se adopta una interpretación de la instalación de combustión exhaustiva, que incluye cualquier dispositivo donde se oxidan combustibles, incluyendo las actividades directamente asociadas, como el lavado de gases residuales.

Finalmente, en lo que respecta al cambio del ámbito de aplicación, se modifica la definición del sector cerámico de manera que pasa a aplicarse sólo el primero de los tres umbrales o condiciones de inclusión que debían satisfacerse para que la instalación estuviera afectada por este régimen.

Los anexos III y IV, relativos a los principios del seguimiento y notificación de emisiones y a los criterios de la verificación, se completan con secciones dedicadas a las actividades de aviación.

#### XIV

Conviene hacer mención, por último, a los títulos competenciales que sirven de base para la regulación adoptada. A este respecto conviene destacar que las novedades introducidas por esta Ley siguen siendo disposiciones de carácter marcadamente medioambiental, tanto por su objetivo –contribuir a la reducción de las emisiones antropogénicas de efecto invernadero– como su origen –los compromisos asumidos con arreglo al Protocolo de Kioto y las directivas objeto de transposición.

En consecuencia, corresponde invocar el artículo 149.1.23.<sup>a</sup> de la Constitución Española que reserva al Estado la competencia exclusiva para dictar la legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección.

En virtud de todo lo anterior, se han regulado con carácter de legislación básica en materia de protección del medio ambiente las modificaciones relativas a las autorizaciones de emisión, las obligaciones de seguimiento de las emisiones, de remisión de información y la verificación, salvaguardando las competencias autonómicas de dictar normas de desarrollo que establezcan un nivel de protección superior y, evidentemente, sus competencias de ejecución o gestión en materia de medio ambiente en sus respectivos territorios.

No obstante, el seguimiento de las emisiones en el sector del transporte aéreo requiere una mención específica, ya que su realización, y en particular, la aprobación del plan de seguimiento, corresponde a la Administración General del Estado. En este sentido, el control ambiental de los operadores aéreos por dicha Administración se justifica en lo siguiente: en primer lugar, en el sector aéreo, tiene lugar una deslocalización de los focos emisores que no se produce en el caso de las instalaciones fijas y que supondría, en el caso de que se descentralizara el seguimiento de las emisiones de las aeronaves, el ejercicio de competencias autonómicas

fuera de sus respectivos territorios; en segundo lugar, la Constitución ha centralizado en el Estado el control del transporte y tránsito aéreo (artículo 149.1 20.ª), y en atención al interés prevalente que subyace en aquellos casos en que la Constitución reserva una competencia exclusiva al Estado, la función ambiental debe ejercerse por la autoridad que ejerce la competencia sustantiva sobre las aeronaves; y en tercer lugar, a mayor abundamiento, esta solución garantiza la plena coherencia del sistema español con el diseño de la propia Directiva 2008/101/CE que remite a la autoridad territorial que controla las licencias de explotación para atribuir el control de las emisiones.

Por último, debe recordarse que el objetivo de la reducción de emisiones se alcanza a través del mercado de derechos de emisión, cuyo funcionamiento tiene decisivas consecuencias sobre sectores económicos tales como el industrial y el eléctrico y afecta a la toma de decisiones empresariales tales como la estrategia de inversiones, sus niveles de producción, etc. En consecuencia, las modificaciones introducidas en este mercado para adaptarlo a las directivas que esta Ley traspone tienen la misma dimensión. Así, debe seguir teniéndose en cuenta la competencia estatal para determinar las bases de la planificación general de la actividad económica prevista en el artículo 149.1.13.ª, respecto al cual la jurisprudencia constitucional ha admitido que ampare tanto normas estatales que fijen las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de sectores económicos concretos y actuaciones ejecutivas en relación con prácticas o actividades que puedan alterar la libre competencia y tengan trascendencia sobre el mercado supraautonómico. En este sentido, las novedades introducidas por esta ley relativas al mercado de derechos de emisión, tienen por un lado, el carácter de bases que rigen su funcionamiento, y por otro, de medidas singulares de ejecución que garantizan la aplicación homogénea de los criterios para el reparto de derechos en todo el territorio nacional, de manera que se contribuya a evitar distorsiones en la competencia, así como diferencias injustificadas entre sectores de actividad y entre instalaciones.

Así, en virtud de las competencias reconocidas por el título competencial del artículo 149.1.13.ª de la Constitución, el Estado está habilitado para:

1.º Establecer y, en consecuencia, modificar las bases del régimen jurídico de los derechos de emisión y su comercio, incluida la regulación de los períodos de comercio y la forma y los métodos de asignación de derechos de emisión.

2.º Tramitar y resolver los procedimientos de asignación de derechos de emisión, operación en la que resulta necesario garantizar el ajuste de la suma global de los derechos asignados a cada instalación con la cantidad total de derechos a escala comunitaria, así como la aplicación homogénea de la fórmula de reparto de derechos mediante una idéntica interpretación de sus variables, con independencia de la ubicación territorial de la instalación.

3.º Llevar a cabo las actuaciones relativas al Registro comunitario de derechos de emisión, para garantizar la realización de operaciones en tiempo real con un alto grado de certeza y coordinación.

- **Proyecto de Ley sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España.**

Presentado el 30/12/2009, calificado el 04/02/2010

Autor: Gobierno

Situación Actual: Comisión de Fomento

Plazos: Hasta: 26/02/2010 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Fomento Enmiendas desde 09/02/2010

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La información geográfica generada en cualquier ámbito, y en particular en el público, posee un gran interés tanto por los cometidos específicos para los que se genera y mantiene como para otras aplicaciones, en muchos casos no previstas inicialmente, y supone un gran potencial para el desarrollo de la sociedad del conocimiento.

La posibilidad de acceso a la información geográfica generada por las instancias públicas es algo habitual a través de los distintos sitios y portales habilitados por diversos agentes en la red internet, pero la posibilidad de manejar conjuntamente información geográfica generada y distribuida por tales agentes requería, hasta ahora, la integración de las distintas informaciones geográficas en el sistema de información geográfica del propio usuario o de un integrador especializado, lo que conllevaba, en general, complejos y costosos procesos de transformación, armonización e integración de datos.

El desarrollo experimentado por las tecnologías de la información y las comunicaciones ha venido a resolver el problema del manejo, de forma conjunta e integrada, de información geográfica de distintas procedencias, gracias al desarrollo de las tecnologías de las infraestructuras de información geográfica, también conocidas como infraestructuras de datos espaciales.

Una infraestructura de información geográfica es una estructura virtual en red integrada por datos geográficos, y por lo tanto georreferenciados, y servicios interoperables de información geográfica distribuidos en diferentes sistemas de información bajo la responsabilidad y gestión de distintas instancias, del sector público o privado, que es accesible vía Internet con un mínimo de protocolos y especificaciones normalizadas, que se establecen con la finalidad de facilitar el acceso a todos esos datos y, lo que es más importante, de posibilitar el acceso encadenado a los servicios interoperables basados en la información geográfica, de forma integrada, para conseguir una información más completa y útil que cuando se maneja separadamente la de cada agente. A su vez, las infraestructuras de información geográfica pueden constituir nodos de datos geográficos y servicios interoperables de información geográfica dentro de otras infraestructuras de información geográfica de ámbito territorial superior, de forma que sus datos geográficos y servicios pasan a ser accesibles e interoperables en esas infraestructuras de información geográfica de ámbito territorial superior.

Es especialmente interesante el hecho de que este tipo de iniciativas, además de obligar a los agentes públicos a completar su información geográfica y a facilitar el acceso a la misma mediante las nuevas tecnologías, implica un avance e impulso tecnológico muy considerable, especialmente en relación con la publicación de datos mediante Internet y, sobre todo, obliga a trabajar coordinadamente y a colaborar para lograr la armonización de los datos geográficos producidos por las distintas instancias.

Pero el desarrollo de las infraestructuras de información geográfica requiere ajustarse a protocolos y especificaciones normalizadas, de manera que las actuaciones llevadas a cabo por cualquier agente se integren en un ámbito más extenso, tanto temático como territorial, con pleno reconocimiento ante terceros interesados y con efectos jurídicos y técnicos de conformidad con la normativa aplicable. Por esta razón, es necesario establecer un marco común para el desarrollo de dichas infraestructuras de información geográfica. El establecimiento de ese marco común y la necesidad de coordinación entre todos los agentes públicos concernidos son circunstancias que conducen inexorablemente a desarrollos normativos con rango de ley.

Todo ello ha sido tenido en cuenta de igual forma por el Parlamento Europeo y el Consejo, específicamente para el desarrollo de políticas que permitan alcanzar un nivel elevado de protección del medio ambiente, de conformidad con el artículo 6 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, y una gestión eficaz del mismo. Teniendo en cuenta la diversidad de

situaciones existentes en los distintos países miembros de la Unión Europea, el Parlamento y el Consejo consideran necesario establecer un cierto grado de coordinación entre los usuarios y proveedores de la información, de manera que puedan combinarse información y conocimientos procedentes de diferentes sectores.

En este sentido, han considerado que los problemas relativos a la disponibilidad, calidad, organización, accesibilidad y puesta en común de información geográfica son comunes a un gran número de políticas y de temáticas, y se hacen sentir en los diferentes niveles de la autoridad pública; y la forma de resolver estos problemas pasa por adoptar medidas que atiendan al intercambio, puesta en común, acceso y utilización de datos geográficos y de servicios interoperables de información geográfica, medidas todas ellas que conciernen a los diferentes niveles de la autoridad pública. Por consiguiente, han estimado necesario establecer una infraestructura de información geográfica en la Unión Europea que sirva de ayuda para la adopción de medidas relativas a políticas y actuaciones que puedan incidir directa o indirectamente en el medio ambiente. Dicha infraestructura de información geográfica en la Unión Europea, denominada Inspire (Infrastructure for Spatial Information in Europe), debe basarse en las infraestructuras de información geográfica creadas por los Estados miembros, haciéndolas compatibles mediante unas normas de ejecución comunes y complementadas por medidas a nivel comunitario. Estas medidas deben garantizar que las infraestructuras de información geográfica creadas por los Estados miembros sean compatibles y utilizables en un contexto comunitario y transfronterizo.

Con esta finalidad, el Parlamento Europeo y el Consejo han aprobado la Directiva 2007/2/CE, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Inspire) que, conforme a su artículo 25, entró en vigor a los veinte días de su publicación, el 25 de abril de 2007, en el Diario Oficial de la Unión Europea.

La transposición de determinados preceptos de la referida Directiva exige una norma con rango de ley.

Así, y considerando como punto de partida las distintas iniciativas de las administraciones y organismos del sector público para constituir infraestructuras de información geográfica y servicios de información geográfica, la presente ley incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/2/CE y dispone un marco general mínimo para su constitución, de manera que se asegure su coordinación e integración en el ámbito del Estado español, garantizando el cumplimiento por España de lo establecido por la Directiva 2007/2/CE, incluido el establecimiento de la Infraestructura de Información Geográfica de España, que ha de integrar al conjunto de infraestructuras de información geográfica y servicios interoperables de información geográfica bajo responsabilidad de las Administraciones Públicas españolas, por lo que es preciso dictarla al amparo del artículo 149.1.18 y 23 de la Constitución Española y conforme a la Sentencia 76/84 del Tribunal Constitucional, que afirma la capacidad del Estado para dictar normas de obligado cumplimiento que garanticen la unicidad técnica y coordinación de la actividad cartográfica.

La Infraestructura de Información Geográfica de España, o Infraestructura de Datos Espaciales de España, deberá asegurar el acceso a los nodos de datos geográficos y a los servicios interoperables de información geográfica, que constituyen las infraestructuras de información geográfica establecidas por la Administración General del Estado y por las Administraciones Autonómicas, consiguiendo de esta manera alcanzar la disponibilidad e interoperabilidad de toda la información geográfica requerida por la Directiva 2007/2/CE, con total cobertura del territorio español, producida por cualquier agente público, y con la máxima precisión y resolución.

En consonancia con la referida Directiva, las Infraestructuras de información geográfica que se establezcan en España deben concebirse de forma que se garantice el almacenamiento, disponibilidad y mantenimiento de datos geográficos al nivel más adecuado; que sea posible

combinar, de forma coherente, esos datos provengan de cualesquiera fuentes en toda España y en la Unión Europea, y puedan ser compartidos entre distintos usuarios y aplicaciones; que sea posible que los datos geográficos recogidos a un determinado nivel de las Administraciones y organismos del sector público sean compartidos con otras Administraciones y organismos del sector público; que pueda darse difusión a los datos geográficos en condiciones que no restrinjan indebidamente su utilización generalizada; y que sea posible localizar los datos geográficos disponibles, evaluar su adecuación para un determinado propósito y conocer sus condiciones de uso, así como sus efectos jurídicos y técnicos de conformidad con el Ordenamiento vigente.

De esta forma, se persigue eliminar un obstáculo para la cabal utilización de los datos disponibles, que deriva de las pérdidas de tiempo y recursos ocasionadas por la búsqueda de los datos geográficos existentes o por la necesidad de localizar los más útiles para un fin particular, como pone de manifiesto el Considerando decimoquinto en el que fundamenta su utilidad la propia Directiva.

Esta nueva visión de la información geográfica exige la renovación conceptual de la norma básica sobre cartografía en el Estado español: la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía, cuyo desarrollo reglamentario de 2007, íntimamente ligado a la producción comunitaria de la Directiva Inspire, suponía un avance considerable en la misma línea, pero limitado por su rango normativo y por el marco habilitado por la propia Ley. Así, esta nueva ley amplía ese marco y, combinada con la anterior, promueve una mejor organización de los servicios públicos de información geográfica y cartografía, sobre los principios básicos de cooperación entre Administraciones y de coordinación en el ejercicio de sus respectivos cometidos en este ámbito, configurándose de esta manera el Sistema Cartográfico Nacional, que se instituye con carácter legal y sin que sea precisa la derogación total o parcial de la referida Ley de Ordenación de la Cartografía.

En todo caso, la presente ley debe considerarse sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público, por la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente, en tanto que incorporación al derecho español de la Directiva 2003/4/CE, y por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, cuando la información geográfica incorpore, directa o indirectamente, datos de este tipo.

Además, la presente ley no afecta a la existencia o posesión de derechos de propiedad intelectual de las Administraciones y organismos del sector público. Esta ley se aplica exclusivamente a los datos geográficos que obren en poder de las Administraciones y organismos del sector público, o en nombre de ellos, así como a la utilización de tales datos por parte de dichas Administraciones y organismos del sector público en el ejercicio de sus funciones públicas. Sin embargo, bajo ciertas condiciones, puede aplicarse también a la información geográfica en poder de personas físicas o jurídicas diferentes de las Administraciones y organismos del sector público, como agentes jurídicos o periciales, siempre que tales personas así lo soliciten.

La presente ley posee unos contornos específicos que amplían el régimen general de acceso previsto en el artículo 105.b) de la Constitución Española y en su desarrollo legislativo, en esencia representado por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En este sentido, resulta necesario precisar que no se modifica el régimen de acceso a los documentos administrativos consagrado en el ordenamiento jurídico, sino que se aporta un valor añadido en el derecho y forma de acceder a la información geográfica.

En el Capítulo I de la ley se prevé el ámbito subjetivo de aplicación, que se extiende a idénticos sujetos que la Ley 7/1986, de Ordenación de la Cartografía, en cuanto es comple-

mento de ella y, en cuanto a la regulación de las infraestructuras y servicios de información geográfica, a quienes ejercen funciones administrativas, ya sean personas físicas o jurídicas de las Administraciones y organismos del sector público definidos como tales en el artículo 2 de la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público. Desde la perspectiva de su ámbito objetivo de aplicación, la ley contempla la definición genérica de los conceptos esenciales en la materia, como infraestructura de información geográfica o infraestructura de datos espaciales, datos geográficos, georreferenciados o espaciales, objeto geográfico, servicio de información geográfica, interoperabilidad, Información Geográfica de Referencia, Datos Temáticos Fundamentales y Datos Temáticos Generales. Asimismo, limita su aplicación a los datos geográficos que cumplan las condiciones de referirse a una localización o zona geográfica sobre la que ejerza jurisdicción una Administración u organismo del sector público; estar en formato electrónico; ser competencia, su producción y mantenimiento, de una Administración u organismo del sector público, excepto cuando los datos geográficos obren en poder de una Entidad Local, en cuyo caso la presente ley sólo se aplicará a ellos si existe una norma legal de las Administraciones Estatal o Autonómicas que requiera su recogida o difusión; y referirse a Información Geográfica de Referencia, a Datos Temáticos Fundamentales o a Datos Temáticos Generales existentes o a servicios de información geográfica desarrollados sobre la Información Geográfica de Referencia, sobre los Datos Temáticos Fundamentales o sobre Datos Temáticos Generales, poniendo de relieve que no requiere la recopilación de nuevos datos geográficos.

El Capítulo II establece las competencias del Consejo Superior Geográfico en relación con la constitución y mantenimiento de la Infraestructura de Información Geográfica de España, y de su Secretaría Técnica, por lo que deberá coordinar y operar la infraestructura de Información Geográfica de España, manteniendo y gestionando el acceso a la Infraestructura de Información Geográfica de España en la Red Internet, que permite acceder a toda la información geográfica proporcionada por las distintas Administraciones u organismos del sector público mediante la integración de sus nodos con datos geográficos y servicios interoperables de información geográfica; igualmente, coordinará y gestionará el acceso a las bases de metadatos establecidas a partir de las descripciones de la información realizadas por los agentes productores.

También el Capítulo II atribuye al Consejo Superior Geográfico la capacidad de propuesta de las instrucciones de naturaleza técnica necesarias para el desarrollo de infraestructuras de información geográfica y servicios de información geográfica; estas denominadas «normas de ejecución» deberán ser definidas, cuando proceda, por el Consejo Superior Geográfico teniendo en cuenta los requisitos pertinentes de los usuarios y los contenidos, objetivos y finalidades que establezcan las Administraciones competentes, como consecuencia de las normas de ejecución aprobadas en desarrollo de la Directiva 2007/2/CE en el ámbito de Unión Europea y las normas y especificaciones internacionales para la armonización de los datos geográficos y servicios de información geográfica. El Consejo Superior Geográfico garantizará la participación en los debates preparatorios sobre el contenido de las normas de ejecución, antes de su aprobación, a los representantes de las Administraciones u organismos del sector público, o de entidades que actúen en nombre de éstos, y dará la oportunidad de participar a otras personas físicas o jurídicas que, por su función dentro de las infraestructuras de información geográfica, tengan un interés en los datos geográficos de que se trate, incluidos los usuarios, productores, proveedores de servicios de valor añadido y organismos coordinadores.

El Capítulo III establece las condiciones que deben cumplir los datos geográficos y servicios de información geográfica que formarán parte de las infraestructuras de información geográfica para cumplir lo establecido por esta ley. Este Capítulo está integrado por tres Secciones.

La Sección 1.<sup>a</sup> obliga a las Administraciones Públicas a adoptar medidas que aseguren la puesta en común de los datos geográficos y servicios de información geográfica entre las Administraciones y organismos del sector público, permitiendo el acceso a los mismos, así como su intercambio y utilización; entre ellas estarán las medidas tendentes a establecer infraestructuras de información geográfica y asegurar que sean accesibles e interoperables mediante la Infraestructura de Información Geográfica de España. Asimismo, establece las condiciones para dicho acceso, sin limitar la posibilidad de conceder licencias, o la exigencia de pago de tasas o precios conforme a la normativa vigente. Y extiende la aplicación de estas medidas a la puesta en común de datos geográficos y servicios de información geográfica para las entidades del sector privado, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, y para las Administraciones y organismos del sector público de otros Estados miembros de la Unión Europea y para las instituciones y órganos de la Comisión Europea para el desempeño de funciones públicas que puedan incidir en el medio ambiente. Esta puesta en común se podrá limitar cuando ello ponga en peligro el desarrollo de los procedimientos judiciales, la seguridad pública, incluida la acción ante emergencias, la defensa nacional o las relaciones internacionales.

La Sección 2.<sup>a</sup> establece las obligaciones de las Administraciones Públicas en la creación de los metadatos que describen los datos geográficos y servicios de información geográfica, la información que deberán incluir, y los plazos en que deben ser creados por las Administraciones Públicas.

La Sección 3.<sup>a</sup> establece los servicios de información geográfica que deberán estar accesibles en las infraestructuras de información geográfica de las Administraciones Públicas, imponiendo la obligación de proporcionar, al menos, servicios de localización, de visualización, de descarga, de transformación de datos geográficos, así como servicios de provisión de acceso a los anteriores servicios. Impone la accesibilidad generalizada a los servicios de información geográfica, aun cuando el órgano gestor podrá denegar motivadamente el derecho de acceso cuando prevalezcan razones de interés público, y establece la gratuidad de determinados tipos de dichos servicios. Obliga, también, a las Administraciones Públicas a garantizar la posibilidad de conectar e interoperar los servicios de información geográfica. Por otra parte, establece las limitaciones de acceso público a los datos geográficos o servicios de información geográfica que pueden fijar las Administraciones Públicas, y las condiciones de dicho acceso a los servicios de información geográfica.

El Capítulo IV hace referencia a la Infraestructura de Información Geográfica de la Administración General del Estado, estableciendo la obligación de constituir su Geoportal, y los cometidos de la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional en relación con ella.

El Capítulo V recoge el necesario complemento y perfeccionamiento de la Ley de Ordenación de la Cartografía de 1986, para adecuarla al desarrollo de la información

geográfica, cuando cuenta ya con casi un cuarto de siglo de vigencia. A tal fin, se instituye con rango legal el Sistema Cartográfico Nacional y se diseñan las líneas básicas de su operatividad, a partir de sus propios instrumentos, la política de difusión de la información geográfica generada en su seno y las fórmulas de organización interna y las relaciones internacionales.

Los Anexos I, II y III contienen la relación y definición de los datos geográficos que constituyen la Información Geográfica de Referencia (Anexo I, que integra los Anexos I y II de la Directiva 2007/2/CE), los Datos Temáticos Fundamentales (Anexo II), que son los conjuntos de datos necesarios para la gestión medioambiental requeridos por la Directiva 2007/2/CE en su Anexo III, y Datos Temáticos Generales (Anexo III), que conforme establece esta ley deberán integrar las infraestructuras de información geográfica que constituyan las Administraciones Públicas.



- **Proyecto de Ley por la que se establece un sistema específico de protección por cese de actividad de los trabajadores autónomos.**

Presentado el 23/12/2009, calificado el 04/02/2010

Autor: Gobierno

Situación Actual: Comisión de Trabajo e Inmigración

Plazos: Hasta: 26/02/2010 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Trabajo e Inmigración Enmiendas desde 09/02/2010

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

El trabajo autónomo ha sido objeto en estos últimos años de una gran transformación normativa. Sin hallar parangón en el marco jurídico europeo, el 28 de junio de 2007 el Parlamento español aprobó por unanimidad la Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del Trabajo Autónomo, que entró en vigor el 12 de octubre del mismo año. De este modo la Ley 20/2007, de 11 de julio ha supuesto un antes y un después en el ámbito de

la regulación de derechos individuales y colectivos del autónomo, en la regulación del trabajador autónomo económicamente dependiente, en el fomento del empleo autónomo y de modo concreto en la protección social, legal y pública para el trabajador autónomo. Precisamente, en relación a este último aspecto, cabe destacar, tal y como establece el preámbulo del Estatuto del Trabajo Autónomo, que el artículo 41 de la Constitución Española encomienda a los poderes públicos el mantenimiento de un régimen público de Seguridad Social para todos los ciudadanos, donde se garantice la asistencia y prestaciones sociales suficientes ante situaciones de necesidad, por lo que las referencias constitucionales a la protección social no tienen por qué circunscribirse al trabajo por cuenta ajena. La propia Constitución española así lo determina cuando se emplea el término «ciudadanos» en el artículo 41, sin establecer que sus destinatarios deban ser exclusivamente los trabajadores por cuenta ajena. Así pues, el Estatuto del Trabajo Autónomo ha fijado las reglas equitativas de juego, es decir, el marco jurídico propicio para lograr la equiparación efectiva del trabajo autónomo respecto del trabajo por cuenta ajena, también en materia de protección social.

En este marco, es necesario incidir en constatar que la protección social para el trabajo independiente en el plano internacional se ha regulado en la gran mayoría de Estados desarrollados del mundo occidental atendiendo las tradicionales formas de actividad autónoma de los sectores agrícola, comercial, industrial, de servicios, de artesanía y de las profesiones liberales. En este sentido, la Asociación Internacional de Seguridad Social en 1951 incluyó la protección social del trabajador autónomo entre los temas básicos de estudio, instando a los gobiernos la protección de este colectivo.

En 1944 la Organización Internacional del Trabajo en su Recomendación 67 sobre la seguridad en los medios de vida proclama el aseguramiento de los trabajadores independientes contra los riesgos de invalidez, vejez y muerte en las mismas condiciones que los trabajadores asalariados. La Unión Europea ha recogido el criterio de protección social a los trabajadores que ejerzan actividad autónoma en su Directiva 86/613/CEE, del Consejo, de 11 de diciembre de 1986 y en la Recomendación del Consejo de 18 de febrero relativa a la mejora de protección de la salud y seguridad en los trabajadores autónomos.

## II

En España, las prestaciones sociales a favor de los trabajadores autónomos o por cuenta propia tardan en aparecer hasta la segunda mitad del siglo XX por medio del concepto novedoso de Seguridad Social, cuyo ámbito subjetivo se extiende a todos los ciudadanos, de forma que la Ley de Bases de Seguridad Social de 28 de diciembre de 1963 y el Texto Articulado de la Ley de Seguridad Social de 1966 establecen por medio de un Régimen específico y especial el reconocimiento legal del trabajador autónomo o por cuenta propia a dicha protección social. En el contexto del marco jurídico vigente el Estatuto del Trabajo Autónomo se erige en la norma básica que regula la protección social del trabajador autónomo o por cuenta propia, que hasta el momento venía contenida de forma parcial en la Ley General de Seguridad Social de 1994 que deroga la

Ley de 1975 y de forma expresa en el Decreto 2530/1970 de 20 de agosto por el que se regula el Régimen especial de la Seguridad Social de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos.

Sin embargo, el proceso de mejoramiento de la protección del trabajador autónomo en nuestro país no ha concluido con la promulgación del Estatuto del Trabajo Autónomo, por el contrario, el desarrollo legal y reglamentario de esta norma emblemática constituye la «conditio sine qua non» para lograr la equidad con el nivel de protección dispensado al trabajador por cuenta ajena existente en el ámbito laboral, y en concreto en un aspecto tan crucial como es el de la protección por desempleo. En este sentido, el Gobierno encargó a un grupo de expertos la elaboración de un informe que incluyera una propuesta de sistema específico de protección por cese de actividad para los trabajadores autónomos ajustándose al mandato recogido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del trabajo autónomo.

El informe elaborado por el grupo de expertos fue presentado en diciembre de 2008 por el Ministro de Trabajo e Inmigración, y con ello, se configuró definitivamente el punto de partida para elaborar un anteproyecto de Ley sobre un sistema específico de protección por cese de actividad del trabajador autónomo. Por otra parte, es inevitable referirse al advenimiento de una circunstancia sobrevenida y externa al devenir lógico en el desarrollo estatutario del trabajo autónomo, es decir, el importante impacto de la crisis financiera y económica que ha afectado no solamente a las relaciones laborales, sino que de forma específica ha tenido una repercusión significativa en el trabajo autónomo y en especial, en actividades como la construcción o el comercio. A tal efecto, con fecha de 17 de marzo de 2009 se aprobó en sesión plenaria en el Congreso de los diputados la Moción 173/55 denominada «Plan de Rescate de los autónomos» que instaba al Gobierno a elaborar una propuesta de sistema de prestación por cese de actividad del trabajador autónomo para remitir a Cortes Generales y con fecha de 5 de mayo de 2009 se rubricó el acuerdo de la Mesa del Trabajo Autónomo, donde también figuraba la medida del desarrollo del sistema de prestación por cese de actividad del trabajador autónomo.

Tomando como referencia el informe del grupo de expertos y las observaciones hechas por las asociaciones de autónomos y los interlocutores sociales al mismo, se elaboró una propuesta por el Ministerio de Trabajo e Inmigración que ha sido analizada por la Comisión Delegada para Asuntos Económicos el 23 de julio, por el Consejo de Ministros de 13 de agosto, informada en la Conferencia Sectorial de Empleo y Asuntos Laborales de 26 de agosto de 2009 en el marco del Sistema Nacional de Empleo y basada a consulta a los interlocutores sociales y asociaciones de autónomos.

Finalmente se ha tomado en consideración el dictamen emitido por el Consejo Económico Social.

### III

Una vez analizadas todas las observaciones realizadas se ha procedido a elaborar el presente Proyecto de Ley que consta de 19 artículos, encuadrados en cuatro Capítulos, más siete disposiciones adicionales, una derogatoria y cuatro finales.

El Capítulo I regula las normas generales del sistema específico de protección por cese de actividad del trabajador autónomo, delimitando el objeto de protección y el ámbito subjetivo, que alcanza a todos los trabajadores autónomos incluidos en el Régimen Especial de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos de la Seguridad Social cubiertos por las contingencias derivadas de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, incluyendo a los trabajadores por cuenta propia agrarios incluidos en el ámbito del Sistema Especial de Trabajadores Agrarios y los trabajadores por cuenta propia del Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar.

Asimismo, se reconoce en este Capítulo la acción protectora del sistema de protección que está conformada por una prestación económica y la cotización de Seguridad Social por el trabajador autónomo de las contingencias comunes al régimen correspondiente, incluida la contingencia común por incapacidad temporal, salvo el supuesto del correspondiente régimen de Seguridad Social en que de forma específica no se cotice por dicha contingencia común. Para acceder a la precitada protección se establecen los requisitos específicos para el nacimiento del derecho y la consideración de situación legal de cese de actividad que son determinantes para configurar y garantizar la protección del trabajador autónomo derivada de una situación en todo caso involuntaria que en cualquier caso debe estar debidamente acreditada, también en el supuesto del trabajador autónomo económicamente dependiente.

El Capítulo II se refiere al régimen y dinámica de la protección por cese de actividad del trabajador autónomo que supone determinar las reglas de solicitud y nacimiento del derecho a la protección, que abarca la duración de la prestación económica, fijando una escala equilibrada que responde al principio de cotización prestación sin que ello suponga una carga sustancial en la cuota social del trabajador autónomo, y que establece la cuantía de dicha prestación económica. Del mismo modo se introducen los suficientes elementos de seguridad jurídica en la dinámica de la protección que afecta a las situaciones de suspensión, extinción, incompatibilidades e incapacidad temporal y paternidad.

El Capítulo III aborda el régimen financiero de la prestación económica y la gestión del sistema de protección específico por cese de actividad del trabajador autónomo. En este sentido, se ha optado por las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales como órgano gestor del referido sistema, por entender que esta opción es coherente con el sistema mixto de cobertura y cotización establecida. Es decir, puesto que la protección deriva de la cobertura ineludible de las contingencias profesionales, y dado que las Mutuas son entidades colaboradoras del sistema público de Seguridad Social, se ha considerado a estas entidades las más adecuadas desde el punto de vista del encaje jurídico para gestionar el sistema y en particular la prestación económica para el trabajador autónomo en situación de cese de actividad.

Hay que destacar que la gestión de la protección por cese de actividad del trabajador autónomo será llevada a cabo de forma separada de la gestión de las contingencias por accidente de trabajo y enfermedad profesional, y que debido al principio de sostenibilidad del sistema que preconiza la disposición adicional cuarta del Estatuto del Trabajo Autónomo, el equilibrio financiero de este sistema contributivo resulta fundamental para el devenir de tal gestión, por lo que la propia norma establece que el tipo de cotización aplicable para mantener dicha sostenibilidad financiera se fijará anualmente en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Como consecuencia de todo el derecho sustantivo de la protección por cese de actividad del trabajador autónomo creado ex novo en los anteriores capítulos, se recoge en el Capítulo IV la regulación de las obligaciones de los trabajadores autónomos, el impacto sobre las infracciones y la determinación de la jurisdicción competente para conocer de las decisiones del órganos gestor, que por motivos de coherencia con el espíritu del propio Estatuto del Trabajo Autónomo en materia de protección judicial y por evidentes motivos de celeridad agilidad y eficacia se atribuye a la jurisdicción social el conocimiento de las controversias acaecidas en esta nueva prestación específica de Seguridad Social que cubre el cese de actividad involuntario del trabajador autónomo.

La disposición adicional primera establece una mejora en la prestación para los trabajadores autónomos entre 60 y 64 años.

La disposición adicional segunda regula la reducción en la cotización por incapacidad temporal derivada de contingencias comunes del trabajador autónomo que se haya acogido al sistema de protección por cese de actividad.

La disposición adicional tercera se refiere a la atribución al Consejo del Trabajo Autónomo de la potestad de recabar información del órgano gestor del sistema de protección por cese de actividad y de proponer medidas para el buen funcionamiento del sistema.

La disposición adicional cuarta establece la solicitud y gestión de la prestación por cese de actividad de trabajadores autónomos que no tienen cubierta la protección dispensada por contingencias profesionales con una Mutua de Accidentes de Trabajo y enfermedades Profesionales, sino con otra Entidad Gestora de la Seguridad Social.

La disposición adicional quinta hace referencia al procedimiento de reintegro de prestaciones indebidamente percibidas.

La disposición adicional sexta regula las especificidades de los socios trabajadores de cooperativas de trabajo asociado que hayan optado por su encuadramiento en el régimen especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de Trabajadores del Mar y que hayan concertado la cobertura de las contingencias profesionales para su inclusión en el ámbito del sistema de protección por cese de actividad.

La disposición adicional séptima determina los requisitos específicos de acceso al sistema de protección por cese de actividad para los trabajadores autónomos que ejercen actividad profesional conjuntamente con otros en régimen societario o bajo cualquier forma jurídica admitida en derecho.

Teniendo en cuenta las especificidades que, tanto en el ámbito de la cobertura social, como de la cotización, concurren en los trabajadores por cuenta propia, incluidos en el Sistema Especial de Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios, la disposición adicional octava de la Ley demora la aplicación de las previsiones legales a la promulgación de las oportunas disposiciones reglamentarias que adecuen esos aspectos específicos a la nueva regulación legal.

La disposición final primera recoge el título competencial que habilita al Estado a dictar esta Ley. En concreto, se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.17.<sup>a</sup>, legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social.

La disposición final segunda supone trasladar el catálogo de infracciones y sanciones derivado de la norma sustantiva y en consecuencia, adaptar el Texto Refundido de Infracciones y Sanciones en el Orden Social aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto.

La disposición final tercera habilita al Gobierno para dictar las disposiciones reglamentarias de ejecución y desarrollo necesarias para la aplicación de la Ley.

La disposición final cuarta establece una «vacatio legis» de tres meses, plazo que se considera adecuado para la entrada en vigor.

**V**

---

**NOVEDADES LEGISLATIVAS**

---



**V.1.**  
**DECRETO 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el  
derecho a la vivienda de 2009-2012.**  
**(DOGC 11/02/2010)**

La política de vivienda se debate reiteradamente entre, por una parte, la necesidad de ofrecer parámetros de actuación pública estables en el tiempo que doten de un marco normativo de continuidad al sector productor de viviendas y a los colectivos necesitados de protección pública para acceder o para mantener una vivienda, y por otra, la necesidad de introducir modificaciones y propuestas mucho más vinculadas con el corto plazo como respuesta a las realidades volubles y cambiantes de este sector.

Por esta razón, los planes de vivienda, que están siendo tradicionales en Cataluña desde los años ochenta, conservan a lo largo del tiempo unas determinadas líneas de intervención y de regulación de la oferta de viviendas, con variaciones de detalle para hacerlas operativas en cada nueva circunstancia, sin embargo, al mismo tiempo, van introduciendo nuevas figuras y nuevos enfoques vinculados claramente a la aparición de problemáticas nuevas o, a las variaciones de intensidad de los problemas existentes. Encontramos, en el primer caso, las líneas de fomento de la vivienda con protección oficial, figura que hoy ya se erige como clásica en la política de vivienda, síntesis de una voluntad de concertación entre el sector público y el sector privado para proveer la población de vivienda asequible. También, en el mismo apartado de continuidad, ocupa un rango de preeminencia la política de fomento de la rehabilitación de edificios y viviendas, la cual no ha parado de crecer en importancia a medida que nuestro parque se convierte en más viejo y las necesidades de nuestra población se intensifican en cuanto a calidad de vida.

Estas líneas, estables en el tiempo en tanto que estrategias consensuadas de apoyo públi-

co, se han visto, no obstante, obligadas a adaptarse a los tiempos cambiantes, y así se ha observado como, en los últimos años, la promoción de vivienda protegida ha ido variando de rumbo, acentuando las estrategias de alquiler frente a las más tradicionales de compraventa, a medida que la población adopta modos de vida menos continuistas o a medida que encuentra serias dificultades para poder acceder en una vivienda de propiedad. También el fomento de la rehabilitación ha ido ajustando sus objetivos, priorizando los tipos de obras más esenciales, como son las de adaptación de las viviendas en una población creciente en los tramos de mayor edad, o las de mejora de la eficiencia energética, frente a una rehabilitación indiscriminada de elementos probablemente secundarios o de menor calado, que no justificaban plenamente una aportación pública más allá del momento inicial de introducción de la cultura de la rehabilitación.

Sin embargo, aparte de estas correcciones de dirección o de intensidad de los instrumentos de la política de vivienda más tradicionales, han aparecido, en las últimas dos legislaturas, nuevas líneas de intervención antes no exploradas, y muy especialmente han aparecido nuevos marcos legislativos y de compromiso social que introducen cambios estructurales en la política de vivienda y obligan a revisar postulados y muchas de las formas de operar. La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con sus decretos y reglamentos de desarrollo, y el Pacto nacional para la vivienda 2007-2016, constituyen un nuevo marco de referencia de la máxima trascendencia, dentro del cual, el Plan para el derecho a la vivienda no sólo es una emana-

ción preceptiva, sino que está obligado a recoger los nuevos requerimientos.

El Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña, el nuevo régimen legal de las viviendas protegidas, la duración de la calificación de las viviendas de acuerdo con la aparición de nuevas reservas de suelo obligatorias para vivienda protegida, las nuevas tipologías de vivienda protegida (concertada, alquiler con opción de compra, alojamientos colectivos protegidos), las nuevas formas de promoción u obtención de viviendas protegidas (derecho de superficie, copropiedad, conversión de viviendas libres existentes), los programas sociales de vivienda, las prestaciones para el pago de la vivienda, el compromiso de atención de las necesidades de alojamiento de las personas con mayor riesgo de exclusión social, garantías públicas a personas arrendatarias y a personas compradoras de viviendas, los compromisos de financiación del Plan de las entidades financieras que operan en Cataluña, la descentralización de la gestión de las ayudas del Plan entre las oficinas locales de vivienda y las bolsas de mediación son ejemplos más que elocuentes de las novedades que han aparecido en el panorama de la política de vivienda en nuestro país y que justifican suficientemente la introducción de cambios en el Plan para el derecho a la vivienda vigente hasta hoy.

La Ley 13/2009, del 22 de julio, crea la Agencia de la Vivienda de Cataluña y determina como sus funciones generales las de gestionar, ejecutar, coordinar y difundir las ayudas que el departamento competente en materia de vivienda encomienda a la Agencia, incluidas, entre otras, las ayudas destinadas a la promoción, el fomento y la compra de viviendas con protección oficial, al alquiler y a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas, y a la mediación social en el ámbito del alquiler privado. Hasta que la Agencia no sea plenamente operativa se prevé un periodo transitorio en que Administración, Promoció i Gestió, SA (Adigsa), empresa pública de la Generalidad de Cataluña,

colaborará con la Secretaría de Vivienda en la gestión del Plan para el derecho a la vivienda. Sin embargo, hay que tener en cuenta todavía un elemento adicional a las novedades apuntadas, que viene a reforzar la necesidad de modificación y de puesta al día del Plan. Después del largo periodo de crecimiento extraordinario del sector de la vivienda, de la demanda y de los precios, que se ha extendido desde el año 1997 hasta el 2007, no es fácil reaccionar ante un cambio repentino y radical de ciclo económico, experimentado a partir de comienzos del año 2008. Los nuevos parámetros de funcionamiento del mercado inmobiliario y la nueva realidad de la situación económica de muchos hogares que necesitan una vivienda, que la deben de pagar o que tienen que realizar obras, exige que los instrumentos que estaban pensados para un contexto diferente se tengan que revisar, y que otros que, a pesar de seguir estando bien planteados, no resultan suficientemente efectivos si no se refuerzan con medidas de acompañamiento, colaterales. La nueva situación pone en evidencia la debilidad de un sistema de provisión de vivienda fundamentalmente basado en la promoción libre, con financiación libre, para hacer frente a las necesidades de alojamiento de la población, ya no sólo de capas con ingresos muy bajos, sino también de tramos de rentas medias-altas.

Por este motivo, la agenda del Gobierno de Cataluña está combinando con rigor y con equilibrio fórmulas de tipo transitorio, claramente enfocadas a dar respuesta a unas problemáticas específicamente ligadas a una coyuntura concreta, con fórmulas de más largo alcance, basadas en el reenfoque de los instrumentos más contrastados en el pasado y que tienen que asegurar que también habrá respuestas a medio y largo plazo.

En uso de las competencias atribuidas a la Generalidad en relación con la vivienda y de acuerdo con el artículo 137 del Estatuto de autonomía, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El título V de la Ley,



relativo a la política de protección pública de la vivienda, determina que los planes de vivienda son los instrumentos temporales que, respetando el marco de la planificación y la programación regulada por el título II, tienen que establecer lo siguiente:

- a) La delimitación y concreción del régimen de las actuaciones susceptibles de ser protegidas, las diferentes modalidades de viviendas con protección oficial y los criterios de prioridad en la actuación pública.
- b) La financiación y las ayudas públicas a cargo de la Generalidad y la gestión de las ayudas estatales para llevar a cabo las actuaciones.
- c) Las garantías y condiciones para acceder a viviendas con protección oficial en las diferentes modalidades y a la financiación y las ayudas para cualquiera de las actuaciones susceptibles de ser protegidas.
- d) El conjunto de medidas conexas y complementarias que permitan alcanzar los objetivos de los planes en el periodo temporal que establecen.

Por su parte, el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación para el periodo 2009-2012. Con el fin de implementar y gestionar de forma urgente estos recursos estatales, el Gobierno de la Generalidad aprobó el Decreto 50/2009, de 24 de marzo, con la finalidad de actualizar el Plan 2004-2007 y establecer la aplicación de algunas medidas inmediatas, para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación.

Por todo este conjunto de razones, se considera oportuno elaborar el nuevo Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012 que ofrezca una visión integrada de todas las normas de fomento hoy existentes en Cataluña, con las nuevas propuestas que emanan del nuevo plan estatal y de las nuevas realidades mencionadas. Con un texto que sea compendio se facilita la visión global de la política de vivienda y se evita la desorientación de las personas afectadas por el Plan y las que sean beneficiarias.

Así, en cumplimiento del lo que dispone el artículo 67 de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y con el objetivo de desarrollar el conjunto de líneas de actuación y de medidas que adopta el Gobierno de la Generalidad en relación con el Plan de la vivienda en Cataluña para el periodo de 2009-2012, este Decreto regula el Plan en su integridad.

El Decreto se estructura en cinco capítulos, nueve disposiciones adicionales, ocho disposiciones transitorias, cinco disposiciones derogatorias y tres disposiciones finales.

El capítulo 1 del Decreto, de disposiciones generales, determina el objeto, las actuaciones protegibles entre las cuales introduce, como novedades resultantes de los compromisos del Pacto nacional para la vivienda 2007-2016, las modalidades de promoción para la venta en derecho de superficie y en régimen de copropiedad, y en alquiler u otras formas de cesión de uso., las zonas geográficas de aplicación del Plan, los ingresos familiares, medidos en términos del Indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) y las condiciones para acceder a las viviendas con protección oficial. Hay que precisar que los importes que resultan de aplicar los coeficientes del IRSC son equivalentes a los que se obtienen de la aplicación de los coeficientes del indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), previstos en Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

El capítulo 2, relativo a las viviendas con protección oficial, se estructura en siete secciones:

La sección 1 define y establece las tipologías de las viviendas con protección oficial, introduce el alquiler con opción de compra en cuatro modalidades y determina los requisitos que tienen que cumplir. En esta sección se determinan los precios máximos de las viviendas protegidas destinadas a venta y las rentas máximas de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler, y el precio máximo de las segundas y posteriores transmisiones.

La sección 2 regula el procedimiento de calificación de las viviendas con protección

oficial, en la fase inicial de calificación provisional y en la fase final de calificación definitiva, y el visado de los contratos, como acto administrativo de comprobación de adecuación a la legalidad.

La sección 3 regula el régimen jurídico y las condiciones de transmisión de las viviendas con protección oficial: el destino y condiciones de ocupación, la duración del régimen de la calificación, las limitaciones de disposición, las condiciones de transmisión de las viviendas calificadas en regímenes de alquiler, las especificidades de la modalidad de cesión de uso, y las nuevas modalidades de promoción de vivienda con protección oficial para la venta en derecho de superficie y en régimen de copropiedad.

La sección 4 establece las ayudas públicas para la promoción y la adquisición de viviendas con protección oficial, en forma de subvenciones a personas o entidades promotoras, de subsidio de los tipos de interés de los préstamos convenidos para favorecer a los compradores o compradoras y las ayudas directas, para el pago de la entrada.

La sección 5 determina las ayudas públicas a la promoción protegida de alquiler y del alquiler con opción de compra, introduciendo un nuevo sistema de garantías públicas para las personas o entidades promotoras, y recoge el sistema de ayudas para la promoción de alojamientos colectivos protegidos.

La sección 6 establece las ayudas para personas compradoras de viviendas existentes usadas y el sistema de ayudas para el acceso a la vivienda existente concertada.

La sección 7 regula las actuaciones en materia de suelo, en forma de ayudas para la adquisición y para la urbanización de suelo, con la finalidad de construir vivienda protegida.

El capítulo 3, relativo a los programas para la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas, se configura en cinco secciones que determinan sus líneas de actuación.

La sección 1, de disposiciones generales, establece las finalidades de los programas y las condiciones generales de acceso a las ayudas, las condiciones que tienen que cumplir las

personas o entidades promotoras de las obras de rehabilitación, e incluye la posibilidad de ayudas a la rehabilitación como modalidad de acceso protegido a una vivienda.

La sección 2 determina el programa para el estudio y el conocimiento del parque de viviendas y establece el objeto, los instrumentos para el conocimiento de su estado de conservación y la evaluación técnica, y el contenido básico y la forma de elaboración de los estudios o informes técnicos sobre el estado de los edificios y viviendas. En virtud de la aplicación del artículo 28 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, se prevé que los edificios que hayan sido sometidos a una inspección técnica obligatoria quedarán eximidos de la obligación de estos estudios.

La sección 3 establece el programa de rehabilitación general de los edificios de uso residencial y de viviendas, determina su objeto, actuaciones protegibles, criterios de legalidad y coherencia técnica, el presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, los aspectos relativos a la ejecución de las obras, y los tipos de ayudas en forma de subvenciones, adelantos y préstamos protegidos, que incluyen la modalidad de masovería urbana, prevista en el artículo 3 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

La sección 4 establece el programa para la rehabilitación de conjuntos de especial interés y de áreas, con el objeto de delimitar ámbitos de actuaciones para la rehabilitación de viviendas especialmente degradados o que, por las condiciones sociales y económicas de las personas que los ocupan, son impulsadas por las administraciones públicas, con la declaración y delimitación de un conjunto de viviendas que requiere una especial atención.

La sección 5 regula las obligaciones de las personas destinatarias de las ayudas en la rehabilitación, las garantías, los límites, las compatibilidades de las ayudas, el procedimiento de otorgamiento y el pago de las ayudas.

El capítulo 4, relativo a los programas de viviendas sociales, se estructura en seis secciones.

La sección 1, de disposiciones generales, determina las líneas de actuación siguientes: las ayudas al pago de la vivienda, la mediación para el alquiler social, la cesión a la Administración de viviendas para destinarlas a alquiler social, las viviendas de inserción y los alojamientos de acogida, y el programa de rentabilización de los parques de alquiler; establece sus finalidades y las condiciones generales que tienen que cumplir las viviendas para acogerse a los programas y las que tienen que cumplir las personas o entidades destinatarias de las ayudas.

La sección 2, de las ayudas para el pago de la vivienda, se refiere al sistema de las prestaciones permanentes para el pago del alquiler, al sistema de prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales y al sistema de ayudas implícitas para el caso de personas usuarias de viviendas de los parques públicos de alquiler o del parque de viviendas cedido a la Administración para destinarlo a alquiler social.

La sección 3 hace referencia a la mediación para el alquiler social y a la red de mediación como un sistema integrado por entidades y administraciones que impulsan la puesta en el mercado de las viviendas desocupadas para destinarlas a alquiler social.

La sección 4 regula el sistema de cesión de viviendas a la Administración para destinarlas a alquiler social, y el objeto, el procedimiento y la contraprestación por la cesión.

La sección 5 regula la red de viviendas de inserción y los alojamientos de acogida, establece su objeto y condiciones que tienen que reunir estas viviendas y alojamientos. Distingue entre la red de entidades y la red municipal como dos modalidades de la red de viviendas de inserción, y determina el sistema de gestión de los alojamientos de acogida y las ayudas que perciben las entidades gestoras.

La sección 6 contiene la regulación del programa de rentabilización del parque de viviendas de alquiler público, y del parque de viviendas de alquiler privado.

El capítulo 5 regula el sistema de colaboración y de encargo de gestiones por medio de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas de mediación para el alquiler social, los convenios entre el departamento competente en materia de vivienda y las administraciones locales para el establecimiento y mantenimiento de oficinas y bolsas, las condiciones, las funciones y el sistema de financiación para compensar, en parte, la gestión encomendada.

Las nueve disposiciones adicionales prevén situaciones específicas. La primera incorpora el sistema de garantías del Avalloquer al Plan del derecho a la vivienda de 2009-2010. La segunda faculta al consejero o consejera competente en materia de vivienda a aprobar bases de convocatorias de subvenciones. La tercera determina el otorgamiento de las ayudas en función de las limitaciones presupuestarias, la cuarta establece condiciones para la gestión y la transmisión de viviendas del parque público, la quinta se refiere al Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña, la sexta a los convenios de rehabilitación en conjuntos de especial interés, la séptima, a los consorcios de vivienda, y la octava, a la unificación para toda Cataluña de los precios máximos de venta de determinadas tipologías de viviendas protegidas antiguas. La novena prevé los contingentes de reserva en la adjudicación de viviendas a colectivos de mujeres en situación de violencia machista.

Las ocho disposiciones transitorias se reúnen en dos grupos: el primero, que incluye las disposiciones primera y segunda, relativas a hacer frente a la crisis inmobiliaria y del sector constructor, y el segundo grupo, que incluye de la disposición tercera a la séptima, relativas a elementos de transitoriedad en la aplicación de la presente norma. Dentro del primer grupo, la primera disposición hace referencia a la aplicación de medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación provenientes del Real decreto 2066/2008, de regulación del Plan estatal de vivienda 2009-2012. Y la segunda,

a la aplicación de medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación por parte del Gobierno de la Generalidad, consistentes en: a) garantías para las promociones de viviendas con protección oficial de alquiler o de alquiler con opción de compra; b) garantías para la financiación de la compra de viviendas protegidas, mediante compromiso de recompra de las viviendas si se llega a situaciones de dificultad de pago de las personas titulares y al desahucio; c) garantías de financiación para las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler con compromiso de cobertura del diferencial de costes del Instituto Catalán de Finanzas; y d) garantías de ayudas para las personas que pasen de compradoras de viviendas a arrendatarias, si dan en pago la vivienda a la entidad financiera acreedora para evitar procesos de embargo de las cuotas hipotecarias.

Dentro del segundo grupo, la disposición tercera hace referencia a la duración de las calificaciones de viviendas con protección oficial protegidas con el Plan 2004-2007; la cuarta, a las actuaciones que han obtenido calificación provisional y no han obtenido préstamo convenido; la quinta se refiere a las solicitudes de calificación provisional de viviendas con protección oficial pendientes de resolución; la sexta, a la situación de las personas o entidades promotoras que han obtenido préstamo convenido durante la vigencia del Decreto 50/2009, de 24 de marzo, y que podrán acceder a las ayudas de este Decreto, la séptima, a los planes locales de vivienda y convenios, y la octava, a la situación transitoria derivada de la creación de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Las disposiciones derogatorias determinan la finalización de la vigencia de los decretos que han regulado el Plan de la vivienda anterior y de disposiciones referentes a las viviendas de protección oficial de promoción pública.

Las disposiciones finales prevén la entrada en vigor del Decreto el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, ante la necesidad de que

las medidas que contiene el Plan sean aplicadas con la máxima celeridad dentro del ejercicio de 2010, se modifican determinadas disposiciones con el fin de adaptarlas a las previsiones del presente decreto, y se faculta al consejero competente a modificar determinados aspectos del Plan.

Sobre la base de todo lo que se ha expuesto, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda, de conformidad con el Dictamen del Consejo de Trabajo Económico y Social de Cataluña, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Gobierno,

Decreto:

## CAPÍTULO 1

### Disposiciones generales

#### Artículo 1. Objeto

Este Decreto tiene por objeto establecer y desarrollar el Plan para el derecho a la vivienda de Cataluña de 2009-2012, de acuerdo con las previsiones del título V de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El Decreto incluye también la gestión de las ayudas que prevé el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009/2012.

#### Artículo 2. Actuaciones protegibles

2.1 Se consideran actuaciones susceptibles de ser protegidas, siempre que cumplan los requisitos que determina este Decreto, las siguientes:

a) La promoción de nuevas viviendas con protección oficial destinadas a la venta, al alquiler, a otras formas de cesión de uso, o al uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa de obra pública, y las promovidas en régimen de copropiedad.

b) La compra y la rehabilitación de viviendas para calificarlas de viviendas con protección oficial y destinarlas a la venta, al alquiler o a otras formas de cesión de uso, incluidas las promovidas en régimen de derecho de super-

fie o de concesión administrativa de obra pública, y las promovidas en régimen de copropiedad.

c) La promoción de alojamientos colectivos protegidos para personas especialmente vulnerables y para otros grupos específicos de población.

d) La compra y la urbanización de suelo para destinarlo a la promoción de viviendas con protección oficial.

e) La adquisición de viviendas protegidas o libres, para uso propio.

f) La oferta de viviendas privadas para destinarlas a alquiler o a otras formas de cesión de uso.

g) El alquiler de viviendas.

h) La mediación social en el ámbito del alquiler.

i) La rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.

j) La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.

k) El establecimiento y mantenimiento de oficinas de vivienda para gestionar las actuaciones protegidas previstas en el Plan.

2.2 Las viviendas obtenidas por las vías a), b), e), f) y h), las que se benefician de ayudas por la vía g), las que se califican de protegidas con la obtención de ayudas por la vía i) y los alojamientos colectivos protegidos forman parte del cómputo de viviendas destinadas a políticas sociales previstas en los artículos 73 y 74 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

### **Artículo 3. Zonas geográficas**

Se consideran zonas geográficas los ámbitos territoriales en que se distribuyen los municipios de Cataluña a efectos de aplicación del Plan para el derecho a la vivienda.

Se establecen en Cataluña cuatro zonas geográficas que se denominan A, B, C y D, las cuales se corresponden con los ámbitos territoriales de precio máximo superior que define el artículo 11 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. A propuesta de la Secretaría de Vivienda, la Administra-

ción del Estado aprueba los municipios incluidos en cada una de las zonas geográficas. Respecto a las tipologías de viviendas con protección oficial de precio concertado y de viviendas concertadas de Cataluña, la zona geográfica A se divide en tres subzonas, que son A1, A2 y A3. Los municipios que se incluyen en cada subzona se determinan mediante orden del consejero o la consejera competente en materia de vivienda.

### **Artículo 4. Ingresos familiares**

4.1 A los efectos de este Decreto, se consideran ingresos familiares los de todos los miembros de la unidad familiar tal y como se define en las normas reguladoras del impuesto sobre la renta de las personas físicas, salvo en los casos en los que se refieren expresamente a una unidad de convivencia, entendida como conjunto de personas que conviven en una vivienda con independencia de si tienen relación de parentesco entre ellas. En los casos de violencia machista, se deben tener en cuenta únicamente las rentas o los ingresos personales de los que disponga la mujer solicitante.

4.2 A los efectos de otorgar un equilibrio a las diversas unidades familiares o unidades de convivencia que optan a las ayudas, los ingresos familiares se ponderan según la zona geográfica donde se ubica la vivienda y según el número de miembros de la unidad, de acuerdo con los coeficientes siguientes:

Coficiente U (ubicación)

Zona A: 0,75.

Zona B: 0,80.

Zona C: 0,85.

Zona D: 1.

Coficiente C (composición familiar)

1 miembro: 1.

2 miembros: 0,97.

3 miembros: 0,93.

4 miembros o más: 0,9267.

4.3 En el supuesto de que algún miembro de la unidad familiar o de convivencia esté

afectado por alguna discapacidad, en las condiciones que establece la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se aplicará el coeficiente C correspondiente al siguiente tramo.

4.4 Se considera unidad de medida para determinar la cuantía de los ingresos familiares, en su cuantía anual, incluyendo dos pagas extras, el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC), establecido por la Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico.

**Artículo 5.** Condiciones para acceder a las viviendas con protección oficial

Para acceder a una vivienda con protección oficial se deben cumplir las condiciones de ingresos que establece el artículo 7 para cada tipología, y también las siguientes:

a) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda sujeta a protección pública, excepto que la vivienda se convierta en inadecuada de forma sobrevenida para sus circunstancias personales o familiares y siempre que se garantice que no posee simultáneamente más de una vivienda protegida.

b) No ser titular de una vivienda libre, excepto que se le haya privado de su uso por causas no imputables a la persona interesada. En ningún caso podrán acceder los titulares de una vivienda o de un derecho sobre una vivienda que tenga un valor superior al 40% del precio de la vivienda que se quiere adquirir. Este valor se determinará de acuerdo con la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

Este valor se elevará hasta el 60% en los supuestos siguientes: personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias que las tengan a su cargo, y personas separadas o divorciadas al corriente del pago de las pensiones por alimentos y compensatorias, en su caso.

c) Estas limitaciones no son aplicables en el supuesto de viviendas en régimen de alquiler promovidas por promotores públicos destinadas a personas mayores de 65 años, o a personas con movilidad reducida que no puedan adaptar su vivienda, siempre que la vivienda de la que sean propietarios sea ofrecida en cesión a una administración pública, a una entidad que dependa de dicha administración o a cualquiera de las bolsas de mediación para el alquiler social o de alquiler joven.

d) Estar inscrito en el Registro de solicitantes de viviendas con protección social de Cataluña, de acuerdo con lo que prevé la sección II del capítulo IV del título V de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, y el Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regula el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial.

e) Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.

f) En el caso de viviendas con protección oficial destinadas a la venta, la persona adquirente tiene que acreditar que los ingresos familiares no son inferiores a un 5% del precio de venta o adjudicación de la vivienda, o del coste de la edificación más el valor del suelo, en el caso de promoción para uso propio.

## CAPÍTULO 2

### Programas de viviendas protegidas y de suelo para vivienda protegida

#### SECCIÓN 1

##### Definición y tipologías de viviendas con protección oficial

**Artículo 6.** Viviendas con protección oficial

6.1 Es vivienda con protección oficial la que se sujeta a las características y condiciones establecidas en la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y que es calificado como tal por un acto administrativo dictado por el órgano competente.

6.2 Pueden calificarse de vivienda con protección oficial las viviendas de nueva cons-

trucción, los que provienen de conversión de una construcción acabada libre, y los que provienen de una edificación existente rehabilitada.

6.3 La promoción de las viviendas con protección oficial puede ser sobre suelos propios, o en suelos cedidos en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa de obra pública, o en régimen de copropiedad.

6.4 Las viviendas con protección oficial se pueden destinar a la venta, al uso propio individual o de personas agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, a la venta en derecho de superficie, a la venta en copropiedad, al alquiler o a otras formas de venta cesión de uso, o al alquiler con opción de compra.

6.5 La calificación de vivienda con protección oficial se puede otorgar a viviendas individuales de una promoción.

#### **Artículo 7.** Tipologías de viviendas con protección oficial

7.1 Las viviendas con protección oficial destinadas a venta pueden ser calificadas en cualquiera de las tipologías siguientes, en función de los ingresos de las personas solicitantes a los cuales se destinan:

- a) Viviendas con protección oficial de régimen especial: para personas compradoras con ingresos familiares ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC.
- b) Viviendas con protección oficial de régimen general: para personas compradoras con ingresos familiares ponderados que no superen 5,146169 veces el IRSC.
- c) Viviendas con protección oficial de precio concertado: para personas compradoras con ingresos familiares ponderados que no superen 6,081836 veces el IRSC.
- d) Viviendas concertadas de Cataluña: para personas compradoras con ingresos familiares ponderados que no superen 7 veces el IRSC.

7.2 Las viviendas con protección oficial destinadas al alquiler o a otras formas de cesión de uso pueden ser calificadas en cualquiera de las tipologías siguientes, en función del periodo de tiempo de vinculación al régi-

men de alquiler y de los ingresos de las personas solicitantes a las cuales se destinan:

- a) Viviendas con protección oficial de régimen especial a 25 años: para personas arrendatarias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC.
- b) Viviendas con protección oficial de régimen especial a 10 años: para personas arrendatarias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC.
- c) Viviendas con protección oficial de régimen general a 25 años: para personas arrendatarias con ingresos familiares ponderados que no superen 4,210502 veces el IRSC.
- d) Viviendas con protección oficial de régimen general a 10 años: para personas arrendatarias con ingresos familiares ponderados que no superen 4,210502 veces el IRSC.

Las personas arrendatarias que comprenden la vivienda habiéndola ocupado durante más de cinco años están eximidas de cumplir el límite de ingresos de este apartado en el momento de adquirirlo.

7.3 Las viviendas con protección oficial destinadas al alquiler con opción de compra pueden ser calificadas en las tipologías siguientes:

- a) Viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra de régimen especial a 10 años: para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC.
- b) Viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra de régimen general a 10 años: para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no superen 4,210502 veces el IRSC.
- c) Viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra de precio concertado a 10 años: para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no superen 6,081836 veces el IRSC.
- d) Viviendas concertadas de Cataluña de alquiler con opción de compra a 7 años: para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no superen 7 veces el IRSC.

Las personas arrendatarias que ejerciten la opción de compra habiendo ocupado durante

más de cinco años la vivienda están eximidas de cumplir el límite de ingresos de este apartado en el momento de ejercerla.

7.4 También tienen la consideración de viviendas con protección oficial las viviendas para afectados urbanísticos (HAUS) creadas y reguladas por el Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojo, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojo.

7.5 Las viviendas que se califiquen en las tipologías definidas en las letras a), b) y c) del artículo 7.1, el artículo 7.2 y las letras a), b) y c) del artículo 7.3 tienen la consideración de viviendas protegidas a todos los efectos que prevé el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

7.6 A efectos de establecer la reserva del 10% para viviendas con protección oficial de precio concertado que prevé el artículo 57.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, se puede prever el destino a viviendas con protección oficial destinadas a la venta o al alquiler, de régimen general y de régimen especial, y a la tipología de vivienda para afectados urbanísticos. A efectos de establecer, cuando resulte de aplicación, la reserva adicional del 10%, establecida en la disposición adicional decimonovena del mencionado Texto refundido, se puede prever el destino a cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial

#### **Artículo 8.** Requisitos de las viviendas con protección oficial

Las viviendas con protección oficial deben cumplir los requisitos siguientes:

a) Deben tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. En el supuesto de las viviendas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, se podrá incrementar su superficie útil hasta 108 metros cuadrados, y podrá llegar a un máximo de 120 metros cuadrados cuando se destinen a familias numerosas.

b) En las promociones de viviendas con protección oficial de una superficie útil interior entre 40 y 45 metros cuadrados, destinadas a alquiler a 25 años, para calcular su financiación máxima y la renta inicial o revisada que corresponda se podrá computar un máximo del 30% de la superficie destinada a servicios comunes o asistenciales, cuyo precio de referencia por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

c) Las viviendas del artículo 7.1 d) y 7.3 d) deben tener una superficie útil máxima de 80 metros cuadrados.

d) La superficie útil de las viviendas con protección oficial se computa de acuerdo con lo que establece el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. Si la vivienda tiene espacios exteriores de uso privativo, se podrá incluir, a efectos del cómputo de superficie financiable de las viviendas con protección oficial, la mitad de estos espacios, hasta un máximo del 10% de la superficie útil interior.

e) Para poder calificar de viviendas con protección oficial viviendas existentes, procedentes de rehabilitación, se debe acreditar que la vivienda, una vez rehabilitada, alcanza el nivel de habitabilidad exigible de acuerdo con la normativa reguladora.

#### **Artículo 9.** Precios máximos de venta de las viviendas con protección oficial

9.1 El precio máximo de venta, o de referencia en el caso de financiación de alquiler, se establece por cada tipología de vivienda con protección oficial como el resultado de multiplicar el módulo básico estatal (MBE) por los siguientes coeficientes, que varían según la tipología de la vivienda y según la zona geográfica donde se ubique la vivienda. El MBE es una cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que se establece por acuerdo del Consejo de Ministros.

a) Viviendas con protección oficial de régimen especial:



Zona A: MBE x 1,5 x 1,50.

Zona B: MBE x 1,5 x 1,30.

Zona C: MBE x 1,5 x 1,15.

Zona D: MBE x 1,5 x 1.

b) Viviendas con protección oficial de régimen general:

Zona A: MBE x 1,6 x 1,60.

Zona B: MBE x 1,6 x 1,30.

Zona C: MBE x 1,6 x 1,15.

Zona D: MBE x 1,6 x 1.

c) Viviendas con protección oficial de precio concertado:

Zona A1: MBE x 1,8 x 2,20.

Zona A2: MBE x 1,8 x 2,20.

Zona A3: MBE x 1,8 x 2,00.

Zona B: MBE x 1,8 x 1,60.

Zona C: MBE x 1,8 x 1,30.

Zona D: MBE x 1,8 x 1.

9.2 Los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas concertadas de Cataluña son los siguientes, establecidos en euros por metro cuadrado de superficie útil:

Zona A1: 4.000.

Zona A2: 3.500.

Zona A3: 3.200.

Zona B: 2.600.

Zona C: 2.100.

Zona D: 1.600.

En la zona A1 el precio de venta de la vivienda no puede superar los 300.000 euros.

9.3 El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de los garajes y trasteros vinculados registralmente con la vivienda no podrá superar el 60% del precio máximo de venta de la vivienda. En el supuesto de las viviendas con protección oficial de precio concertado, el porcentaje se reduce al 50%. En la tipología de viviendas concertadas de Cataluña, el precio no puede superar el 42% del precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de venta de la vivienda en las zonas A y B, y el 50% en las zonas C y D.

La superficie máxima computable para determinar el precio de venta de los garajes y trasteros no puede superar los veinticinco metros, incluyendo la parte de elementos comunes, en el caso del garaje, y los ocho metros, en el caso del trastero.

9.4 Los precios de venta del suelo urbanizado calificado urbanísticamente para la construcción de viviendas con protección oficial no pueden superar los siguientes coeficientes referidos al precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas: 15% del precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial de régimen especial; 20% del precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial de régimen general.

**Artículo 10.** Renta máxima de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler

10.1 La renta anual máxima inicial de las viviendas con protección oficial de alquiler se determina aplicando a los precios máximos de referencia por metro cuadrado de superficie útil, que consten en la calificación provisional, y según la duración del régimen de alquiler, los porcentajes siguientes:

4,5% para el alquiler de régimen especial a 25 años.

5,5% para el alquiler de régimen especial a 10 años.

4,5% para el alquiler de régimen general a 25 años.

5,5% para el alquiler de régimen general a 10 años.

10.2 Transcurrido un año desde la calificación definitiva de las viviendas, la renta inicial máxima de los contratos que se celebren a partir de aquella fecha será la más alta de entre la correspondiente a una vivienda destinada a alquiler que se califique provisionalmente en la misma fecha, o lo que resulte de incrementar el precio que conste en la calificación definitiva de la vivienda con la variación del índice de precios al consumo (IPC) entre el año de la calificación y el del nuevo contrato.

10.3 La renta inicial aplicada se puede actualizar anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice de precios al consumo (IPC).

10.4 La persona arrendadora puede percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute a la persona arrendataria y sean

satisfechos por la persona arrendadora, así como el resto de repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

10.5 La renta inicial máxima de los garajes y trasteros vinculados a las viviendas se determina aplicando al precio máximo de referencia los mismos porcentajes previstos en el artículo 9.3.

**Artículo 11.** Renta máxima y precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler con opción de compra

11.1 La renta anual máxima inicial de las viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra correspondiente a las viviendas que se califiquen en régimen especial, en régimen general o de precio concertado se determina aplicando el porcentaje del 5,5% a los precios máximos de referencia que consten en la calificación provisional. En el caso de las viviendas concertadas de Cataluña destinadas al alquiler con opción de compra, la renta anual máxima será equivalente al 3% del precio máximo de venta de la zona donde se ubica la vivienda y se puede actualizar anualmente de acuerdo con el IPC.

11.2 El precio máximo de venta de las viviendas de alquiler con opción de compra en el momento de ejercer la opción es:

a) En el caso de las viviendas del artículo 7.3.a) y 7.3.b), el que resulta de aplicar sobre el precio máximo de referencia de la calificación provisional un coeficiente de:

1,7 en la zona A.

1,5 en las zonas B, C y D.

b) En el caso de las viviendas del artículo 7.3.c), el que resulta de aplicar sobre el precio máximo de referencia de la calificación provisional un coeficiente de:

1,7 en la zona A1.

1,6 en las zonas A2 y A3.

1,5 en las zonas B, C y D.

c) En el caso de las viviendas del artículo 7.3.d), el que tenga el de la misma tipología en aquel momento.

11.3 Las personas arrendatarias de las viviendas con protección oficial de alquiler

con opción de compra pueden ejercer la opción una vez transcurridos 10 años desde la fecha de calificación definitiva, y siempre que la hayan ocupado ininterrumpidamente como mínimo cinco años. Las personas arrendatarias de viviendas concertadas de Cataluña de alquiler con opción de compra pueden ejercer la opción durante los 7 años siguientes al la fecha de calificación definitiva, y siempre que la hayan ocupado ininterrumpidamente como mínimo cinco años.

11.4 Del precio de venta de las viviendas, las personas o entidades promotoras tendrán que descontar, en concepto de pagos adelantados, los siguientes porcentajes de las rentas percibidas durante el periodo de alquiler:

Régimen especial a 10 años: el 60%.

Régimen general a 10 años: el 60%.

Precio Concertado a 10 años: el 40%.

Concertado de Cataluña, a 7 años: el 40%.

11.5 Las personas adquirentes con ingresos inferiores a 4,210502 veces el IRSC y que reúnan, en el momento de la adquisición, las condiciones de primer acceso a la vivienda que define el artículo 24, pueden acceder a las ayudas de los adquirentes de viviendas con protección oficial establecidos en este Decreto, según el régimen en el que estén calificados.

**Artículo 12.** Precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de viviendas con protección oficial

12.1 Durante los primeros diez años de calificación, el precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de todas las viviendas con protección oficial tiene que ser el que corresponda a una vivienda calificada con protección oficial del mismo régimen de calificación, o del sistema que lo sustituya, en la misma zona, y en el mismo año que se produzca la transmisión.

12.2 A partir del décimo año contado desde la calificación de la vivienda, el precio de venta de las segundas o posteriores transmisiones se establece teniendo en cuenta el estado de conservación de la vivienda y del edificio, y

de acuerdo con las obras de mantenimiento y mejora realizadas. El precio máximo es el mayor entre el correspondiente al año de la transmisión o el que resulte de incrementar el precio que consta en la calificación definitiva con la variación del índice de precios al consumo (IPC) entre el año de la calificación y el de la transmisión. Si se han ejecutado obras de mantenimiento, el precio resultante se puede incrementar en un 10%.

12.3 Durante el plazo de vinculación al régimen de alquiler, las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler no pueden ser vendidas a las personas arrendatarias y, una vez transcurrido este plazo, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será el siguiente:

En las tipologías de alquiler a 10 años, el precio máximo es el resultado de aplicar un coeficiente del 1,5 sobre el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional.

En las tipologías de alquiler a 25 años, el precio máximo es el mismo que corresponda a una vivienda del mismo régimen y a la misma ubicación, en el momento de la transmisión.

12.4 En el caso de mantener las viviendas en alquiler una vez transcurrido el plazo de vinculación obligatorio, la renta anual máxima inicial se calcula aplicando un porcentaje máximo del 5,5% sobre el precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial de precio concertado vigente en la fecha del nuevo contrato.

## SECCIÓN 2

Procedimiento de calificación y de visado de contratos de las viviendas con protección oficial

### **Artículo 13.** La calificación provisional

13.1 Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial que soliciten la calificación provisional tienen que presentar la solicitud acompañada de la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad.

b) Si la persona que firma la solicitud actúa en nombre de terceros, fotocopia del DNI y acreditación de la representación que tiene.

c) Proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional correspondiente.

d) Licencia municipal de obras, si se dispone de esta.

e) Certificado del ayuntamiento de la calificación urbanística de los terrenos, donde conste expresamente si se trata de suelo calificado para vivienda con protección oficial o para vivienda libre.

f) Certificado del registro de la propiedad conforme está libre de cargas y gravámenes que impidan la edificación.

g) En caso de que las personas o entidades promotoras no sean los propietarios o las propietarias del suelo, documento acreditativo de la disponibilidad de los terrenos para construir.

13.2 Los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda tienen que emitir resolución sobre la solicitud de calificación provisional en el plazo de 30 días hábiles desde su presentación, siempre que se haya presentado la documentación necesaria.

13.3 En la calificación provisional de viviendas con protección oficial tiene que constar la identificación de la persona o entidad promotora, el emplazamiento del edificio, el número de viviendas con protección oficial, la superficie útil de las viviendas y de sus anexos, así como los precios máximos de venta o de alquiler, y el préstamo máximo.

13.4 Si durante la ejecución de las obras se producen modificaciones sustanciales del proyecto inicialmente calificado, u otros aspectos que afecten a la calificación provisional, se tiene que comunicar la modificación con el fin de adaptar, si procede, la calificación provisional inicialmente otorgada.

### **Artículo 14.** La calificación definitiva

14.1 Una vez otorgada la calificación provisional, las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial tienen un plazo de 36 meses para finalizar las obras y solicitar la calificación definitiva. Si se trata de

una promoción por fases, el plazo se cuenta a partir del inicio de cada una de las fases.

Excepcionalmente, los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda pueden prorrogar los plazos mencionados, a instancia del promotor y con causa justificada.

14.2 Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial tienen que comunicar a los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda el inicio de las obras, mediante un certificado de la dirección de obras, en el plazo de 15 días desde que se produce.

14.3 Las personas o entidades promotoras tienen que hacer la solicitud de calificación definitiva de viviendas con protección oficial en el plazo máximo de un mes desde el fin de las obras, y tienen que adjuntar la documentación siguiente:

- a) Licencia municipal de obras, en caso de no haberla presentado.
- b) Proyecto de ejecución final, que tendrá que recoger con exactitud la totalidad de las obras realizadas.
- c) Certificado final de obra y habitabilidad.
- d) Justificación de haber inscrito la escritura de declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad.
- e) Certificado del cumplimiento del programa de control de calidad.

14.4 La Secretaría de Vivienda, mediante el personal técnico adscrito a los servicios competentes, tiene que inspeccionar las obras realizadas con el fin de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable y la adecuación de la obra acabada y el proyecto de ejecución final. También puede inspeccionar las obras en curso en cualquier momento de su ejecución.

14.5 Los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda tienen que resolver sobre la solicitud de calificación definitiva en el plazo de tres meses desde su presentación. Transcurrido este plazo sin dictar resolución, la calificación definitiva se considera otorgada por silencio administrativo.

En la resolución de otorgamiento de la calificación definitiva se tienen que hacer constar

la identificación del promotor, el emplazamiento del edificio y los datos registrales; el número de viviendas, su superficie útil y la de sus anexos; la fecha de la calificación provisional y de finalización de las obras; el periodo de duración del régimen de protección y las limitaciones en las cuales están sujetas las viviendas; el precio de venta y la renta máxima inicial, así como otros aspectos que tengan que constar por aplicación de las normas vigentes.

El promotor de las viviendas con protección oficial tiene que inscribir la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad, para que conste el régimen jurídico al que está sujeta la vivienda calificada.

14.6 Las personas que sean adquirentes o adjudicatarias de viviendas con protección oficial que no obtengan la calificación definitiva por una causa imputable al promotor pueden resolver el contrato o título de adjudicación, con la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, revaloradas de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. También pueden solicitar, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, una nueva calificación a su favor, con el compromiso de acabar las obras o enmendar las deficiencias que han impedido la obtención de la calificación definitiva.

#### **Artículo 15.** El visado de los contratos

15.1 De acuerdo con lo que dispone el artículo 85 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, los contratos de transmisión y cesión de uso de viviendas con protección oficial y las escrituras de declaración de obra nueva, en el caso de las personas o entidades promotoras individuales para uso propio, tienen que ser visados por los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda antes de que se otorgue el documento público correspondiente.

15.2 El visado es el acto administrativo por el cual se comprueba que los contratos se ajustan a la legalidad, de conformidad con el artículo 38 del Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de

solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial; que los contratos contienen las cláusulas de inclusión obligatoria, que establecen la duración y modalidad de la calificación, que el precio de venta, renta o canon se ajusta a las normas aplicables y que se cumplen las condiciones de destino, y cualquier otra que sea exigible, en el momento de la transmisión. Todo ello sin perjuicio que las partes puedan pactar las que consideren oportunas con respecto a aspectos no previstos en las cláusulas mencionadas.

### SECCIÓN 3

#### Régimen jurídico y condiciones de transmisión de las viviendas con protección oficial

**Artículo 16.** Destino y ocupación de las viviendas con protección oficial

16.1 Las viviendas con protección oficial se tienen que destinar a domicilio habitual y permanente, y en ningún caso se pueden destinar a segunda residencia o a otro uso incompatible con la vivienda.

16.2 Las viviendas con protección oficial sólo pueden ser ocupadas por personas físicas.

16.3 En toda promoción de viviendas con protección oficial, se tiene que reservar para personas con discapacidad un 3% del número total de viviendas calificadas. Estas viviendas se tienen que mantener reservadas durante un periodo máximo de seis meses desde el acto del sorteo que determine a los adjudicatarios de las viviendas, a partir del cual, si no se han encontrado personas adquirentes o arrendatarias que cumplan estas condiciones, pueden ser adjudicados, vendidos o alquilados a personas no discapacitadas. En caso de ser adjudicada durante el periodo de reserva, el promotor tendrá que hacer las obras de adaptación necesarias.

16.4 Les personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial destinadas a la venta tienen que elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses desde la fecha de

concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa o títulos de adjudicación formalizados antes de la concesión de la mencionada calificación.

Si la compraventa o adjudicación es posterior a la fecha de calificación definitiva, el mencionado plazo empieza a contar desde la fecha del contrato o del título de adjudicación.

16.5 Las personas adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio y arrendatarias de viviendas con protección oficial tienen que ocupar la vivienda, excepto causa justificada, en el plazo de tres meses desde su entrega.

16.6 Para promover viviendas con protección oficial en régimen de cesión de uso, es necesario el establecimiento de un convenio entre las personas o entidades promotoras, el ayuntamiento correspondiente y el departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda. En el convenio, entre otras cuestiones, se establecerán el sistema de adjudicación de las segundas y posteriores ocupaciones de las viviendas.

**Artículo 17.** Plazo de calificación de las viviendas con protección oficial

17.1 El régimen jurídico de las viviendas con protección oficial que se califiquen provisionalmente a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto tiene la duración siguiente, a contar desde la fecha de concesión de la calificación definitiva:

a) En el caso de promociones en suelo de titularidad pública o en suelo de reserva para ser destinado a protección oficial, el régimen jurídico se mantiene por todo el tiempo que se mantenga la calificación de suelo para este destino, y en ningún caso puede tener una duración inferior a 30 años.

b) En el caso de promociones en suelos sin reserva urbanística de destino a vivienda protegida: 30 años.

17.2 Durante todo el periodo de protección se tienen que mantener las condiciones de uso y limitación de precio máximo de transmisión establecidas por este Decreto.

17.3 Las viviendas con protección oficial que se califiquen provisionalmente a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto no se podrán descalificar a petición de los propietarios en todo el periodo de protección.

**Artículo 18.** Limitaciones de disposición de las viviendas con protección oficial

Las personas propietarias de viviendas con protección oficial calificadas con destino a la venta las pueden transmitir, previa autorización de los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, de acuerdo con las condiciones siguientes:

a) Durante los diez primeros años desde la fecha de formalización de la compraventa, con cancelación del préstamo convenido que se hubiera obtenido, y devolución, si procede, de las ayudas económicas directas estatales y otras subvenciones recibidas.

b) Durante el resto del periodo de vigencia del régimen de protección que establece el artículo 17.1, con cancelación del préstamo convenido que se hubiera obtenido, si procede, con la posibilidad de que la entidad financiera concedente decida su resolución.

**Artículo 19.** Condiciones de transmisión de las promociones de viviendas con protección oficial de alquiler y de alquiler con opción de compra

19.1 Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler o a alquiler con opción de compra pueden enajenar las viviendas en cualquier momento del periodo de vinculación al alquiler, a precios no necesariamente coincidentes con los que establece este Decreto, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluidos los fondos de inversión inmobiliaria, y pueden retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones. Las personas adquirentes, que están obligadas a atenerse a las condiciones, los plazos y las rentas máximas que establece este Decreto, se subrogan en los derechos y obligaciones de la parte vendedora y se pueden subrogar total o parcialmente en la finan-

ciación calificada que haya obtenido el promotor.

19.2 Les personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial calificadas de alquiler con opción de compra tienen que inscribir en el Registro de la Propiedad los contratos firmados y visados por la Administración, con la finalidad de hacer constar las obligaciones que derivan de esta modalidad de viviendas protegidas.

**Artículo 20.** Definición y características de la promoción de viviendas con protección oficial de venta con derecho de superficie

20.1 A los efectos de este Decreto, la promoción de viviendas con protección oficial con derecho de superficie supone la transmisión de la propiedad superficiaria a las personas adjudicatarias de las viviendas, con el mantenimiento de la titularidad pública del suelo.

La promoción de viviendas con protección oficial con derecho de superficie en la cual se preve la transmisión del derecho a las personas adjudicatarias se asimila a todos los efectos de régimen jurídico, financiación de la promoción, precios máximos de venta y ayudas a las personas adquirentes y a las personas o entidades promotoras, a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a venta, de régimen general o de régimen especial.

20.2 Se pueden establecer, en el título constitutivo del derecho de superficie y para toda su duración, las limitaciones, obligaciones, plazos y condiciones de destino que el propietario del suelo considere necesarias para garantizar la sujeción de su ejercicio a la finalidad por la cual se constituye. Estas limitaciones, obligaciones, plazos y condiciones pueden ser cualquiera de las que admite la normativa reguladora del derecho de superficie, y son inscribibles en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo que prevé la legislación hipotecaria, como definitorias del contenido del derecho.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación, a la persona que adquiere el derecho de superficie sobre la vivienda, de las limitaciones, obliga-

ciones y condiciones de destino que resulten de su condición de vivienda con protección oficial. La duración de las mencionadas limitaciones y su eficacia son las previstas en la normativa reguladora de las viviendas con protección oficial.

20.3 La promoción de viviendas con protección oficial llevada a cabo en la modalidad de derecho de superficie puede desarrollarse sobre suelos de titularidad pública o privada y permite al beneficiario del derecho transmitir las viviendas resultantes en compraventa y también en derecho de superficie.

20.4 En caso de que los terrenos y edificaciones sobre los que se constituya el derecho de superficie formen parte integrante de patrimonios públicos de suelo, las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino que se establezcan para garantizar los beneficiarios de los bienes a las finalidades propias del mencionado patrimonio quedan sujetos, con respecto a la constancia registral y efectos, a lo que prevé el artículo 39 del Real decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo.

20.5 La extinción del derecho de superficie con anterioridad a la finalización del plazo de duración del régimen protegido al cual esté sometida la vivienda no afectará a dicha vivienda, y las limitaciones, obligaciones, y condiciones de destino que resulten del mencionado régimen se siguen aplicando mientras dura el régimen de protección.

20.6 Durante los primeros quince años, el comprador de la vivienda en derecho de superficie puede renunciar a la vivienda y obtener el retorno de la parte del capital que ha amortizado, sin reducciones.

**Artículo 21.** Definición del sistema de adquisición de viviendas con protección oficial en copropiedad

21.1 A efectos de este Decreto, el sistema de copropiedad consiste en la adquisición de una vivienda con protección oficial junto con la Generalidad. En esta figura, el comprador privado de la vivienda propone la compra de

la parte alícuota de la Generalidad hasta el momento que se determine. La Generalidad mantiene la titularidad compartida de la vivienda mientras la compra pospuesta de su parte alícuota no se perfecciona.

21.2 El comprador puede proceder a realizar la compra de la parte correspondiente a la Generalidad en cualquier momento previo a lo establecido, y puede renunciar a la compra en el momento final, sin que ello genere derecho indemnizatorio ni compensación. Según el caso, el promotor o la Generalidad obtiene la plena propiedad de la vivienda, y si la Generalidad se convierte en propietaria de la totalidad, tiene que conceder al anterior copropietario la posibilidad de seguir residiendo en la vivienda por un periodo máximo de cinco años.

**Artículo 22.** Condiciones de las viviendas con protección oficial en copropiedad

22.1 La adquisición de viviendas con protección oficial en régimen de copropiedad se asimila a todos los efectos de régimen jurídico, financiación de la promoción, precios máximos de venta, condiciones de las personas adquirentes y ayudas a las personas adquirentes y a las personas o entidades promotoras, a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a la venta.

22.2 En el sistema de copropiedad se establece un derecho de compra preferente para la Generalidad en caso de que el copropietario privado quiera transmitir su parte. Si la Generalidad no ejerce el derecho de compra, la persona copropietaria, para poder realizar la venta, tendrá que comprar previamente la parte de la Generalidad.

22.3 Los gastos fiscales relacionados con la compra de la vivienda corren a cargo del comprador de la parte privada y, durante todo el periodo de copropiedad, el privado copropietario se hace cargo de todos los gastos de mantenimiento y uso de la vivienda.

22.4 La promoción de viviendas con protección oficial destinadas a venta en régimen de copropiedad puede llevarse a cabo sobre suelos de titularidad pública o privada.

22.5 En caso de defunción del copropietario privado se extingue automáticamente el régimen de copropiedad. Los sucesores o herederos, o hacen efectiva la compra de la parte alícuota de la Generalidad o suceden al causante en las obligaciones derivadas de la copropiedad, previo consentimiento de la Generalidad y siempre de acuerdo con las condiciones de valoración de la vivienda previstas en el artículo 32.6.

#### SECCIÓN 4

Ayudas públicas a la promoción y adquisición de viviendas con protección oficial destinadas a venta

##### Subsección 1

Disposiciones generales

#### **Artículo 23.** Ayudas públicas

Las ayudas públicas a la promoción de viviendas destinadas a la venta que se califiquen de protección oficial y a la adquisición de estas o de viviendas usadas pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

23.1 Préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios suscritos por la Administración estatal y/o por la Administración de la Generalidad de Cataluña.

23.2 Ayudas económicas directas otorgadas por el Ministerio de Vivienda y/o la Generalidad de Cataluña consistentes en:

Subvenciones a promotores.

Subsidios de los préstamos convenidos para las personas compradoras.

Ayudas directas destinadas al pago de la entrada de la vivienda para las personas compradoras que se encuentren en situación de primer acceso a la vivienda en propiedad tal como define esta situación el artículo siguiente.

#### **Artículo 24.** Primer acceso a la vivienda en propiedad

Pueden acogerse a las ayudas para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad las personas que nunca han tenido una vivienda

en propiedad o que han sido privadas de su uso por causas no imputables a las personas interesadas, o cuando el valor de la vivienda o del derecho sobre la vivienda, según establece la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, no exceda del 25% del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Asimismo, pueden acogerse a estas ayudas las personas que han accedido a una vivienda en propiedad y que se encuentran en las situaciones previstas en las letras e), f), i) y j) del artículo 1.2 del Real decreto 2066/2008: mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, familias monoparentales y personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida.

Estas personas pueden obtener nuevamente ayudas sin que hayan transcurrido diez años desde que obtuvieron financiación para el mismo tipo de actuación siempre y cuando el préstamo convenido haya sido cancelado.

En cualquier caso, las personas solicitantes deben tener los niveles de ingresos siguientes:

a) Ingresos familiares ponderados que no superen 4,210502 veces el IRSC, en el supuesto de viviendas con protección oficial de régimen general.

b) Ingresos ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC, en el supuesto de viviendas con protección oficial de régimen especial.

##### Subsección 2

Ayudas a las personas o entidades promotoras

#### **Artículo 25.** Préstamos convenidos

El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda reconocerá, mediante el otorgamiento de la calificación provisional, el derecho a poder solicitar préstamos convenidos entre la Administración estatal y las entidades financieras, en las condiciones previstas en los artículos 12 y 33 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.



**Artículo 26.** Subvenciones para garantizar la cohesión social en la vivienda con protección oficial de régimen especial

El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda concede una subvención de 8.000 euros por vivienda que se califique en este régimen en las zonas A y B, y de 12.000 euros en las zonas C y D. Con la concesión de la calificación provisional de las viviendas se reconoce el derecho a percibir las subvenciones de este artículo.

**Artículo 27.** Subvenciones para la calificación energética de las viviendas con protección oficial

El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, a través de los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, concede a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial las subvenciones previstas en el artículo 63 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

### Subsección 3

#### Ayudas a las personas compradoras

**Artículo 28.** Préstamos convenidos

28.1 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda reconoce a la persona compradora de una vivienda con protección oficial el derecho a solicitar los siguientes préstamos:

a) Préstamos convenidos entre la Administración estatal y las entidades financieras, en las condiciones previstas en los artículos 12 y 42 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para la adquisición de viviendas con protección oficial de régimen especial, de régimen general y de precio concertado.

b) Préstamos preferenciales, convenidos entre el Gobierno de la Generalidad y las entidades financieras que operan en Cataluña, para la compra de todas las modalidades de viviendas con protección oficial destinadas a la venta previstas en este Decreto.

28.2 El derecho se reconoce mediante resolución y visado del contrato de compraventa o

adjudicación, o de la escritura de obra nueva en el supuesto de promoción para uso propio.

**Artículo 29.** Subsidio de préstamos

29.1 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda también reconoce el derecho al subsidio de los préstamos convenidos a los compradores o compradoras de viviendas con protección oficial de régimen general o de régimen especial, en situación de primer acceso a la vivienda en propiedad, tal como se define al artículo 24.

29.2 La cuantía del subsidio del préstamo convenido, que se determina por cada 10.000 euros de préstamo obtenido, será de 100 euros anuales para compradores o compradoras con ingresos familiares ponderados menores o iguales a 2,339168 veces el IRSC, de 80 euros anuales para compradores o compradoras con ingresos familiares ponderados entre 2,339168 y 3,274835 veces el IRSC, y de 60 euros anuales para compradores o compradoras con ingresos familiares ponderados entre 3,274835 y 4,210502 veces el IRSC.

29.3 El subsidio se otorga por un periodo de 5 años y puede ser ampliado por otro periodo de la misma duración cuando los ingresos familiares del beneficiario sean inferiores a 4,210502 veces el IRSC. La ampliación tiene que ser solicitada expresamente por el beneficiario dentro del quinto año, el cual tendrá que acreditar que se mantienen las condiciones que le dan derecho al subsidio.

29.4 Cuando se trate de unidades familiares con ingresos inferiores a 2,339168 veces el IRSC, familias numerosas, familias monoparentales o familias que incluyan personas dependientes o con discapacidad reconocida oficialmente, la cuantía anual del subsidio durante los 5 primeros años del periodo de amortización del préstamo convenido, calculado de acuerdo con el apartado 2, se tiene que incrementar, por cada 10.000 euros de préstamo, en 55 euros anuales cuando los ingresos familiares sean inferiores a 2,339168 veces el IRSC, y en 33 euros anuales cuando los ingresos sean superiores a 2,339168 e inferiores a 4,210502 veces el IRSC.

**Artículo 30.** Ayudas directas a la entrada

30.1 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda reconoce la ayuda directa a la entrada a los compradores o compradoras de viviendas con protección oficial, de régimen especial y de régimen general, que cumplen las condiciones de primer acceso a la vivienda en propiedad, tal como las define el artículo 24. Esta ayuda es abonada por la Administración estatal directamente a las personas beneficiarias, mediante las entidades de crédito que conceden los préstamos convenidos.

30.2 Las cuantías de la ayuda directa a la entrada, según las circunstancias personales y familiares de las personas adquirentes, son las siguientes:

a) Para personas compradoras con ingresos familiares hasta a 2,339168 veces el IRSC:

Con carácter general: 8.000 euros.

Jóvenes que no superen los 35 años: 9.000 euros.

Familias numerosas, familias monoparentales o familias que incluyan personas dependientes o con discapacidad reconocida oficialmente: 12.000 euros.

Mujeres víctimas de la violencia de género, personas víctimas del terrorismo, personas separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones por alimentos y compensatorias: 11.000 euros.

b) Para personas compradoras con ingresos familiares que se sitúen entre más de 2,339168 y 3,274835 veces el IRSC:

Con carácter general: 7.000 euros.

Jóvenes que no superen los 35 años: 8.000 euros.

Familias numerosas, familias monoparentales o familias que incluyan personas dependientes o con discapacidad reconocida oficialmente: 10.000 euros.

Mujeres víctimas de violencia de género, personas víctimas del terrorismo, personas separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones para alimentos y compensatorias: 9.000 euros.

c) Para personas compradoras con ingresos familiares que se sitúen entre más de 3,274835 y 4,210502 veces el IRSC

Con carácter general: 5.000 euros.

Jóvenes que no superen los 35 años: 6.000 euros.

Familias numerosas, familias monoparentales o familias que incluyan personas dependientes o con discapacidad reconocida oficialmente: 8.000 euros.

Mujeres víctimas de violencia de género, personas víctimas del terrorismo, personas separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones para alimentos y compensatorias: 7.000 euros.

30.3 Cuando las viviendas estén situadas en las zonas A, B o C, las cuantías relacionadas antes se tienen que incrementar respectivamente en 1.200, 600 o 300 euros.

**Artículo 31.** Subvenciones a la adquisición de viviendas con protección oficial con transmisión del derecho de superficie

31.1 En el supuesto de transmisión del derecho de superficie, se establece una subvención a favor del adquirente destinada a reducir la parte no financiada del precio de venta.

La cuantía de la subvención por metro cuadrado de superficie útil es la siguiente:

Zona A: 250 euros.

Zona B: 200 euros.

Zona C: 150 euros.

Zona D: 100 euros.

Esta subvención se podrá satisfacer directamente al vendedor cuando en la escritura de compraventa se haya previsto el pago de la parte del precio equivalente a ésta mediante la cesión del derecho a su cobro.

31.2 Esta ayuda es compatible con las demás que pueda recibir el promotor o el adquirente.

31.3 La persona perceptora de esta subvención tiene que devolverla junto con los intereses legales meritados desde su concesión, si transmite el derecho de superficie antes de haber transcurrido 10 años desde la concesión de la subvención.

**Artículo 32.** Ayudas a las personas que adquieren viviendas con protección oficial en régimen de copropiedad

32.1 Se pueden acoger al sistema de copropiedad previsto en los artículos 21 y 22, los

compradores o compradoras de viviendas previstas en el artículo 7.1.a), 7.1.b) y 7.1.c).

32.2 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, a través de la empresa pública Administración y Gestión, SA (de ahora en adelante Adigsa), o entidad que la sustituya, es quien adquiere la parte alícuota pública del régimen de copropiedad.

32.3 El valor de la parte alícuota de la Generalidad es de un máximo del 10% del precio de venta de la vivienda. En el caso de compradores o compradoras beneficiarios de ayudas directas en la entrada, previstas en el artículo 30, la parte de la que es copropietaria la Generalidad se disminuirá, si procede, de forma que la suma de la ayuda directa a la entrada y de la parte alícuota de la que es copropietaria la Generalidad no supere el 20% del coste de la vivienda.

32.4 Para beneficiarse del régimen de copropiedad, el precio de venta de las viviendas previstas en el artículo 7.1.c) no puede superar el 90% del precio máximo establecido en el artículo 9.1.c) para cada zona.

32.5 El plazo máximo de recompra de la parte alícuota de la Generalidad por parte del comprador privado es de 15 años

32.6 El aplazamiento de la compra de la parte alícuota de la Generalidad supone la siguiente escala de valoraciones:

- a) Un incremento nulo del valor inicial de esta parte, si se produce dentro de los primeros cinco años a partir del momento de la compra inicial.
- b) Un incremento equivalente al que haya experimentado la vivienda de la misma tipología y de la misma zona en el momento de la compra de esta parte, si se produce desde el sexto año hasta que se cumpla el décimo año desde el momento de la compra inicial.
- c) Un incremento equivalente al que haya experimentado la vivienda de la misma tipología y de la misma zona hasta el momento de la compra de esta parte, multiplicado por 1,2, si se produce desde el año undécimo hasta que se cumpla el año decimoquinto desde el momento de la compra inicial.

32.7 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, a través de Adigsa o entidad que la sustituya, determinará anualmente, mediante orden de convocatoria, el número de viviendas que pueden acogerse a estas ayudas de acuerdo con las dotaciones presupuestarias, y establecerá las condiciones específicas de acceso.

## SECCIÓN 5

Ayudas públicas a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler y a alquiler con opción de compra

### Subsección 1

Viviendas con protección oficial de alquiler y a alquiler con opción de compra

#### **Artículo 33.** Ayudas públicas

Las ayudas públicas a la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento y al alquiler con opción de compra que se califiquen con protección oficial pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

- a) Préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios suscritos por la Administración estatal.
- b) Ayudas económicas directas otorgadas por la Administración estatal y/o la Generalidad de Cataluña consistentes en:
  - b.1) Subsidios de los préstamos convenidos para las personas o entidades promotoras.
  - b.2) Subvenciones a las personas o entidades promotoras.
- c) Garantías a las personas o entidades promotoras.

#### **Artículo 34.** Préstamos convenidos

El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda reconoce a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler o a alquiler con opción de compra, mediante el otorgamiento de la calificación provisional, el derecho a solicitar préstamos convenidos entre la Administración estatal y las entidades financieras, en las condiciones previstas en el

artículo 12, el artículo 27.1 y el artículo 28.1 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

### **Artículo 35.** Subsidio de préstamos

35.1 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda también reconoce el derecho al subsidio de los préstamos convenidos a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler o de alquiler con opción de compra, en las condiciones previstas en el artículo 14, el artículo 27.1 y el artículo 28.1 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

35.2 La cuantía del subsidio de los préstamos convenidos, que se determina por cada 10.000 euros de préstamo obtenido, varía según la tipología de vivienda con protección oficial destinada a alquiler:

Viviendas de régimen especial a 25 años y a 10 años: 350 euros anuales.

Viviendas de régimen general a 25 años y a 10 años: 250 euros anuales.

Viviendas de alquiler con opción de compra de precio concertado a 10 años: 100 euros anuales.

El subsidio se aplicará también al periodo de carencia hasta un total de 10 años, previa autorización del departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, y la conformidad de la entidad financiera que concede el préstamo.

**Artículo 36.** Subvenciones generales a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler y a alquiler con opción de compra

36.1 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda otorga subvenciones a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler a 25 años. La cuantía de la subvención por cada vivienda calificada es la siguiente:

Zona A: 25.000 euros, si están calificadas de régimen general y 28.000 euros si están calificadas de régimen especial.

Zona B: 35.000 euros, si están calificadas de régimen general o de régimen especial.

Zonas C y D: 40.000 euros, si están calificadas de régimen general o de régimen especial.

Dentro de estas cuantías, se incluyen las subvenciones por metro cuadrado de superficie útil previstas en el artículo 27 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en su cuantía máxima.

36.2 También reconoce, en las condiciones que establece el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, las subvenciones siguientes por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda calificada de vivienda de alquiler o de alquiler con opción de compra, con protección oficial a 10 años:

Viviendas de régimen especial

Zona A: 310 euros.

Zona B: 280 euros.

Zona C: 265 euros.

Zona D: 250 euros.

Viviendas de régimen general

Zona A: 260 euros.

Zona B: 230 euros.

Zona C: 215 euros.

Zona D: 200 euros.

La superficie máxima computable a los efectos del cálculo de la subvención es de 70 metros cuadrados, con independencia de que la superficie útil real de la vivienda sea superior.

**Artículo 37.** Promociones sobre suelos cedidos en derecho de superficie

La promoción de viviendas destinada a alquiler construida en suelos transmitidos en derecho de superficie o concesión administrativa al promotor se asimila a todos los efectos de régimen jurídico, financiación de la promoción, precios máximos del alquiler, ayudas al promotor y características de los arrendatarios, a la promoción de viviendas con protección oficial destinados al alquiler de cualquiera de las tipologías previstas en el artículo 7.2 del presente Decreto.

**Artículo 38.** Subvenciones para la calificación energética de las viviendas con protección oficial

El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda concede a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial las subvenciones previstas en el artículo 63 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

**Artículo 39.** Garantías de la Administración hacia las personas o entidades promotoras

39.1 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, con la concesión de la calificación provisional de las viviendas, reconoce el derecho a percibir las subvenciones de esta sección a las que tienen derecho a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler y de alquiler con opción de compra.

39.2 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda reconoce el derecho a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler o de alquiler con opción de compra a cederlas a Adigsa, o a la entidad que la sustituya, en las condiciones establecidas en el artículo 85 y siguientes.

39.3 En el caso de promociones de viviendas de alquiler en la modalidad de cesión de uso, el departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda reconoce el derecho a las personas o entidades promotoras a ceder las viviendas a Adigsa, o la entidad que la sustituya, o a los ayuntamientos, en las condiciones establecidas al artículo 85 y siguientes.

#### Subsección 2

#### Alojamientos colectivos protegidos

**Artículo 40.** Definición y características de los alojamientos colectivos protegidos

40.1 Los alojamientos colectivos protegidos, a los efectos de este Plan, son las construcciones de uso residencial colectivo o de uso de alojamiento comunitario temporal que tienen como finalidad dar alojamiento a colectivos con necesidades especiales de alojamiento de carácter transitorio, y necesidades de servicios o tutela.

40.2 Existen dos tipologías de alojamientos colectivos protegidos según cuáles sean las personas destinatarias:

a) Los alojamientos para colectivos vulnerables.

b) Los alojamientos para colectivos específicos, destinados exclusivamente a personas relacionadas con la comunidad docente, formativa o universitaria.

40.3 Los alojamientos colectivos protegidos pueden ser de iniciativa pública o privada.

40.4 Los alojamientos colectivos protegidos tienen que cumplir las condiciones siguientes:

a) Formar parte de edificios o conjuntos de edificios que se destinen en exclusiva a la finalidad prevista.

b) Ser edificado sobre suelos cuya calificación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico, admita la construcción de estos tipos de alojamientos.

c) Tener unas superficies útiles mínimas de 15 metros cuadrados para las unidades de alojamiento que se destinen a una persona ocupante, y unas superficies útiles mínimas de 25 metros cuadrados, para las que se destinen a dos personas ocupantes. En cualquier caso, para acogerse a las ayudas financieras para la promoción, las unidades de alojamiento no podrán superar los 40 metros cuadrados de superficie útil. No obstante, un máximo del 25% de los alojamientos de cada promoción pueden tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con la finalidad de dar alojamiento en unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor que la determinada con carácter general.

d) Ajustarse a las rentas máximas según zonas, establecidas en este Decreto para las promociones de alquiler de régimen especial a 25 años, en el caso de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de alquiler de régimen general a 25 años, en el caso de alojamientos para otros colectivos. La persona arrendadora puede percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, un máximo del 30% de la superficie destinada a servicios comunes o asistenciales, cuyo

precio de referencia por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

e) Ser promovidos siempre previo convenio, como mínimo, entre las promotoras o gestoras, el departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda y el ayuntamiento correspondiente, que tendrá que disponer del plan local de vivienda que prevé el artículo 14 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. En el convenio se determinarán las condiciones de acceso, régimen de uso, duración de los contratos de alquiler, y los criterios, sistema y control de la adjudicación de los alojamientos. En el convenio se puede establecer que para la prestación de servicios especiales o asistenciales se puedan cobrar importes superiores, con el límite máximo correspondiente a la vivienda protegida de alquiler a 25 años, de régimen concertado.

40.5 Los alojamientos protegidos se califican siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 13 y 14. La calificación es de carácter permanente.

40.6 Los contratos que habiliten para la ocupación de los alojamientos colectivos protegidos tienen que ser de carácter temporal.

#### **Artículo 41.** Financiación de los alojamientos colectivos protegidos

41.1 Las personas o entidades promotoras de los alojamientos colectivos protegidos pueden acogerse al mismo sistema de financiación que las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial para alquiler a 25 años, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, cuando se trate de alojamientos destinados a otros colectivos específicos.

Los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda reconocen a las personas o entidades promotoras el derecho a percibir las subvenciones por metro cuadrado de superficie útil siguientes, en las cuales el promotor tiene derecho tanto si obtiene préstamo convenido como si renuncia:

a) Para alojamientos colectivos protegidos destinados a colectivos vulnerables:

Zona A: 750 euros.

Zona B: 875 euros.

Zona C: 1.000 euros.

b) Para alojamientos colectivos protegidos destinados a colectivos específicos:

Zona A: 500 euros.

Zona B: 700 euros.

Zona C: 800 euros.

Dentro de estas cuantías se incluyen las subvenciones por metro cuadrado de superficie útil previstas en el artículo 37 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en su cuantía máxima. La superficie máxima computable a los efectos del cálculo de estas subvenciones es de 40 metros cuadrados útiles.

41.2 A los efectos de financiación del Plan de la vivienda, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que tendrán que estar integradas en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30% del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

41.3 A los efectos de financiación, también se pueden considerar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos por normativa municipal. La superficie útil máxima y los precios máximos de referencia de estas plazas serán las mismas que se aplican en las viviendas con protección oficial de alquiler de régimen especial, en el caso de colectivos especialmente vulnerables, y en las viviendas con protección oficial de régimen general, en el caso de otros colectivos.

### SECCIÓN 6

Ayudas públicas a las personas compradoras de viviendas existentes protegidas

#### **Artículo 42.** Concepto de viviendas existentes protegidas

A los efectos de este Decreto, se entiende por viviendas existentes protegidas las viviendas usadas previstas en el Real decreto 2066/2008

y las viviendas existentes concertadas definidas en este Decreto.

**Artículo 43.** Definición y condiciones de las viviendas usadas

43.1 Tienen la condición de viviendas usadas a los efectos de acceder a las ayudas previstas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, las viviendas siguientes:

- a) Viviendas libres o protegidas en segunda o posteriores transmisiones.
- b) Viviendas protegidas que se hayan destinado antes a arrendamiento.
- c) Viviendas libres de nueva construcción adquiridas una vez transcurrido un año desde la fecha de concesión de la cédula de habitabilidad.

43.2 La superficie útil máxima de las viviendas usadas es de 90 metros cuadrados de superficie útil.

43.3 El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas usadas es el siguiente:

Zona A: MBE x 1,6 x 2,20.

Zona B: MBE x 1,6 x 1,60.

Zona C: MBE x 1,6 x 1,30.

Zona D: MBE x 1,6 x 1.

43.4 El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de los garajes y trasteros no podrá superar el 50% del precio máximo de venta de la vivienda. La superficie máxima computable para determinar el precio de venta de los garajes y trasteros no podrá superar los veinticinco metros en el caso del garaje, y los ocho metros en el caso del trastero.

43.5 Si la adquisición es de una vivienda protegida, el precio máximo será el correspondiente a su régimen jurídico.

43.6 El precio máximo de venta en posteriores transmisiones de las viviendas que obtengan las ayudas que establece este Decreto se mantendrá limitado durante un periodo de 15 años desde la fecha de reconocimiento del derecho a las ayudas, y será el más alto entre el correspondiente al precio máximo de venta de una vivienda usada, en la misma zona y en el mismo año que se produzca la transmisión,

o el que resulta de incrementar el precio de adquisición de la vivienda usada con la variación del índice de precios al consumo (IPC) entre la fecha de reconocimiento del derecho a las ayudas y el de la transmisión.

**Artículo 44.** Ayudas a la adquisición de viviendas usadas

44.1 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda reconoce el derecho a poder solicitar préstamos convenidos entre la Administración estatal y las entidades financieras para personas compradoras de viviendas usadas con ingresos familiares ponderados hasta 6,081836 veces el IRSC, en las condiciones previstas en los artículos 12 y 42 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

44.2 También reconoce el derecho al subsidio de los préstamos convenidos y a las ayudas directas a la entrada a los compradores o compradoras con ingresos familiares ponderados inferiores a 4,210502 veces el IRSC, que cumplan las condiciones de primer acceso a la vivienda en propiedad que define el artículo 24.

44.3 La cuantía del subsidio y de la ayuda en la entrada será la misma que la prevista para las viviendas con protección oficial de régimen general que establecen los artículos 29 y 30.

**Artículo 45.** Definición y condiciones de las viviendas existentes concertadas

45.1 Tienen la condición de viviendas existentes concertadas las siguientes:

- a) Las viviendas nuevas, construidas o en construcción, sobre suelos que según el planeamiento urbanístico se destinan a uso residencial pero sin calificación específica que implique su destino obligatorio a vivienda con protección oficial.
- b) Viviendas usadas no calificadas en tipología de protección alguna.

45.2 El precio máximo de adquisición de las viviendas existentes concertadas se tiene que ajustar a los precios máximos por metro cuadrado previstos en el artículo 9.2, con un

precio máximo de la vivienda que no puede superar las cuantías siguientes:

Zona A.1: 300.000 euros.

Zona A.2: 280.000 euros.

Zona A.3: 250.000 euros.

Zona B: 200.000 euros.

Zona C: 160.000 euros.

Zona D: 120.000 euros.

45.3 A solicitud de las personas o entidades promotoras de las viviendas previstas en el apartado 1.a) o de las compradoras de las viviendas previstas en el apartado 1.b), los órganos competentes de la Secretaría de Vivienda declaran, si procede, que las viviendas cumplen las condiciones para ser consideradas viviendas existentes concertadas.

**Artículo 46.** Ayudas a la adquisición de viviendas existentes concertadas

46.1 Las personas que sean adquirentes de las viviendas existentes concertadas pueden acceder a los préstamos preferenciales convenidos con esta finalidad entre la Generalidad de Cataluña y las entidades financieras que operan en Cataluña. El importe del crédito, con carácter general, no puede superar el 80% del precio de la vivienda y de los anexos previstos en el artículo 9. No obstante, esta financiación puede ser superior en los casos y según los criterios que establezca cada entidad financiera.

46.2 También pueden acceder a préstamos preferenciales de hasta el 20% del precio de la vivienda y de los anexos, previstos en el artículo 9, convenidos entre la Generalidad de Cataluña y las entidades financieras que operan en Cataluña, con la finalidad de ayudar en el pago de la entrada de la vivienda. En cualquier caso, el total de los préstamos concedidos no puede ser superior al 100% del precio de la vivienda y de los anexos

46.3 En el caso de personas adquirentes con ingresos familiares ponderados inferiores a 4,210502 veces el IRSC que cumplan las condiciones de primer acceso a la vivienda, tal como se definen en el artículo 24, pueden

acceder a una subvención en fondo perdido del 2% del precio de la vivienda, para hacer frente a los gastos que genera la formalización de la compraventa, con las siguientes limitaciones:

a) Las personas que sean adquirentes de las viviendas de nueva construcción previstas al artículo 45.1.a) sólo pueden optar a la subvención si la vivienda ya está construida o ha sido solicitada su licencia de construcción antes del 1 de agosto de 2008.

b) Las personas que sean adquirentes de las viviendas usadas previstas en el artículo 45.1.b) pueden optar a la subvención durante el año 2010. El consejero o consejera competente en materia de vivienda puede ampliar este plazo, si las circunstancias del mercado inmobiliario así lo aconsejan.

46.4 También pueden acceder a las ayudas reguladas en este artículo las personas que ejerciten el derecho de opción sobre una vivienda existente concertada de la que han disfrutado en régimen de alquiler con opción de compra.

46.5 La obtención de la subvención prevista en este artículo implica, durante un periodo de 15 años a contar desde el reconocimiento del derecho a las ayudas, la obligación de respetar en las posteriores transmisiones los precios máximos de venta aplicables a la vivienda concertada de Cataluña.

Esta obligación se tiene que hacer constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se tienen que hacer constar mediante nota marginal.

46.6 Las personas que sean adquirentes de viviendas existentes concertadas pueden acceder a las ayudas previstas en el artículo 32 para la adquisición de viviendas en régimen de copropiedad.

En estos casos, el precio de venta de las viviendas no puede superar el 80% del precio máximo previsto en el apartado 2 de este artículo para las zonas A.1, A.2 y A.3, y no puede superar el 90% del precio máximo previsto en el apartado 2 de este artículo para las zonas B, C y D.



## SECCIÓN 7

## Actuaciones en materia de suelo

## Subsección 1

## Ayudas a la adquisición de suelo

**Artículo 47.** Ayudas para la adquisición de suelo para formar patrimonios de suelo con destino a vivienda protegida y para la adquisición de suelo destinado a alojamientos protegidos para colectivos vulnerables.

47.1 La Secretaría de Vivienda a través de sus servicios competentes, mediante convocatorias anuales, otorga subvenciones para cualquier modalidad de adquisición onerosa de suelo para constituir patrimonios de suelo y de vivienda con destino a viviendas con protección oficial, así como para la adquisición onerosa de suelo destinado a alojamientos protegidos para colectivos vulnerables.

47.2 Son beneficiarios de estas subvenciones las administraciones públicas los siguientes operadores públicos: personas jurídicas de derecho público o privado cuyo capital esté participado mayoritariamente por administraciones públicas o personas jurídicas de derecho público, las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin ánimo de lucro. También pueden ser beneficiarias de estas subvenciones las entidades o sociedades privadas con o sin ánimo de lucro que destinen el suelo a promover viviendas con protección oficial de alquiler.

47.3 También pueden acogerse a las ayudas los ayuntamientos en sus operaciones de ejercicio del derecho de tanteo y retracto previsto en el artículo 15 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y a la expropiación de suelo prevista en el Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por incumplimiento de los plazos de edificación de viviendas con protección oficial sobre suelos de reserva urbanística con esta finalidad.

47.4 Para recibir las ayudas los operadores públicos municipales, será necesario que el ayuntamiento haya aprobado el plan local de

vivienda que prevé el artículo 14 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

47.5 A los efectos de recibir las ayudas, la construcción de las viviendas, en caso de que no se haya iniciado con anterioridad a la concesión, se tiene que iniciar dentro de los plazos que prevé la legislación urbanística.

47.6 En el caso de adquisición con permuta de suelos también destinados a vivienda protegida, sólo se concede subvención si con la operación subvencionada se genera un incremento en el número potencial de viviendas protegidas.

47.7 La cuantía de la subvención se establece multiplicando el número de viviendas con protección oficial previstas en el suelo que se adquiere por las cantidades siguientes, las cuales varían según las zonas y subzonas geográficas previstas en el artículo 3:

- a) 3.200 euros, para las viviendas situadas en las zonas A1 y A2.
- b) 2.470 euros, para las viviendas situadas en las zonas A3 y B.
- c) 2.250 euros, para las viviendas situadas en las zonas C y D.

En ningún caso la subvención total puede exceder el precio de adquisición del suelo.

Estas cuantías se actualizan de acuerdo con la variación del MBE de las viviendas con protección oficial y se publican en la resolución de cada convocatoria.

47.8 La cuantía de la subvención para la adquisición de suelo para construir alojamientos protegidos para colectivos vulnerables se establece multiplicando el número de alojamientos protegidos previstos en el suelo que se adquiere por las cantidades siguientes, que varían según las zonas y subzonas geográficas previstas en el artículo 3:

- a) 1.600 euros, para las viviendas situadas en las zonas A1 y A2.
- b) 1.235 euros, para las viviendas situadas en las zonas A3 y B.
- c) 1.125 euros, para las viviendas situadas en las zonas C y D.

En ningún caso la subvención total puede exceder el precio de adquisición del suelo.

Estas cuantías se actualizan de acuerdo con la variación del MBE de las viviendas con protección oficial y se publican en la resolución de cada convocatoria.

47.9 En el caso de permuta, la subvención sólo se concede por el incremento de viviendas con protección oficial que se genere.

47.10 La subvención que regula este capítulo es compatible con cualquier otra subvención de cualquier administración que los beneficiarios puedan obtener con la misma finalidad, siempre y cuando la suma de todas no supere el coste de adquisición.

#### Subsección 2

#### Ayudas a la urbanización de suelo

**Artículo 48.** Ayudas para la urbanización de suelo

48.1 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda reconoce ayudas para la urbanización de suelo con destino en vivienda protegida en las condiciones generales que establecen los artículos 64, 65 y 66 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

48.2 Además de estas condiciones generales, las actuaciones urbanísticas de suelo protegidas y las áreas de urbanización prioritaria tienen que tener alguna de las condiciones urbanísticas siguientes:

- a) Que se desarrollen en sectores de suelo declarados de urbanización prioritaria o en proceso de declaración.
- b) Que se desarrollen en suelos urbanizables con plan parcial aprobado.
- c) Que se desarrollen en suelos urbanos previstos en el planeamiento general como mejora urbana, siempre que su objeto sea la renovación de tejidos urbanos, de las edificaciones o de los usos característicos, y en los planes de mejora urbana o polígonos de actuación que con finalidades análogas se estén ejecutando mediante cualquiera de los sistemas de actuación.
- d) Que se desarrollen en ámbitos delimitados para la formación de reservas de patrimonio público de suelo.

- e) Que desarrollen las áreas residenciales estratégicas definidas en el artículo 19 del Decreto ley 1/2007, de 16 de octubre, de medidas urgentes en materia de urbanismo.

## CAPÍTULO 3

### Programas de rehabilitación

#### SECCIÓN 1

#### Disposiciones generales

**Artículo 49.** Programas de rehabilitación

Los programas de rehabilitación de edificios de uso residencial y de vivienda integran el Plan de rehabilitación de viviendas de Cataluña para el período de 2009-2012, y son los siguientes:

- a) El estudio y el conocimiento del parque de viviendas.
- b) La rehabilitación general de edificios de uso residencial y de viviendas.
- c) La rehabilitación de conjuntos de especial interés y de áreas de rehabilitación.

**Artículo 50.** Finalidades

Las finalidades principales de los programas de rehabilitación son:

- a) Promover medidas para el estudio y la investigación en materia de rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas para la identificación del estado de conservación y el mantenimiento del parque de viviendas.
- b) Facilitar información y asesoramiento a la ciudadanía en actuaciones referidas a la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas.
- c) Establecer líneas de ayudas a la rehabilitación para edificios de uso residencial y para viviendas, y definir la tipología de las actuaciones protegibles y las modalidades de financiación pública.
- d) Determinar el sistema de colaboración entre las administraciones para la rehabilitación de conjuntos de especial interés y de áreas de rehabilitación.

**Artículo 51.** Condiciones generales para acogerse a los programas de rehabilitación de viviendas

51.1 Condiciones de los edificios y de las viviendas

a) Los edificios de uso residencial y las viviendas tienen que haberse construido antes del 1 de enero de 1981, salvo los casos de intervenciones urgentes por riesgo inminente, las de mejora de las condiciones de accesibilidad, la supresión de barreras arquitectónicas, la adaptación interior de las viviendas para personas con movilidad reducida, o las de mejora de la sostenibilidad y de la eficiencia energética. La fecha de construcción se acredita con el certificado final de obra, u otro documento que justifique la antigüedad de la edificación.

b) Se considera que un edificio es de uso residencial cuando el 70% de su superficie útil total, excluyendo las superficies de la planta baja y bajo rasante no destinadas a vivienda, está destinada a vivienda.

c) Los edificios y las viviendas tienen que ser destinados a residencia habitual y permanente, o bien destinarse a estos usos una vez finalizadas las actuaciones de rehabilitación.

d) Una vez finalizadas las obras de rehabilitación protegidas, las viviendas deberán tener las condiciones de habitabilidad necesarias para obtener la cédula de habitabilidad para viviendas usadas o preexistentes, de acuerdo con el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

51.2 Condiciones de las personas o entidades promotoras de obras de rehabilitación:

a) Pueden ser personas o entidades promotoras de las actuaciones de rehabilitación protegidas todas las personas físicas, jurídicas y comunidades de propietarios de edificios destinados a uso residencial, con título de dominio o cualquier otro derecho que les permita realizar las actuaciones y cumplir las obligaciones que se establecen en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y en este Decreto.

b) También pueden ser personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación protegidas las personas arrendatarias o usuarias de viviendas, cuando estén facultadas para ejecutar obras en los interiores de las viviendas, en subrogación o por cuenta de la propiedad, por resolución administrativa o judicial de carácter ejecutivo.

c) En el caso de personas físicas que promuevan actuaciones de rehabilitación en las viviendas de uso propio, los ingresos de la unidad familiar ponderados no pueden superar 4,210502 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC). En el supuesto previsto en el artículo 56.2.c), los ingresos familiares ponderados no pueden superar 6,081836 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC).

d) Para acceder a las ayudas para la rehabilitación, las personas físicas propietarias de edificios de una vivienda en el que quieran realizar obras de rehabilitación protegidas tienen que estar empadronadas en el municipio de la vivienda a rehabilitar.

e) También pueden acceder a las ayudas a la rehabilitación las personas físicas propietarias de la vivienda a rehabilitar cuando esta vivienda tenga que constituir su domicilio habitual una vez rehabilitada y no tenga otra vivienda en propiedad.

## SECCIÓN 2

El programa para el estudio y conocimiento del parque de viviendas

**Artículo 52.** Objeto del programa

52.1 El programa para el estudio y el conocimiento del estado de conservación del parque de viviendas tiene por objeto proporcionar información sobre la situación de las viviendas y permitir una evaluación técnica de las necesidades de los edificios de uso residencial y de las viviendas. También permite una programación de las obras de rehabilitación que, si procede, hay que realizar, antes de iniciar una actuación de rehabilitación con ayudas públicas.

52.2 La evaluación técnica de los edificios y de las viviendas es un requisito general y obligatorio previo a la solicitud de ayudas públicas para obras de rehabilitación, las cuales se tienen que ajustar a su resultado. Sólo se exceptúan de este requisito las actuaciones de rehabilitación de elementos de un edificio con riesgo grave e inminente, debidamente acreditado.

52.3 Los edificios que hayan cumplido con la inspección técnica obligatoria prevista en el artículo 28 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y que quieran acogerse a las ayudas de rehabilitación tendrán que aportar el informe de inspección técnica con el fin de que las obras de rehabilitación protegidas se adecuen a lo que se haya dictaminado.

#### **Artículo 53.** Instrumentos

53.1 El conocimiento del estado de los edificios de uso residencial y de las viviendas se puede realizar a través de estudios, informes, dictámenes, tests de los edificios o certificados, elaborados por técnicos y técnicas con titulación de arquitecto superior o arquitecto técnico. La evaluación tiene que incidir especialmente en los aspectos relativos a la seguridad estructural y solidez constructiva, la accesibilidad, la adecuación de las instalaciones, y las condiciones de habitabilidad.

53.2 Los documentos técnicos que se relacionan en el apartado anterior se tienen que ajustar al contenido del modelo establecido por la Secretaría de Vivienda, que hará difusión a través de la página web del departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda.

#### **Artículo 54.** Estudios o informes técnicos

54.1 Los documentos técnicos del artículo 53.1 pueden ser encargados directamente por las personas o entidades promotoras de las obras de rehabilitación, o por las administraciones públicas que impulsan las actuaciones.

54.2 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda tendrá que prever sistemas de ayudas para la financiación de los estudios o informes técnicos

previos a las actuaciones de rehabilitación, mediante Adigsa, o la entidad que la sustituya. Se podrá contar con la colaboración de los colegios profesionales de arquitectos y de arquitectos técnicos, con la finalidad de asegurar la correcta y ágil realización de estos informes técnicos en todo el territorio.

54.3 Las administraciones públicas pueden elaborar los informes técnicos previos a las solicitudes de ayudas a la rehabilitación, por medio de sus servicios técnicos o de los de la oficina local de vivienda que realice las tareas de rehabilitación.

### SECCIÓN 3

El programa de rehabilitación general de edificios de uso residencial y de viviendas

#### **Artículo 55.** Objeto del programa

El programa de rehabilitación general de edificios de uso residencial y de viviendas tiene como objetivo fomentar las actuaciones de rehabilitación cuando hacen referencia a los elementos comunes de los edificios de uso residencial o a los interiores de las viviendas.

#### **Artículo 56.** Actuaciones protegibles

56.1 En el caso de obras de rehabilitación de edificios de uso residencial, son actuaciones protegibles:

a) Las obras de rehabilitación de patologías, que pueden incluir diversos grados, como son:

Las patologías estructurales, o lesiones que afectan a la estabilidad, la solidez y la seguridad del edificio.

Las deficiencias constructivas que afectan o pueden afectar a las condiciones de habitabilidad en vivienda usada.

Los elementos puntuales de un edificio que, por su grado de deterioro, representan un riesgo, ya sea para las personas que ocupan el edificio o para terceras personas.

b) Las obras para mejorar las condiciones de accesibilidad y suprimir las barreras arquitectónicas, con las siguientes variantes:

La creación de un itinerario practicable global, que conlleve la instalación de un ascen-

sor y cumpla el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad.

La instalación de ascensor que se adapte a las posibilidades de un edificio plurifamiliar.

La supresión de barreras arquitectónicas entre la vía pública y el ascensor existente.

Otras medidas destinadas a alcanzar los parámetros que fija el Código de accesibilidad para un itinerario practicable.

En caso de que la supresión de barreras arquitectónicas se realice mediante la instalación de plataformas elevadoras, tendrá que cumplir lo que dispone el anexo 1, apartado 2, punto 2.4, del Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de la cédula de habitabilidad, y éstas tienen que tener al menos las dimensiones fijadas para un ascensor practicable.

c) Las obras para la adecuación a la normativa aplicable de las instalaciones comunitarias de redes de saneamiento, agua, electricidad, protección al fuego, gas canalizado, y telecomunicaciones.

d) Las obras para la mejora de la sostenibilidad, la eficiencia y rehabilitación energética siguientes:

La envolvente del edificio con aislamiento térmico y/o acústico con el fin de adaptar los elementos rehabilitados energéticamente a los parámetros que exige la normativa vigente.

La instalación de sistemas de obtención de energías alternativas.

Cualquier mejora en los sistemas de las instalaciones térmicas que incrementen la eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

Cualquier mejora en la red de agua que fomente el ahorro y el reciclaje de aguas grises o pluviales.

56.2 En el caso de obras de rehabilitación de viviendas, son protegibles:

a) Las actuaciones destinadas a que las viviendas puedan alcanzar las condiciones de

habitabilidad que exige la normativa vigente para la vivienda usada.

b) Las obras para la adecuación a la normativa aplicable de las instalaciones de agua, gas, electricidad, protección al fuego, saneamiento, telecomunicaciones.

c) La adaptación interior de las viviendas destinada a facilitar:

La movilidad de las personas usuarias que tengan la consideración legal de personas con movilidad reducida, incluido el acceso a diferentes plantas de una misma vivienda, sea con la instalación de ascensores o de plataformas elevadoras.

El uso de la vivienda para personas con otras discapacidades, mediante la instalación de sistemas de domótica u otros instrumentos tecnológicos o mecánicos.

d) La mejora del aislamiento térmico y/o acústico de la vivienda con el fin de adaptar los elementos rehabilitados energéticamente a los parámetros que exige la normativa vigente, según los diferentes grados de intervención.

56.3 No serán protegidas las obras que impliquen el vaciado estructural o el derribo de fachadas, el aumento de volúmenes, las ampliaciones o subdivisiones de edificios o viviendas y las definidas como gran rehabilitación en el artículo 3.h) de Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, además de las actuaciones de rehabilitación que se efectúen conjuntamente con éstas.

56.4 Cuando se trata de obras de rehabilitación en edificios unifamiliares de uso residencial, la financiación es la correspondiente a actuaciones de rehabilitación de edificios o de viviendas, según cuál sea la actuación predominante.

**Artículo 57.** Criterios de legalidad y coherencia técnica

57.1 Las actuaciones de rehabilitación que se quieran acoger a las ayudas reguladas en este Decreto tienen que disponer de la preceptiva autorización municipal y ajustarse a la legalidad urbanística vigente.

57.2 Para acogerse a las ayudas a la rehabilitación de viviendas es necesario que, previa-

mente, el edificio tenga seguridad estructural y un funcionamiento correcto de las instalaciones generales, o los consiga mediante el proceso de rehabilitación.

En las obras de rehabilitación se tienen que utilizar soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas del edificio y de su entorno.

#### **Artículo 58.** Presupuesto protegible

58.1 El presupuesto protegible a los efectos del cálculo de las ayudas estará constituido, en cada una de las actuaciones previstas, por el presupuesto de ejecución material, los honorarios facultativos, el coste de las licencias o autorizaciones administrativas, los tributos que graven las actuaciones, los gastos generales y el beneficio industrial. También forman parte del presupuesto protegible los costes de las diagnosis, estudios, informes, dictámenes o certificados técnicos previos a la elaboración del proyecto.

58.2 Si en un mismo edificio se proyecta ejecutar obras de rehabilitación consistentes en varias actuaciones de las previstas en este Decreto, se tendrá que presentar el presupuesto debidamente separado por cada una de las actuaciones. Los gastos de carácter conjunto se atribuirán a cada una de las actuaciones en proporción a su cuantía. En este caso, la subvención global será la resultante de la agregación de las subvenciones de cada una de las actuaciones.

58.3 El presupuesto de ejecución material subvencionable es el de la empresa o el que resulte del sumatorio de las empresas que, en su caso, realicen las obras de rehabilitación, y se tiene que ajustar a la licencia municipal.

#### **Artículo 59.** Requisitos temporales

59.1 Las obras no se pueden iniciar antes de que se haya realizado la visita de inspección técnica para la elaboración del informe previo, definido en los artículos 52 y 53.

59.2 El plazo de ejecución de las obras no puede exceder de dos años a contar desde la fecha de notificación de la resolución de

otorgamiento de la subvención. Este plazo puede ser prorrogado un año más, por los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, de forma excepcional y por causas motivadas y justificadas.

#### **Artículo 60.** Tipo de ayudas

Las actuaciones de rehabilitación protegibles pueden recibir las ayudas siguientes:

- a) Subvenciones a las personas o entidades promotoras de las actuaciones de rehabilitación, con posibilidad de adelantos o pagos parciales.
- b) Préstamos protegidos, de acuerdo con las condiciones establecidas en los convenios suscritos entre el Gobierno de la Generalidad y las entidades de crédito.

#### **Artículo 61.** Subvenciones para actuaciones de rehabilitación en edificios de uso residencial

61.1 La cuantía de la subvención de las actuaciones en edificios de uso residencial se establece en los porcentajes que se indican a continuación.

- a) Las subvenciones para obras de rehabilitación de patologías se fijan en:
  - a.1) El 50% del presupuesto protegible, en obras de patologías estructurales.
  - a.2) El 25% del presupuesto protegible, en obras de deficiencias constructivas.
  - a.3) El 50% del presupuesto protegible, en la reparación de elementos en situación de riesgo.
- b) Las subvenciones para obras para facilitar las condiciones de accesibilidad se fijan en:
  - b.1) El 60% del presupuesto protegible, en la creación de un itinerario practicable que conlleve instalar un ascensor:
  - b.2) El 45% del presupuesto protegible, en la instalación únicamente de ascensor.
  - b.3) El 45% del presupuesto protegible, en la supresión de barreras arquitectónicas hasta el ascensor existente.
- c) Las subvenciones para obras de adecuación a la normativa aplicable de las instalaciones comunitarias se fijan en el 40% del presupuesto protegible.

d) Las subvenciones para obras por la mejora de la sostenibilidad, eficiencia y rehabilitación energética se fijan en:

d.1) El 60% del presupuesto protegible, en obras de intervención en la parte maciza de los cierres exteriores a rehabilitar, más las aberturas formadas por el conjunto de los perfiles más los cristales.

d.2) El 40% del presupuesto protegible, en obras de intervención en la parte maciza de los cierres exteriores a rehabilitar.

d.3) El 40% del presupuesto protegible, en obras de intervención en las aberturas formadas por el conjunto de los perfiles más los cristales.

d.4) El 40% del presupuesto protegible, en obras de instalación de energías alternativas para la obtención de agua caliente sanitaria y de energía eléctrica.

**Artículo 62.** Subvenciones para actuaciones en rehabilitación de viviendas

La cuantía de las subvenciones de las actuaciones de rehabilitación de viviendas se establece en los siguientes porcentajes:

a) El 40% del presupuesto protegible, en obras para alcanzar las condiciones de habitabilidad en vivienda usada.

b) El 40% del presupuesto protegible, en obras de adaptación interior de la vivienda previstas en el artículo 56.2.c).

c) El 25% del presupuesto protegible, en obras de adecuación de instalaciones a la normativa vigente.

d) Para obras de mejora del aislamiento térmico y/o acústico de la vivienda:

d.1) El 60% del presupuesto protegible, en obras de intervención en la parte maciza de la envolvente térmica y/o acústica a rehabilitar, más las aberturas formadas por el conjunto de los perfiles más los cristales.

d.2) El 40% del presupuesto protegible, en obras de intervención en la parte maciza de la envolvente térmica y/o acústica a rehabilitar.

d.3) El 40% del presupuesto protegible, en obras de intervención en las aberturas formadas por el conjunto de los perfiles más los cristales.

**Artículo 63.** Límite de las subvenciones

El importe de las subvenciones finales que resulten de la aplicación de los porcentajes máximos establecidos en los dos artículos anteriores tienen la limitación por vivienda o por entidad que forme parte del edificio a rehabilitar que se determine en las bases de las convocatorias anuales.

Esta limitación no es de aplicación en el supuesto de obras de accesibilidad en edificios con 12 o menos entidades.

**Artículo 64.** Subvenciones complementarias para situaciones específicas

64.1 Los importes de las subvenciones calculados según lo que se prevé en los artículos anteriores se pueden incrementar en un 10% en los siguientes casos:

a) Cuando el promotor de las obras de rehabilitación de la vivienda o edificio de una sola vivienda para uso propio sea una persona con edad inferior a los 35 años, una familia numerosa o una familia monoparental.

b) Cuando los edificios o viviendas sean rehabilitados para destinarlos a venta, alquiler u otros usos admitidos en derecho, en las condiciones establecidas en el artículo 69.d) y e).

c) Cuando los edificios o las viviendas se encuentren situados en comarca o zona de montaña, según la Ley 2/1983, de 9 de marzo de alta montaña.

d) Cuando los edificios y viviendas formen parte de un bien cultural de interés nacional declarado por el gobierno de la Generalidad de Cataluña, de acuerdo con la Ley 9/93, de 30 septiembre, del patrimonio cultural catalán.

e) Cuando los ayuntamientos tengan que realizar obras de rehabilitación en viviendas obtenidas con motivo de un expediente sancionador y de expropiación por sobreocupación. A los efectos del artículo 119.1 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, las cuantías ingresadas por las sanciones se destinarán a la rehabilitación de las viviendas.

64.2 El importe de la subvención también se puede incrementar en un 5% en el caso de

obras en viviendas cedidas con contratos de masovería urbana, tal como se define en el artículo 3.k) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, en que los propietarios cedan el uso de la vivienda a cambio de que las personas cesionarias asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento, ya sea en elementos comunes del inmueble o en elementos privativos de la vivienda.

#### SECCIÓN 4

El programa para la rehabilitación de conjuntos de especial interés y de áreas de rehabilitación

#### **Artículo 65.** Objeto del programa

Este programa tiene por objeto impulsar y ayudar a la realización de obras de rehabilitación de viviendas y de edificios de uso residencial en ámbitos territoriales determinados propuestos por los ayuntamientos. Estos ámbitos se pueden declarar conjuntos de especial interés o áreas de rehabilitación.

#### **Artículo 66.** Procedimiento de declaración de los ámbitos

66.1 Para declarar un ámbito determinado conjunto de especial interés o como área de rehabilitación, la Administración local que impulsa la actuación tiene que presentar un programa ante los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda que justifique su carácter especial y excepcional, con la elaboración de una memoria explicativa que acredite la dificultad técnica de las actuaciones, el envejecimiento y la degradación del parque de viviendas y las dificultades residenciales de las personas que viven, por sus circunstancias sociales y económicas.

66.2 Para declarar conjuntos de especial interés o áreas de rehabilitación, los ayuntamientos deben disponer de un plan local de vivienda o del compromiso de tenerlo antes de que se produzca la declaración, que incida de forma específica sobre los ámbitos en que hay que promover la rehabilitación.

66.3 La Secretaría de Vivienda, de acuerdo con la Administración local que impulsa la

actuación, declara conjunto de especial interés o área de rehabilitación la delimitación de un determinado ámbito.

66.4 Una vez aprobada la declaración de ámbito, hay que suscribir un convenio entre el ayuntamiento y la Secretaría de Vivienda con la finalidad de establecer las condiciones específicas de financiación, detallar los edificios de uso residencial o viviendas que formarán parte de la actuación, establecer el programa y el calendario de ejecución de los proyectos y de las obras de rehabilitación a realizar.

66.5 En el caso de declarar área de rehabilitación un ámbito territorial, la Secretaría de Vivienda propone a la Administración estatal, la firma del acuerdo de la comisión bilateral previsto en el artículo 48 del Real decreto 2066/2008, a los efectos de acceder a la financiación específica para estas actuaciones.

#### **Artículo 67.** Los conjuntos de especial interés

67.1 Se entiende por conjuntos de especial interés, a los efectos de este Decreto, los ámbitos territoriales que por razones de urgencia y seguridad, de especial envejecimiento del parque y de la situación social de las personas que ocupan sus viviendas, necesitan un complemento de las ayudas previstas en la sección 3 de este capítulo.

67.2 Las personas titulares de los edificios y viviendas incluidas en conjuntos de especial interés pueden acceder a las siguientes ayudas:

a) Un incremento del 10% de las ayudas establecidas en los artículos 61 y 62 del programa general de rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas.

b) Una subvención para cubrir el coste del proyecto y la dirección de obra, que no puede superar el 7% del presupuesto protegible de la obra.

67.3 Para solicitar la subvención de los proyectos y de la dirección de obras, el ayuntamiento o entidad local que coordina las actuaciones tiene que presentar, con la solicitud, el comunicado de inicio de las obras, la



solicitud de la licencia municipal, el presupuesto de los honorarios técnicos derivados de la redacción de los proyectos, de las diagnósis y de los trabajos previos, así como el presupuesto de la dirección de las obras, si es necesario.

67.4 En los casos de la subvención prevista en el artículo 67.2.b), la cuantía subvencionada no puede formar parte del presupuesto protegible de las subvenciones a las obras de rehabilitación.

67.5 El pago de la subvención se puede hacer con carácter previo a la finalización de las obras, una vez finalizado el proyecto, las diagnósis y, en su caso, la dirección de obras, con la conformidad de los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda.

67.6 El pago de la subvención de los proyectos y de la dirección de obras se puede hacer directamente a los técnicos o profesionales que los hayan elaborado o ejecutado, previo consentimiento de las personas o entidades promotoras de las actuaciones, o a la Administración local de acuerdo con lo que se establece en el artículo 73.5.

#### **Artículo 68.** Las áreas de rehabilitación

68.1 Se entiende por áreas de rehabilitación, a los efectos de este Decreto, las actuaciones que tienen por objeto la mejora y la conservación del parque residencial de núcleos urbanos y centros históricos, tal como las define el capítulo III del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012.

68.2 Las áreas de rehabilitación pueden ser declaradas áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana o centros históricos.

68.3 Las ayudas para actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas situados en las áreas de rehabilitación integral, de renovación urbana o de centros históricos se determinan de acuerdo con lo que prevé el capítulo III del Real decreto 2066/2008 y son incompatibles con el resto de ayudas previstas en este Decreto.

### SECCIÓN 5

#### Obligaciones, garantías, límites y compatibilidades de las ayudas a la rehabilitación

**Artículo 69.** Obligaciones de las personas beneficiarias de las ayudas

69.1 Las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación se obligan a:

a) Realizar las obras ajustándose al proyecto aceptado por el servicio competente en el otorgamiento de las ayudas, o a la actuación protegida y a los plazos de ejecución previstos en este Decreto.

b) Destinar las viviendas a residencia habitual y permanente.

c) No efectuar actos de transmisión onerosa o gratuita entre vivos de las viviendas y entidades que formen parte de los edificios rehabilitados en el plazo de cinco años, a contar de la fecha de concesión de las ayudas, sin devolver a la Administración la totalidad del importe recibido incrementado con los intereses meritados calculados al tipo de interés legal correspondiente.

d) Que una vez acabada la rehabilitación de las viviendas destinadas a venta, se califiquen de viviendas con protección oficial de precio concertado, con el régimen jurídico establecido en este Decreto.

e) Que una vez acabada la rehabilitación de las viviendas destinadas a alquiler, se mantengan durante 10 años en este régimen, con una renta máxima equivalente a la de las viviendas con protección oficial en régimen de alquiler a 10 años. En estos casos, hay que aportar los contratos de transmisión o de uso de las viviendas una vez acabada la actuación de rehabilitación.

69.2 En el supuesto de que las obras de rehabilitación las promueva una comunidad de propietarios de los cuales menos del 70% utilizan las viviendas como residencia habitual y permanente, el reconocimiento de la subvención se realizará sólo para las viviendas que se destinen a esta finalidad, ya sean ocupadas por la persona propietaria o por la persona arrendataria.

**Artículo 70.** Garantías y límites

70.1 Con el objetivo de dar cumplimiento al artículo 69.1.c), se debe de hacer la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la resolución de concesión, en los términos que prevé la legislación hipotecaria.

70.2 Los edificios y viviendas para las cuales se hayan concedido ayudas de rehabilitación no pueden recibir nuevas ayudas para el mismo tipo de actuación que haya sido protegida, de conformidad a lo que prevé el artículo 56 hasta que hayan transcurrido 10 años, a contar desde la fecha en que se haya emitido la resolución de concesión.

**Artículo 71.** Efectos del incumplimiento

El hecho de no llevar a cabo las obras de acuerdo con la solicitud aprobada, la falsedad de los datos, el incumplimiento de las condiciones impuestas a los beneficiarios de acuerdo con este Decreto o el hecho de no destinar los fondos recibidos en concepto de subvención a su finalidad, independientemente de las acciones legales que se puedan emprender, dará lugar al reintegro de las ayudas recibidas, incrementado con los intereses legales correspondientes.

**Artículo 72.** Régimen de compatibilidades de las ayudas a la rehabilitación

72.1 Las ayudas a las diferentes actuaciones de rehabilitación protegibles que establece este Decreto son compatibles entre sí, con excepción de las establecidas en el artículo 68, y se pueden acumular siempre y cuando no superen los costes de las actuaciones protegidas.

72.2 Las ayudas para la rehabilitación que establece este Decreto son compatibles con las otorgadas por otras administraciones públicas dentro de sus ámbitos competenciales, siempre y cuando no superen los costes de las actuaciones protegibles.

72.3 En caso de que se soliciten ayudas a diferentes administraciones para el mismo tipo de actuación, se hará constar con la presentación de la solicitud en qué organismo se han pedido las ayudas y cuáles los importes solicitados.

72.4 Para acceder a las ayudas previstas en este Decreto en el supuesto que la actuación de rehabilitación esté incluida en uno de los ámbitos de aplicación de la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, hay que coordinar las actuaciones con el ayuntamiento respectivo con el fin de fijar los términos de la cofinanciación de la actuación, sin que en ningún caso se pueda superar el presupuesto protegible total.

**Artículo 73.** Procedimiento de otorgamiento y pago de las ayudas a la rehabilitación

73.1 Las ayudas previstas en este capítulo se conceden mediante convocatorias anuales, en las que se especifican las condiciones concretas del procedimiento de presentación y tramitación de las solicitudes de ayudas, la tipología de las actuaciones protegibles, los criterios de priorización y valoración y el presupuesto público destinado.

73.2 Dentro de las convocatorias anuales, quedan excluidas de concurrencia competitiva las actuaciones de rehabilitación necesarias para evitar situaciones de riesgo inminente, las obras para mejorar las condiciones de accesibilidad y suprimir barreras arquitectónicas en edificios y viviendas de uso residencial, cuando residen personas con discapacidad y movilidad reducida, las incluidas en las zonas previstas en el artículo 67 y las que se tengan que realizar en viviendas que se destinen a los programas de cesión y mediación previstos en este Decreto.

73.3 Las bases reguladoras de las subvenciones pueden prever adelantos y pagos parciales de la subvención concedida, con determinación de los importes y condiciones aplicables.

73.4 Una vez ejecutadas las obras de rehabilitación objeto de subvención, lo que se acreditará mediante la presentación de las facturas o certificaciones de obra ejecutada debidamente emitidas por la empresa que realizó las obras y conformadas por la representación del promotor, se hará el pago efectivo de la subvención.

Si el promotor ha hecho la cesión del derecho de cobro de la subvención y esta cesión se ha comunicado de forma fehaciente al órgano gestor de la subvención mediante la correspondiente toma de razón, el pago se hará al titular del derecho de cobro.

73.5 En el caso de que sea el ayuntamiento o un ente público lleve directamente la gestión y coordinación de las obras de rehabilitación, a cuenta de las personas propietarias o usuarias de los edificios y viviendas, el pago de la subvención que se haya otorgado se podrá realizar directamente al ayuntamiento o ente público, previo consentimiento de las personas beneficiarias.

## CAPÍTULO 4

### Programas sociales de vivienda

#### SECCIÓN 1

##### Disposiciones generales

#### **Artículo 74.** Programas sociales de vivienda

Los programas sociales de vivienda para el periodo de 2009-2012 se configuran con las líneas de actuación siguientes:

- a) Las ayudas para el pago de la vivienda.
- b) La mediación para el alquiler social.
- c) La cesión a la Administración de viviendas desocupadas para destinarlas a alquiler social.
- d) Las viviendas de inserción y los alojamientos de acogida.
- e) La rentabilización de los parques de alquiler.

#### **Artículo 75.** Finalidades y condiciones para acceder

75.1 Los programas sociales de vivienda tienen por finalidad:

- a) Ayudar a las personas que tienen dificultades en el momento de pagar el alquiler o las cuotas hipotecarias, lo que las podría situar en riesgo de exclusión social residencial, o les podría dificultar el proceso de inserción social.
- b) Estimular a las personas propietarias de viviendas vacías a ponerlas en el mercado de alquiler, preferentemente dirigidas a personas con necesidades especiales de vivienda.

c) Impulsar el sistema de mediación de la Administración pública entre propietarios e inquilinos para fomentar la disposición de viviendas destinadas al alquiler social.

d) Ayudar a las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin ánimo de lucro que gestionan viviendas de inserción o alojamientos de acogida, así como los servicios municipales que disponen de viviendas o alojamientos con estas finalidades.

e) Contribuir a poner al día el parque de alquiler existente, a conseguir una rentabilidad adecuada de dicho parque y a dar seguridad a sus residentes.

#### 75.2 Condiciones de las viviendas:

Las viviendas que se pueden alquilar a través de los programas sociales establecidos en este Decreto pueden ser nuevas o existentes, del mercado libre o con protección oficial, y tienen que tener cédula de habitabilidad o tener las condiciones para obtenerla.

75.3 Condiciones de las personas o entidades sin ánimo de lucro destinatarias de estos programas:

- a) Las personas que soliciten las ayudas de este capítulo tienen que tener unos ingresos familiares inferiores a 2,35 veces el IRSC y tienen que cumplir los requisitos y condiciones que se establecen, en cada caso, en este capítulo y en las convocatorias anuales que se publiquen. No será de aplicación esta limitación de ingresos al acceso a la vivienda que formen parte de los programas de mediación y de cesión.
- b) Las viviendas incluidas en los programas sociales de vivienda se asignan a personas que están inscritas en el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña, de acuerdo con lo que preve el artículo 69.6 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, excepto en el supuesto del programa de viviendas de inserción y alojamientos de acogida.
- c) Las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin ánimo de lucro que opten a las ayudas establecidas en este capítulo

tienen que tener entre sus finalidades la atención a las personas con problemas especiales de vivienda, y dedicarse de forma prioritaria a buscar soluciones para cubrir necesidades sociales relacionadas con la vivienda.

d) Se entienden por personas con problemáticas especiales de vivienda las que se encuentran en situación de riesgo de exclusión social por una posible pérdida de la vivienda que ocupan a causa de graves dificultades en el pago de la vivienda o con dificultad de acceso al mercado residencial por motivos sociales o económicos.

## SECCIÓN 2

El programa de ayudas para el pago de la vivienda

**Artículo 76.** Objeto y finalidades del programa

76.1 El programa de ayudas para el pago de la vivienda tiene como objeto ayudar a pagar el alquiler o las cuotas de préstamos hipotecarios a personas con ingresos bajos o moderados a quienes el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar el proceso de inserción social.

76.2 El programa se desarrolla a través de los sistemas siguientes:

a) Sistema de prestaciones permanentes para el pago del alquiler.

b) Sistema de prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales.

c) Sistema de ayudas implícitas en el caso de personas usuarias de viviendas de los parques públicos de alquiler, o de los parques de viviendas cedidos a la Administración para destinarlos a alquiler social.

76.3 En el sistema de prestaciones permanentes para el pago del alquiler, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona que solicita la ayuda paga un alquiler superior al definido como alquiler justo. Se entiende por alquiler justo el importe que tendría que pagar la persona o unidad de

convivencia arrendataria y que no tendría que superar el 20% o el 30% de sus ingresos, según, respectivamente, estos estén por debajo de 0,94 veces el IRSC, o entre 0,94 y 2,35 veces el mencionado índice.

76.4 En el sistema de prestaciones de especial urgencia, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona que solicita la ayuda está en riesgo de perder la vivienda porque no puede pagar el alquiler o la cuota de amortización del préstamo hipotecario.

76.5 En el caso de problemas de pago de las cuotas hipotecarias, las prestaciones pueden utilizarse, de común acuerdo con la entidad financiera que ha concedido el préstamo, para ayudar a reconvertir la persona solicitante y su unidad de convivencia en persona arrendataria de la vivienda.

76.6 En el sistema de ayudas implícitas a personas usuarias de parques públicos de alquiler, el riesgo de exclusión social lo determina el organismo gestor, teniendo en cuenta el coste del alquiler en relación a los ingresos familiares. En el sistema de ayudas a personas usuarias de viviendas cedidas a la Administración, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona beneficiaria paga un alquiler superior al 30% de sus ingresos. Las ayudas al alquiler, en estos dos casos, se descuentan directamente del recibo del alquiler.

76.7 Estas ayudas se gestionarán teniendo en cuenta la perspectiva de género y los derechos de las mujeres y adoptando las medidas de acción positiva que prioricen el acceso a la vivienda de las mujeres con ingresos reducidos y con riesgo de exclusión social, con especial atención a las familias monoparentales y a las mujeres que se encuentran en situación de violencia machista. A tal efecto se establecerán los canales de difusión adecuados con toda la información referente a las ayudas y las prestaciones a las mujeres en relación a la Ley de la vivienda.

**Artículo 77.** Carácter de las prestaciones al alquiler

77.1 Las características de las prestaciones permanentes y de las prestaciones de especial urgencia son las definidas en el artículo 72 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

77.2 Las personas que soliciten estas prestaciones lo tienen que hacer acogiéndose a las convocatorias anuales que efectúa el Departamento competente en materia de vivienda.

77.3 Las personas que sean receptoras de las prestaciones previstas en el artículo 76.2.b) sólo las pueden volver a pedir un año después de haber obtenido la cuantía máxima.

77.4 Las características de las ayudas implícitas previstas en el artículo 76.2.c) se determinan anualmente mediante acuerdo entre la Secretaría de Vivienda y la entidad o la empresa pública administradora del parque de viviendas, en el cual se establecen el número de beneficiarios anuales a incluir en el sistema, el procedimiento de cálculo de las ayudas y el procedimiento de pago.

**Artículo 78.** Personas beneficiarias

78.1 Pueden acceder a las ayudas en el pago de la vivienda las personas físicas residentes en Cataluña titulares de un contrato de alquiler de una vivienda destinada a residencia habitual y permanente, o titulares de un préstamo hipotecario por la compra de la vivienda con la misma finalidad.

78.2 No pueden ser beneficiarios de ayudas en el pago de la vivienda las personas arrendatarias, ni ningún otro miembro de la unidad de convivencia, que tengan parentesco con las personas arrendadoras por vínculo de matrimonio u otra relación estable análoga, consanguinidad, adopción o afinidad, hasta el segundo grado. Este mismo criterio se aplica a la relación entre la persona arrendadora y la persona arrendataria, cuando la primera sea una persona jurídica, respecto de cualquiera de los socios o partícipes.

78.3 También quedan excluidas de las prestaciones y de las ayudas en el pago del alquiler las personas que sean propietarias de una vivienda, a menos que no dispongan del goce

y disfrute, excepto en los supuestos de abandono del domicilio familiar por causa de violencia machista identificada por cualquiera de los medios establecidos por la normativa vigente.

**Artículo 79.** Cuantía de las ayudas

79.1 La cuantía de las prestaciones permanentes y de las ayudas implícitas se determina por la diferencia entre el alquiler justo y el alquiler concertado o de equilibrio. Se entiende por alquiler concertado o de equilibrio la renta que consta en el contrato.

79.2 La cuantía de las prestaciones de especial urgencia se fija en función de la deuda acreditada.

79.3 Las cuantías máximas de todas las ayudas previstas en esta sección son de 3.600 euros anuales.

### SECCIÓN 3

El programa de mediación para el alquiler social

**Artículo 80.** Objeto del programa

El programa de mediación para el alquiler social tiene por objeto incrementar el parque de viviendas que se destina a alquiler social para posibilitar el acceso a la vivienda de la población con ingresos bajos, mediante el establecimiento de un sistema de garantías públicas para los propietarios de viviendas desocupadas.

**Artículo 81.** La Red de Mediación

81.1 El programa de mediación se articula mediante las bolsas de mediación para el alquiler social y las bolsas jóvenes de vivienda convenidas con la Secretaría de Juventud, previstas en el capítulo 5. El conjunto de bolsas de mediación para el alquiler social constituye la Red de Mediación que da cobertura en los diversos ámbitos territoriales de Cataluña.

81.2 Las bolsas actúan como mediadoras entre las personas propietarias y las arrendatarias, les dan confianza y garantizan el cobro y buen uso de las viviendas, negocian rentas de alquiler por debajo de mercado y buscan el

alquiler más adecuado para cada unidad de convivencia que solicita la vivienda.

81.3 Las bolsas tienen que procurar que las personas solicitantes puedan acceder a viviendas que se ajusten, por el número de habitaciones o metros cuadrados de superficie, a las características y al número de miembros de la unidad de convivencia. También tienen que procurar que la renta a pagar sea adecuada al nivel de ingresos de la unidad de convivencia.

81.4 Las bolsas reciben una retribución de 450 euros por cada contrato de alquiler que consiguen, y de 200 euros por cada año posterior al de la firma del contrato de alquiler, en concepto de gestión.

**Artículo 82.** Procedimiento de asignación de las viviendas de las bolsas

82.1 Las viviendas que obtienen las bolsas se asignan a personas que las han solicitado, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) La bolsa asigna la vivienda a la persona solicitante que mejor se adapte a ella teniendo en cuenta la relación entre el precio del alquiler pactado con el propietario y los ingresos de la unidad de convivencia, y la relación entre la superficie de la vivienda o el número de habitaciones y su composición familiar.

b) En el caso de coincidencia entre diversos solicitantes, la bolsa asigna la vivienda por riguroso orden de antigüedad de las solicitudes que ha recibido.

82.2 Las personas solicitantes que rechacen una vivienda sin justificación pueden ser excluidas de la bolsa por el periodo de un año. A estos efectos, se considera justificada la renuncia a una vivienda cuando la renta suponga más del 30% de los ingresos de la unidad de convivencia.

**Artículo 83.** Contraprestaciones para los propietarios de las viviendas

83.1 Los propietarios que firman un contrato de alquiler a través de las bolsas reciben las siguientes contraprestaciones:

a) Seguro de cobro de las rentas, mediante el sistema Avalloguer regulado en el Decreto

54/2008, de 11 de marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas.

b) Seguro multiriesgo, que incluye los desperfectos, durante todo el periodo de duración del contrato de alquiler.

c) Seguro para garantizar la defensa jurídica en el caso de impagos.

83.2 Los propietarios que firman un contrato de alquiler a través de las bolsas pueden recibir las siguientes ayudas:

a) Subvención de hasta 6.000 euros para realizar obras de habitabilidad o de acondicionamiento de los interiores de la vivienda. Estas ayudas se conceden bajo las condiciones que determinan las convocatorias anuales.

b) Para la realización de obras de habitabilidad o de acondicionamiento, el acceso a préstamos convenidos entre el departamento competente en materia de vivienda y las entidades financieras a estos efectos.

**Artículo 84.** Rentas de alquiler

Las bolsas convienen con los propietarios las rentas a cobrar. La renta máxima anual inicial a percibir será:

a) Si se trata de una vivienda protegida, la que corresponde a su régimen de protección en la fecha del contrato y en la zona geográfica donde se ubica la vivienda, siempre bajo los estándares del mercado.

b) Si se trata de una vivienda libre, una renta por debajo de un mínimo del 20% del precio de mercado.

c) Si se trata de una vivienda del programa de cesión que ha recibido la ayuda de hasta 6.000 euros para obras de adecuación, una renta por debajo de un mínimo del 30% del precio de mercado.

#### SECCIÓN 4

El programa de cesión a la Administración de viviendas para destinarlas a alquiler social

**Artículo 85.** Objeto del programa

El programa de cesión tiene por objeto incrementar el parque de viviendas de alquiler

social gestionado por las administraciones públicas para posibilitar el acceso a la vivienda de la población con ingresos más bajos mediante la oferta a los propietarios de viviendas de la posibilidad de cederlas de forma remunerada a la Administración por un periodo acotado de tiempo.

#### **Artículo 86.** Procedimiento de cesión

86.1 La cesión de las viviendas se puede realizar mediante mandato de cesión a Adigsa, o la entidad que la sustituya, o a operadores públicos municipales, por un plazo de entre cinco y seis años.

86.2 Adigsa, o la entidad que recibe una vivienda en el marco del programa de cesión, la tiene que destinar a alquiler social o a otras formas de cesión de uso y la puede ofrecer a las personas que sean solicitantes de vivienda inscritas en las bolsas de mediación para el alquiler social o de alquiler joven, que tendrán que seguir el procedimiento de asignación previsto en el artículo 82, a las entidades gestoras de viviendas de inserción, o a otros programas de alquiler social de la Generalidad o de la Administración local.

86.3 Adigsa, o la entidad que la sustituya, o la entidad que recibe una vivienda en el marco del programa de cesión, puede cobrar un porcentaje del canon o renta pactado en concepto de gastos de gestión. Para la administración de las viviendas, Adigsa, o la entidad que la sustituya, o la entidad receptora de una vivienda, están facultadas para contratar empresas administradoras especializadas.

86.4 La Administración cesionaria supedita la admisión de viviendas en cesión a la demanda de alquiler de la zona donde esté ubicada la vivienda y a su estado de conservación.

#### **Artículo 87.** Contraprestación por la cesión

Las personas propietarias que ceden las viviendas a la Administración reciben las contraprestaciones siguientes:

a) Alquiler asegurado, mediante el cobro de un canon o renta periódica pactado con la Administración durante la vigencia del contrato de arrendamiento. La renta será inferior

a la establecida en el artículo 84. En el caso de viviendas cedidas por promotores de viviendas con protección oficial de alquiler o de alquiler con opción a compra que se acogan al artículo 39, el canon a cobrar será la renta máxima que en aquel momento corresponda a las viviendas con protección oficial de la zona donde estén ubicadas, disminuida en un 20%.

b) Subvención de hasta 6.000 euros, si es necesario realizar obras de habitabilidad o de acondicionamiento de los interiores de la vivienda, siempre y cuando acepten una rebaja respecto al alquiler previsto en el punto anterior. Estas ayudas se conceden bajo las condiciones que determinen las convocatorias anuales.

c) Acceso a préstamos convenidos entre el departamento competente en materia de vivienda y las entidades financieras para la realización de obras de rehabilitación.

### SECCIÓN 5

El programa de viviendas de inserción y de alojamientos de acogida

#### **Artículo 88.** Objeto del programa

88.1 El programa de viviendas de inserción y de alojamientos de acogida tiene por objeto:

a) Incrementar la oferta de viviendas para atender a personas que presentan problemas de inserción y requieren una atención especial y un seguimiento y tutela especializados durante un periodo de tiempo.

b) Ofrecer vivienda a personas víctimas de sobreocupación y de contratos de alquiler en infraviviendas.

c) Apoyar a las entidades sin ánimo de lucro y a los municipios que gestionan estas viviendas y alojamientos.

88.2 Se entiende por personas que requieren una atención especial: las personas sin techo, las personas inmigrantes en situación vulnerable, las mujeres afectadas por la violencia machista que han dejado su entorno sociofamiliar habitual, las personas arrendatarias que hayan sufrido un desahucio con prácticas abusivas, las personas con drogodependen-

cias, las personas con trastorno mental, las personas perceptoras de prestaciones muy bajas y otras en situaciones análogas que requieren una especial tutela.

#### **Artículo 89.** Condiciones de las viviendas de inserción

89.1 La entidad gestora puede ser titular de las viviendas de inserción, o la entidad gestora las puede haber obtenido por cesión de una institución pública o privada o de un particular.

Igualmente, se consideran viviendas de inserción, a los efectos de lo que prevé este artículo, las gestionadas por administraciones públicas que se destinen a emergencias sociales, entendidas como tales las situaciones de vulnerabilidad extraordinaria y excepcional.

89.2 Las viviendas pueden ser cedidas a las personas usuarias mediante contratos de alquiler o mediante otras fórmulas de cesión adaptadas a las necesidades y a la temporalidad requerida. En este caso, las condiciones de pago y de duración del contrato serán establecidas para la entidad gestora o por los servicios sociales municipales.

89.3 Las personas usuarias de viviendas de inserción están exentas de la obligación de inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña.

#### **Artículo 90.** Condiciones de los alojamientos de acogida

90.1 La entidad gestora puede ser titular de los alojamientos de acogida, o que ésta las haya obtenido por cesión de una institución pública o privada o de un particular.

90.2 La finalidad social y las condiciones de uso de los alojamientos de acogida son propuestos por los ayuntamientos o por las entidades gestoras y se tienen que formalizar mediante convenio entre la entidad, el departamento competente en materia de vivienda y el ayuntamiento correspondiente.

90.3 Las personas usuarias de alojamientos de acogida están exentas de la obligación de

inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña.

**Artículo 91.** La red de viviendas de inserción  
91.1 La gestión de las viviendas de inserción se articula mediante los siguientes sistemas:

a) La red de entidades:

Está integrada por las entidades sin ánimo de lucro que gestionan las viviendas de inserción, que han de tener entre sus finalidades sociales la atención a personas con riesgo de exclusión.

Las entidades que forman parte de la red de viviendas de Inserción tienen la consideración de entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda, por lo que pueden acogerse a los beneficios fiscales que, en su caso, les correspondan.

b) La red municipal:

Está integrada por los servicios sociales de los municipios que disponen de viviendas tuteladas para atender necesidades sociales.

91.2 Adigsa, o la entidad que la sustituya, coordina el funcionamiento de las redes de viviendas de inserción. En el caso de la red de entidades, y con la finalidad de velar por el buen funcionamiento y la implantación de la red en todo el territorio de Cataluña, se pueden coordinar las actuaciones relativas a las viviendas, mediante una entidad sin ánimo de lucro que tiene que tener capacidad de cofinanciación y una experiencia debidamente acreditada en el trabajo con entidades sin ánimo de lucro en el ámbito de la vivienda y en la gestión de ayudas para estas entidades.

**Artículo 92.** La gestión de los alojamientos de acogida

Los alojamientos de acogida pueden ser gestionados por entidades sin ánimo de lucro o por servicios sociales municipales. Las entidades sin ánimo de lucro que gestionan alojamientos de acogida tienen la consideración de entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda, por lo que pueden acogerse a los beneficios fiscales que, en su caso, les correspondan.



**Artículo 93.** Ayudas a las entidades gestoras de viviendas de inserción o de alojamientos de acogida

93.1 Las ayudas a las entidades gestoras de viviendas de inserción o de alojamientos de acogida se determinan anualmente mediante acuerdo entre la Secretaría de Vivienda y las entidades o servicios sociales gestores, en el cual se establecen el número de objetivos anuales de viviendas o alojamientos a incluir en el sistema y el procedimiento de cálculo de las ayudas.

93.2 Adigsa, o la entidad que la sustituya, hace una aportación anual, previa justificación de los gastos realizados en la gestión de las viviendas o de los alojamientos, de un mínimo de 1.200 euros por cada vivienda o de cada alojamiento gestionado. La forma y condiciones del pago se determinan mediante convenio de colaboración y de encargo de gestión.

93.3 Adigsa, o la entidad que la sustituya, hace una aportación anual, previa justificación de los gastos realizados en la gestión de las viviendas o de los alojamientos, de un mínimo de 1.200 euros por cada vivienda de inserción gestionada directamente a los servicios municipales o a las entidades sociales adjudicatarias de esta gestión. En estos casos, el pago de la aportación se realiza directamente al ayuntamiento.

93.4 Las personas titulares de las viviendas de inserción y de los alojamientos de acogida que promuevan obras de rehabilitación para adecuarlas al nivel de habitabilidad exigible o para mejorar el acondicionamiento de sus interiores pueden recibir subvenciones de hasta 6.000 euros. Estas ayudas se conceden bajo las condiciones que se determinan en las convocatorias anuales.

93.5 Las personas arrendatarias de las viviendas de inserción pueden, si es necesario, acceder al sistema de prestaciones para el pago de alquileres previsto en este capítulo.

## SECCIÓN 6

El programa de rentabilización de los parques de alquiler

**Artículo 94.** Programa de rentabilización del parque de alquiler público

94.1 El programa de rentabilización del parque público de viviendas de alquiler consiste en garantizar un sistema de ayudas implícitas a las personas usuarias de los parques públicos de alquiler, previstos en el artículo 76.2.c), en caso de que las empresas o administraciones públicas transmitan la propiedad de los edificios de alquiler a sociedades de inversión o de gestión inmobiliaria, habiéndolo notificado a la Secretaría de Vivienda.

94.2 La Secretaría de Vivienda mantendrá las ayudas a las personas arrendatarias con ingresos inferiores a 2,339168 veces el IRSC, que no puedan hacer frente a la renta y que habían sido beneficiarias de las ayudas antes de la transmisión, mientras mantengan las condiciones de otorgamiento. El pago de las ayudas se efectuará directamente a la sociedad de inversión o de gestión inmobiliaria y ésta lo tendrá que descontar explícitamente del recibo del alquiler que paga la persona arrendataria.

94.3 Estas ayudas se mantendrán mientras las personas arrendatarias se encuentren en las mismas condiciones y en la misma situación de necesidad que fundamentó el otorgamiento de la ayuda para hacer frente al pago del alquiler.

94.4 La sociedad de inversión o de gestión inmobiliaria tendrá que mantener las condiciones de alquiler protegido por el tiempo que quede de permanencia en este régimen por cada vivienda en cada una de las diversas modalidades de calificación, y tendrá que respetar el régimen jurídico y las condiciones de transmisión de las viviendas que establece este Decreto.

**Artículo 95.** Programa de rentabilización del parque de alquiler privado

95.1 El programa de rentabilización del parque privado de viviendas de alquiler consiste en el establecimiento de acuerdos con los

propietarios de fincas con contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, de prórroga forzosa, o de fecha posterior para el caso de personas arrendatarias con especiales dificultades económicas, para mejorar su rentabilidad.

95.2 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda ofrece a los propietarios que firmen el acuerdo previsto en el apartado 1 de este artículo las líneas de apoyo siguientes:

- a) Estudio de los contratos de alquiler para detectar las situaciones de rentas inferiores a las de equilibrio económico.
- b) Establecimiento de ayudas para compensar el diferencial entre el alquiler contractual y el alquiler de equilibrio.
- c) Establecimiento de ayudas para la realización de obras de rehabilitación.
- d) Subrogación en el papel del propietario en la realización de obras de rehabilitación si el propietario no las quiere realizar directamente.

95.3 Los propietarios que formalicen el acuerdo previsto al artículo anterior se comprometen a:

- a) Realizar las obras de mantenimiento y mejora necesarias para garantizar la solidez, sostenibilidad, habitabilidad y dignidad de los edificios y de las viviendas.
- b) Alquilar las viviendas desocupadas de la finca en régimen de alquiler protegido por un periodo mínimo de 10 años.
- c) Mantener en condiciones de dignidad las relaciones con los inquilinos con contratos de prórroga forzosa.

95.4 El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda puede suscribir convenios con los ayuntamientos para coordinar estas operaciones y establecer ayudas complementarias.

## CAPÍTULO 5

### Oficinas locales de vivienda y bolsas de mediación para el alquiler social

#### Artículo 96. Objeto

96.1 Para asegurar la máxima cobertura territorial en la prestación de los servicios y ayudas previstas en este Decreto y facilitar la

máxima proximidad a la ciudadanía, el departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda puede suscribir convenios para constituir oficinas locales de vivienda o bolsas de mediación para el alquiler social, de ámbito municipal, supramunicipal o comarcal, con ayuntamientos o con otras administraciones locales, y también con instituciones o entidades que tengan despliegue territorial.

Los ayuntamientos que quieran establecer o mantener una oficina local de vivienda mediante un convenio con el departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda tienen que aprobar un plan local de vivienda de conformidad con lo que prevé el artículo 14 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

96.2 Las bolsas de mediación pueden estar integradas dentro de las oficinas locales de vivienda.

#### Artículo 97. Condiciones de las oficinas y de las bolsas

Las condiciones para constituir o para mantener una oficina local de vivienda o una bolsa de mediación son las siguientes:

- a) El ámbito de población susceptible de ser atendida por la oficina o bolsa debe ser superior a los 10.000 habitantes.
- b) Tiene que tener una persona responsable de coordinar las actuaciones del personal adscrito y las relaciones con los servicios de la Generalidad competentes en las materias encomendadas. También debe tener suficiente personal técnico y administrativo para realizar las tareas de atención a la ciudadanía y para la gestión de trámites y servicios a los que se comprometa.
- c) En el caso de diversas oficinas locales de vivienda situadas en una misma localidad o población, es necesaria la coordinación de las actuaciones que realice cada una, y la comunicación al departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda de los acuerdos que adopten al respecto.
- d) La gestión y los costes de una oficina local de vivienda o de una bolsa deben ser justifi-

cados al finalizar el año. Para el mantenimiento del convenio, se valorarán el número de servicios prestados y de actividades realizadas, las potencialidades de continuidad y crecimiento, así como los niveles de calidad ofrecida a la ciudadanía.

**Artículo 98.** Funciones de las oficinas y de las bolsas

98.1 Las funciones de las oficinas locales de vivienda pueden ser, entre otras:

- a) La información y el asesoramiento a la ciudadanía sobre todas las materias relacionadas con la vivienda, incluidas las líneas de ayudas del Plan para el derecho a la vivienda.
- b) La gestión de ayudas para el acceso a viviendas con cualquier tipología de protección pública, y la gestión de solicitudes para el acceso al Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña.
- c) La gestión de ayudas para la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas, que incluye el asesoramiento sobre proyectos y soluciones técnicas, el impulso y seguimiento de las actuaciones de rehabilitación, la elaboración y valoración de los informes técnicos previos a las solicitudes de ayudas, y las inspecciones técnicas.
- d) La gestión de las cédulas de habitabilidad, que pueden incluir, si es necesario, las inspecciones técnicas sobre las condiciones de habitabilidad programadas de acuerdo con los planes de inspección que sean acordados en cada ámbito territorial, y el compromiso de implantar o mantener en la oficina los sistemas de gestión de calidad del proceso reconocido.
- e) La gestión de ayudas para el pago de la vivienda.
- f) Otras gestiones relacionadas con la vivienda que se establezcan de común acuerdo por medio del convenio.

98.2 Las funciones de las bolsas de mediación pueden ser, entre otras las siguientes:

- a) La información y el asesoramiento a la ciudadanía sobre todas las materias relacionadas con el alquiler de vivienda, y las ayudas al pago de vivienda incluidas en el Plan para el derecho a la vivienda.

b) La captación de viviendas desocupadas para ponerlas en alquiler a precios por debajo de los del mercado.

c) El asesoramiento al propietario y la gestión de la vivienda mientras esté en el programa.

d) El asesoramiento y acompañamiento a la persona que alquila en la búsqueda de vivienda y durante la duración del contrato.

e) La mediación entre propietario e inquilino y el seguimiento de la buena utilización de las viviendas y el control de los pagos de los alquileres.

f) La gestión de ayudas para el pago de la vivienda.

g) La gestión de ayudas a propietarios.

h) Otras gestiones relacionadas con la vivienda que se establecen de común acuerdo, por medio del convenio.

**Artículo 99.** Convenio y financiación de las oficinas y de las bolsas

99.1 Las finalidades y financiación de las oficinas o de las bolsas se establecen mediante los convenios que prevé el artículo 96.1, que tienen que seguir las fases siguientes:

- a) La primera fase, previa a la formalización, se inicia con la presentación, dentro de los primeros meses del año, de la solicitud que debe formular la Administración local interesada, con una memoria explicativa donde se justifiquen la constitución o, en su caso, el mantenimiento de la oficina, y también, si procede, de la bolsa, la estructura y el personal de que dispone, así como los servicios y las actividades que asumirá, para poder valorar su oportunidad.

La firma del convenio supone el compromiso de colaboración entre la Administración local y la Generalidad en relación con el funcionamiento de la oficina y, en su caso, de la bolsa, y la puesta en marcha del encargo de las gestiones que en éste se establecen.

- b) La segunda fase de ejecución del convenio consiste en la realización de los servicios y las actividades a lo largo del año, y el compromiso de la Administración local de prestar, como mínimo, un servicio de infor-

mación y de atención a la ciudadanía para dar cobertura a la población de su ámbito de actuación.

La gestión de solicitudes, la evaluación y la inspección técnica son coordinadas por los órganos competentes de la Secretaría de Vivienda.

La Secretaría de Vivienda tiene que establecer el sistema de seguimiento de las actuaciones de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas, a partir de la firma de los convenios, y tiene que velar para implementar mecanismos de coordinación en los diferentes ámbitos territoriales.

c) La tercera fase consiste en la justificación de la actividad de la oficina y, si procede, de la bolsa, mediante la presentación de documentación justificativa de los servicios y las actividades realizados.

99.2 El convenio establece también la contraprestación económica a cargo del departamento competente en materia de vivienda, que se desglosará en:

a) Una aportación inicial para que las oficinas puedan llevar a cabo las tareas de información y de asesoramiento a la ciudadanía en materia de vivienda.

b) Unas aportaciones adicionales, que se efectuarán una vez acreditadas las tramitaciones y actividades encomendadas y realizadas de acuerdo con los compromisos asumidos mientras esté vigente el convenio, con independencia de que la resolución que agote el procedimiento correspondiente sea favorable o desfavorable.

#### Disposiciones adicionales

##### .1 Avalloguer

Se incorpora al Plan del derecho a la vivienda para el periodo de 2009-2012 el sistema de garantías que se denomina Avalloguer, como régimen de coberturas para el cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, de acuerdo con la regulación que prevén el Decreto 54/2008, de 11 de marzo, y la modificación del Decreto 171/2008, de 26 de agosto.

##### .2 Bases y convocatorias

El consejero o consejera competente en materia de vivienda tiene que aprobar las bases y las convocatorias de las subvenciones previstas en este Decreto, en las que deben constar las previsiones de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.

##### .3 Limitación presupuestaria

Las ayudas que prevé este Decreto se otorgan en función de los límites que impongan las disponibilidades presupuestarias.

##### .4 Venta de viviendas del parque público y gestión del parque público de viviendas

4.1 Se modifica el artículo 1.1 del Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el que se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública, que queda redactado de la siguiente forma:

.1.1 Los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda pueden autorizar la venta a las personas arrendatarias de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, con contrato vigente de arrendamiento, o de cesión para cualquier título.

4.2 Se modifica el artículo 2.b) del Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el que se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública, que queda redactado de la siguiente forma:

.b) Que el contrato de arrendamiento se haya firmado como mínimo 10 años antes de la fecha de la solicitud de la autorización de venta, excepto que se trate de subrogaciones o regularizaciones que lleven causa de un contrato con los requisitos anteriores.

4.3 Las referencias a la Dirección General de Vivienda del Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el que se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública, se tienen que entender sustituidas por referencias a los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda.

4.4 Las operaciones de venta de viviendas del parque público de alquiler tendrán que res-

petar que la cifra total de viviendas de alquiler del parque de que es titular la Generalidad o gestionado por Adigsa, o la entidad que la sustituya, no disminuya.

4.5 El resultado de la venta de las viviendas del parque público se destinará a la rehabilitación o a la remodelación del resto de viviendas del parque público, a la nueva adquisición o a la nueva construcción de viviendas con protección oficial de titularidad pública.

4.6 Todos los ayuntamientos pueden ser gestores del parque de viviendas situadas en su municipio de que es titular la Generalidad, mediante convenio firmado con la Secretaría de Vivienda. Los ayuntamientos tienen que reservar un 10% del parque de viviendas que administren para que sea adjudicado, en segundas o posteriores ocupaciones, por la Generalidad.

.5 Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña

Se modifica el artículo 8.2 del Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial, de acuerdo con la siguiente redacción:

.8.2 Se entiende que no se dispone de vivienda o que ésta no se encuentra a disposición de la persona solicitante cuando la persona o uno de los miembros de la unidad de convivencia se encuentra en alguna de las circunstancias siguientes:

.a) Que no disponga de vivienda en propiedad, con derecho de superficie o usufructo.

.b) Que, a pesar de disponer de una vivienda en propiedad, se encuentre en alguno de los supuestos de excepción previstos en la regulación de las condiciones para acceder en las viviendas con protección oficial, en el plan del derecho a la vivienda vigente en el momento de la inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña.

.6 Convenios de rehabilitación en conjuntos de especial interés

Los convenios suscritos con ayuntamientos relativos a actuaciones de rehabilitación de

especial interés y de carácter excepcional, al amparo del artículo 18 del Decreto 455/2004, mantienen su vigencia y eficacia para las obras de rehabilitación de las viviendas que forman parte de los respectivos conjuntos especiales de rehabilitación, a los efectos de las ayudas que prevé el artículo 67, durante el periodo de vigencia de este Decreto.

.7 Consorcios de vivienda

El Consorcio de la Vivienda de Barcelona tiene las competencias en materia de vivienda que le atribuyen la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, y los Estatutos vigentes, que son de aplicación en el término municipal de Barcelona. En concreto, corresponde al Consorcio de la Vivienda de Barcelona, entre otros, ejercer la actividad de fomento en materias de rehabilitación de viviendas y de ayudas y prestaciones al alquiler de viviendas y gestionar integralmente las bolsas de vivienda social, con la facultad de aprobación de todos los instrumentos de planificación, programación, gestión y ejecución necesarios para su efectividad, en el marco de la normativa dictada por la Generalidad de Cataluña.

El Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona colabora en los programas y líneas de ayudas del Plan para el derecho a la vivienda, y actúa con las competencias que le atribuyen sus Estatutos.

.8 Modificación del artículo único del Decreto 260/2003, de 21 de octubre

Se añade al último párrafo del artículo único del Decreto 260/2003, de 21 de octubre, sobre actualización de precios de determinados grupos de viviendas de protección oficial, el siguiente texto:

.Las personas propietarias de las viviendas protegidas de Badia del Vallès podrán solicitar al departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda acogerse a los precios que se establecen para la zona 1.

.9 Contingentes especiales de reserva

En el establecimiento de los contingentes especiales de reserva de las promociones de viviendas con protección oficial con un procedimiento de adjudicación que se inicie a

partir de la entrada en vigor de este Decreto, se tiene que velar para garantizar el acceso a la vivienda de las mujeres que están en alguna de las situaciones que prevé el artículo 99.5 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

#### Disposiciones transitorias

.1 Aplicación de las medidas previstas en el Real decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan estatal de vivienda y rehabilitación de 2009-2012

1.1 Hasta el 31 de diciembre de 2010, periodo prorrogable mediante acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Las personas o entidades promotoras de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras antes del 1 de septiembre de 2009, o cualquier persona o entidad que hayan adquirido a las personas o entidades promotoras las mencionadas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas con protección oficial, para venta o alquiler, siempre que cumplan los requisitos establecidos en este Decreto. Si son calificadas de viviendas protegidas de alquiler podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esta naturaleza y, si obtuvieran préstamo convenido, serán objeto de subsidio en las mismas condiciones. Estas viviendas pueden tener una superficie útil superior a los 90 metros cuadrados, pero el cálculo de la financiación protegida y los precios máximos de venta o renta se limita a la superficie útil de 90 metros cuadrados.

b) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7 de este Decreto, podrán adquirir viviendas con protección oficial calificadas de precio concertado a los adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,549670 veces el IRSC. Si cumplen el resto de condiciones para el primer acceso a la vivienda en propiedad, previstas en el artículo 24, podrán obtener préstamo convenido sin subsidio y las ayudas directas a la entrada,

cuya cuantía dependerá de las siguientes circunstancias personales o familiares, y en cada caso únicamente corresponderá la cuantía más elevada de lo que a continuación se establece:

Zona	General	Jóvenes	Familias	Colectivos
A	5.700 €	6.600 €	8.400 €	7.500 €
B	5.100 €	6.000 €	7.800 €	6.900 €
C	4.800 €	5.700 €	7.500 €	6.600 €
D	4.500 €	5.400 €	7.200 €	6.300 €

c) No será aplicable el periodo mínimo de un año a partir de la fecha de concesión de la cédula de habitabilidad para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando la mencionada concesión haya sido anterior al día 24 de diciembre de 2009.

d) Las viviendas a que se refiere la letra c) podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual la parte vendedora de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5% del precio máximo de una vivienda con protección oficial de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el periodo de 5 años, será de 1,18 veces el mencionado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30% de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

e) El periodo de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del periodo de amortización, al cual se refiere el artículo 42.5 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se reducirá a una anualidad para los préstamos directos o subrogados concedidos y conformados durante el año 2009.

f) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido el promotor de las viviendas con la conformidad de la Administración

estatal. En este caso, tendrán la misma consideración que el promotor de las viviendas, a los efectos del plan de vivienda que les sea de aplicación.

g) El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda podrá autorizar a los propietarios de las viviendas calificadas definitivamente para venta en planes anteriores, y que no hubieran sido vendidos a personas físicas, que los pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este Decreto para las viviendas con protección oficial de alquiler a 10 años. Transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, el precio de venta será el que corresponda a una vivienda con protección oficial de nueva construcción calificada para venta en el momento de la transmisión.

1.2 Hasta el 28 de febrero de 2010, periodo prorrogable mediante acuerdo del Consejo de Ministros, se mantendrá el incremento del 20% en las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler que obtengan préstamo convenido con la conformidad de la Administración estatal, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que se acuerden en el mencionado periodo.

.2 Aplicación de medidas de la Generalidad para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación

a) El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda garantiza a las personas o entidades promotoras de viviendas de alquiler y de alquiler con opción de compra con protección oficial que obtengan la calificación provisional en los años 2009 y 2010 con el compromiso de adquisición de hasta el 20% de las viviendas de la promoción, si en el momento de acabar el periodo de sujeción al alquiler tienen dificultades para la venta o, si en el momento del ejercicio de la opción de compra, hay personas arrendatarias que no lo ejerzan. El precio de adquisición de estas viviendas por parte del departamento competente en materia de vivienda

será, como máximo, del 80% del precio máximo de venta de las viviendas de la misma tipología de la zona donde se encuentren ubicados.

b) El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda da garantía a las personas compradoras de viviendas con protección oficial que obtengan un préstamo convenido durante la vigencia de este Plan para el derecho a la vivienda con compromiso de recompra de la vivienda en caso de llegar a una situación de imposibilidad de retorno del préstamo.

c) El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda garantiza a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler con un compromiso de cobertura del diferencial de costes en que incurra el Instituto Catalán de Finanzas en los préstamos convenidos que conceda para esta finalidad.

d) El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda podrá reconocer el derecho a la percepción sin concurrencia de las ayudas al alquiler, de conformidad con el artículo 76.2.a) y 76.2.b), a las personas que por dificultades en el pago de la vivienda se encuentren durante los años 2009 y 2010 en un proceso de embargo por impago de las cuotas hipotecarias y que hayan acordado con la entidad crediticia la donación en pago de la vivienda, y pasan a ocuparlo como personas arrendatarias.

El consejero o consejera competente en materia de vivienda podrá prorrogar las medidas que contiene esta disposición, a la vista de la situación económica general y de las dificultades de la coyuntura del sector de la edificación más allá de 2010.

.3 Duración de la calificación de las viviendas con protección oficial

La duración de la calificación de viviendas con protección oficial de 90 años, establecida en calificaciones provisionales o definitivas de acuerdo con los decretos 454/2004 y 244/2005, del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, se reduce a 30 años en las promociones que se hayan promovido sobre

suelo sin obligación de destinarlo a vivienda protegida.

.4 Financiación de promociones calificadas antes de este Decreto

Las actuaciones de promoción de viviendas con protección oficial que hayan obtenido calificación provisional y que no hayan obtenido préstamo convenido antes de la publicación de este Decreto pueden acogerse a la financiación, ayudas y régimen jurídico de este Decreto, siempre que así lo soliciten dentro del plazo de un mes desde su entrada en vigor.

.5 Solicitudes pendientes de calificación provisional

Las solicitudes de calificación de viviendas con protección oficial presentadas antes de la entrada en vigor de este Decreto y que no hayan sido calificadas provisionalmente se resuelven mediante la normativa vigente en el momento de la solicitud. Las personas solicitantes pueden optar por acogerse a las disposiciones de este Decreto siempre que lo soliciten dentro del plazo de quince días desde su entrada en vigor.

.6 Calificaciones otorgadas durante la vigencia del Decreto 50/2009, de 24 de marzo

Las promociones de viviendas con protección oficial que hayan obtenido un préstamo convenido al amparo del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, durante la vigencia del Decreto 50/2009, de 24 de marzo, se acogerán a las previsiones contenidas en este Decreto, y las personas o entidades promotoras recibirán las subvenciones previstas en el capítulo 2.

En el caso de viviendas con derecho de superficie, podrán recibir las subvenciones previstas en el capítulo 2 de este Decreto los adquirentes de la propiedad superficial de viviendas de nueva construcción que hayan formalizado su adquisición a partir de la vigencia del Decreto 50/2009, de 24 de marzo.

.7 Los planes locales de vivienda y los convenios

Durante los dos primeros años de vigencia de este Decreto, las exigencias de Plan local de

vivienda previstas en este Decreto para establecer convenios entre los ayuntamientos y el Departamento competente en materia de vivienda pueden ser sustituidas por la aportación por parte de los ayuntamientos de una memoria social de vivienda, de acuerdo con lo que prevé el artículo 20 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que tendrá que formar parte del plan local de vivienda que prevé la mencionada Ley o el compromiso de tramitar el acuerdo provisional o, en su caso, definitivo, de aprobación del mencionado plan local dentro del periodo de vigencia del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012.

.8 La Agencia de la Vivienda de Cataluña  
Mientras no se ponga en funcionamiento la Agencia de la Vivienda de Cataluña, creada por la Ley 13/2009, de 22 de julio, Adigsa, empresa pública de la Generalidad de Cataluña, colabora con la Secretaría de Vivienda en la gestión de los programas y líneas de ayudas del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012.

#### Disposiciones derogatorias

.1 Queda derogado el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, prorrogado por el Decreto 288/2007, de 24 de diciembre, y por el Decreto 262/2008, de 23 de diciembre.

.2 Queda derogado el Decreto 50/2009, de 24 de marzo, por el que se modifica el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, y se establece la aplicación de medidas para afrontar la coyuntura económica del sector de la edificación.

.3 Queda derogado el Decreto 152/2008, de 29 de julio, por el que se regulan la vivienda concertada y la vivienda de alquiler con opción de compra, y se adoptan otras medidas en materia de vivienda.

.4 Queda derogado el Decreto 455/2004, de 14 de diciembre, de regulación del Plan de rehabilitación de viviendas de Cataluña.



.5 Queda derogado el artículo 8 del Decreto 53/1991, de 4 de marzo, por el que se regula la cesión de las viviendas con protección oficial de promoción pública en régimen de arrendamiento.

#### Disposiciones finales

.1.1 Este Decreto, salvo lo que establece el apartado 2, entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

1.2 A los efectos de la aplicación de las reservas mínimas adicionales establecidas en la legislación urbanística vigente, con destino a las nuevas tipologías de viviendas concertadas de Cataluña, la entrada en vigor de este Decreto en ámbitos no incluidos dentro de las áreas residenciales estratégicas derivadas de la aplicación del Decreto ley 1/2007, de 16 de octubre, se producirá el 1 de agosto de 2010.

.2 Se modifica la disposición final 3 del Decreto 54/2008, de 11 de marzo, modificado por el Decreto 171/2008, de 26 de agosto, que pasa a tener la redacción siguiente:

.3 Este Decreto mantendrá su vigencia durante todo el periodo de vigencia del Plan para el derecho a la vivienda 2009-2012.

.3 Se faculta al consejero o consejera competente en materia de vivienda a fin de que, mediante una orden, pueda modificar los porcentajes y cuantías de las ayudas que prevé este Decreto, las condiciones de acceso a estos por parte de las personas interesadas, los precios máximos de venta y alquiler, así como la determinación de los municipios que se incluyen en cada zona geográfica, según la evolución del mercado inmobiliario y para coordinar estas materias con el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 por lo que afecta a la gestión de las ayudas estatales.

Barcelona, 2 de febrero de 2010

José Montilla i Aguilera  
*Presidente de la Generalidad de Cataluña*  
Francesc Baltasar i Albesa  
*Consejero de Medio Ambiente y Vivienda*  
(10.032.154)



## V.2.

### **ORDEN JUS/48/2010, de 2 de febrero, por la que se aplaza la ejecución de la demarcación registral prevista para el año 2009 en la Orden JUS/390/2007, de 23 de octubre, por la que se dictan normas para la ejecución del Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles. (DOGC 10/02/2010)**

El Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, aprobó una modificación del mapa de las oficinas registrales que significó para Cataluña la creación de cincuenta y nueve registros.

Al amparo del artículo 147 del Estatuto de autonomía de Cataluña, que otorga competencias ejecutivas a la Generalidad en materia de notarías y registros, y de la disposición final segunda del Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por la Orden JUS/390/2007, de 23 de octubre, se dictaron normas para la ejecución del mencionado Real decreto, en especial con respecto a las fechas de funcionamiento independiente de los registros y la regulación del periodo de transición hasta el funcionamiento independiente.

La Orden mencionada dispone, en el artículo 2, que la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas tiene que proveer en concurso ordinario durante los años 2007, 2008 y 2009 los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles creados por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, que se enumeran en los anexos correspondientes.

Por la Resolución JUS/3396/2007, de 7 de noviembre, se convocó concurso ordinario para proveer registros vacantes de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, entre los cuales se incluían los veintinueve regis-

tros de demarcación que, de acuerdo con la Orden JUS/390/2007, de 23 de octubre, se debían proveer durante el año 2007.

Por la Resolución JUS/4014/2008, de 30 de diciembre, se convocó concurso ordinario para proveer registros vacantes de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, entre los que se incluían los quince registros de demarcación que, de acuerdo con la Orden JUS/390/2007, de 23 de octubre, se debían proveer durante el año 2008.

Considerando que, de acuerdo con el artículo 147.1.c) del Estatuto de autonomía de Cataluña, la Generalidad de Cataluña tiene competencia ejecutiva para establecer las demarcaciones notariales y registrales, incluyendo la determinación de los distritos hipotecarios y de los distritos de competencia territorial de los notarios;

Considerando que la situación económica general del Estado y la de Cataluña en particular han variado sustancialmente respecto de la que propició la modificación de la demarcación registral aprobada el año 2007, ya que los parámetros y los indicadores que sirvieron para dimensionar la demarcación registral no tienen referente en la actualidad ni responden al tráfico civil y mercantil de los últimos seis meses;

Considerando que se han convocado en concursos ordinarios el setenta y cinco por ciento de los nuevos registros demarcados en Cataluña por el Real decreto 172/2007, de 9 de

febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, ya que únicamente quedan por proveer los registros de Arenys de Mar núm. 1, Castellar del Vallès, Corbera de Llobregat, Igualada núm. 3, Malgrat de Mar, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet núm. 3, Sitges núm. 1, Viladecans núm. 2, Castell-Platja d'Aro, Figueres núm. 1, Palafrugell núm. 1, Santa Coloma de Farners núm. 1, Valls núm. 1 y Reus núm. 1, de acuerdo con la Orden JUS/390/2007, de 23 de octubre;

En atención a los traslados, jubilaciones, excedencias y fallecimientos que se han producido desde el año 2007, y las situaciones que puedan producirse hasta que se convoquen efectivamente los registros afectados por la demarcación aplazada, se proveerán los registros a los que, en el momento concreto de la publicación del concurso de provisión de vacantes, no hubieran optado los registradores titulares de los registros matrices.

Considerando que se estima necesario aplazar la ejecución de la demarcación aprobada por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, teniendo especialmente en cuenta los efectos que comporta su implementación para los registros de Corbera de Llobregat y de Arenys de Mar;

Vista la solicitud de la Junta Territorial de los Registradores de Cataluña y a propuesta de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas,

Ordeno:

**Artículo único.** Aplazamiento de la provisión de plazas

Se aplaza hasta el mes de diciembre de 2010 la provisión en concurso ordinario de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles creados por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles

que, de acuerdo con el artículo 2 de la Orden JUS/390/2007, de 23 de octubre, por la que se dictan normas para su ejecución, debían proveer la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas durante el año 2009 y que se enumeran en el anexo de esta Orden.

**Disposición final.** Entrada en vigor

La presente Orden entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 2 de febrero de 2010

Montserrat Tura i Camafreita  
*Consejera de Justicia*

### Anexo

Registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles procedentes de la demarcación aprobada por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, que se proveerán durante el mes de diciembre de 2010

Barcelona

Arenys de Mar núm. 1 o núm. 2.

Castellar del Vallès o Sabadell núm. 4.

Corbera de Llobregat o Sant Vicenç dels Horts núm. 1.

Igualada núm. 1 o núm. 3.

Malgrat de Mar o Pineda de Mar.

Santa Coloma de Cervelló o Sant Boi de Llobregat.

Santa Coloma de Gramenet núm. 1, núm. 2 o núm. 3.

Sitges núm. 1 o núm. 2.

Viladecans núm. 1 o núm. 2.

Girona

Castell-Platja d'Aro o Sant Feliu de Guíxols.

Figueres núm. 1 o núm. 2.

Palafrugell núm. 1 o núm. 2.

Santa Coloma de Farners núm. 1 o núm. 2.

Tarragona

Valls núm. 1 o núm. 2.

Reus núm. 1 o núm. 2.

(10.033.174)

**VI**

---

## **COLABORACIONES**

---



# VI.1.

## Notas acerca de la inscripción a favor de Fondos de Titulación hipotecaria y Fondos de Titulación de Activos

Jose Luis Valle Muñoz  
Registrador de la Propiedad

### 1. Introducción

A la hora de abordar el tema relativo a la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la propiedad a favor de Fondos de Titulación Hipotecaria (FTH) o de Fondos de Titulación de Activos (FTA), varios son los factores que deben tenerse en cuenta, comenzando por el tan manido de la falta de personalidad jurídica, el cual, desde mi punto de vista, es el menos trascendente a la hora de adoptar una postura contraria a la inscripción, continuando por el relativo al carácter cerrado de estos fondos y terminando con el que quizás ha sido menos tenido en cuenta, cual es el de la causa de la adquisición. Asimismo, conviene precisar si para ambos tipos de Fondos la respuesta debe ser homogénea.

La primera pregunta que hay que hacerse es ¿Por qué después de más de diecisiete años de vigencia de la Ley 19/1992, de 7 de julio, o casi doce del Real Decreto de 926/1998, 14 de mayo, se plantea ahora el problema? Esta previa reflexión determinará el esquema de este trabajo, que pretende por un lado reforzar el papel cambiante del Registro, de suerte que no sea una herramienta anquilosada, ofreciendo a la sociedad en todo momento los cauces más adecuados para un correcto desarrollo jurídico– económico pero, por otra parte, sin olvidar que «no todo vale» en aras de la celeridad del tráfico, pues el Registrador a la hora de calificar debe tener en cuenta los intereses de los no intervinientes en el negocio jurídico y que, sin embargo, van a quedar afectados por el mismo. No podemos caer en una solución posibilista simplemente porque sí, máxime cuando contamos con el respaldo de unos artículos, como el 9,4 de la LH, que expresamente exige como circunstancia de toda inscripción la determinación de la persona natural o jurídica a cuyo favor deba practicarse aquella, y como el 11 del RH que señala que no serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica. En principio, toda excepción a esta regla debería tener su correspondiente soporte normativo. A falta de norma, la excepción debería estar plenamente justificada y no al revés, como parece que se pretende en este caso, donde se nos pide que justifiquemos la negativa a la inscripción más allá de la claridad de los preceptos legales.

La pregunta apuntada puede ser el hilo conductor que nos permita desenmarañar la madeja. Efectivamente, la Ley 19/1992 reguladora de los Fondos de Inversión Inmobiliaria y de Titulación Hipotecaria introdujo en España por primera vez el sistema de la titulación, propio de los sistemas anglosajones, una de las dos vías de refinanciación del mercado hipotecario<sup>1</sup>. La

---

1. Como señala la Exposición de Motivos de la Ley «Estos Fondos, agrupaciones de participaciones hipotecarias cuya configuración jurídica y financiera debe distinguirse de la de los Fondos de Inversión Mobiliaria, transformarán en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y, por consiguiente, susceptibles de negociación en mercados de valores organizados, los conjuntos de participaciones en préstamos hipotecarios que adquieran de entidades de crédito. Ello permitirá a éstas una más fácil movilización de los préstamos hipotecarios que otorguen, lo que estimulará la competencia entre ellas, permitirá su mayor especialización en las diversas funciones inherentes al otorgamiento y posterior administración de los créditos hipotecarios y, en consecuencia, contribuirá a abaratar los préstamos para adquisición de vivienda».

otra vía, la de la vinculación de patrimonios, más propia de los sistemas europeos (a través de los llamados «bonos cubiertos»), está representada en nuestro país por las cédulas y los bonos hipotecarios.

La titulación se introdujo, de entrada, a través de uno de los tres títulos hipotecarios regulados en la Ley del Mercado Hipotecario (LMH) de 1.981, «las participaciones hipotecarias», las cuales, a diferencia de cédulas y bonos representan una cesión pura del crédito o préstamo hipotecario<sup>2</sup>. En este sentido, se asemejarían a los tan denostados CDO del sistema americano. Sin embargo existe un punto clave que diferencia nuestro sistema de aquél, recogido en el artículo 15 de la Ley del Mercado Hipotecario (LMH), cual es la permanencia del emisor de la participación dentro de la cadena de refinanciación, de suerte que es el gestor del crédito participado y asume la obligación del total pago de la participación emitida hasta su total amortización, quedando únicamente liberado de esta obligación si la causa del impago de la participación es la falta de pago del crédito o préstamo participado. Es decir, el emisor, como cedente que es, transmite al partícipe el riesgo de impago del crédito o préstamo en la porción participada, pero como gestor que también es, responde en caso de que aquéllos hayan sido efectivamente cobrados. Por su parte, el artículo 33 del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, «de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero» (RMH), establece que una vez extinguido el préstamo o crédito hipotecario participado, el titular de las participaciones conservará acción contra el emisor hasta el cumplimiento de sus obligaciones, en cuyo momento procederá su rescate. Resulta ya una primera idea clave a la hora de abordar este tema cual es la de que *la extinción del crédito o préstamo participado no supone la correlativa e inmediata extinción de las participaciones emitidas con cargo a aquéllos, siendo el emisor responsable personalmente del total reembolso de éstas.*

La transferencia a los partícipes del riesgo de impago del crédito o préstamo participado conlleva la correlativa consecuencia de que el partícipe tiene el derecho de concurrir en igualdad con el acreedor hipotecario en la ejecución hipotecaria que se siga contra el deudor e incluso podría ejercitar la acción por su cuenta si, una vez requerido el acreedor hipotecario para que actúe, no lo hace en el plazo de sesenta días<sup>3</sup>.

---

2. Si las participaciones suponían o no una verdadera cesión de la porción correspondiente del crédito participado es algo que no quedó claro en la redacción original de la Ley del Mercado Hipotecario de 25 de marzo de 1.981. No obstante, La Ley 19/1992 introdujo precisamente un último párrafo al artículo 15 de aquélla que deja claro que en caso de concurso de la entidad emisora de la participación, el titular goza de un derecho absoluto de separación del crédito en la porción participada.

3. El artículo 31 del Real Decreto 716/2009 establece que si el incumplimiento fuera consecuencia de la falta de pago del deudor, el titular o titulares de las participaciones tendrán las siguientes facultades:

a) Compeler a la entidad emisora para que inste la ejecución hipotecaria.

b) Concurrir en igualdad de derechos con el emisor, en la ejecución que éste siga contra el deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y participar en el producto del remate a prorrata de su respectivo porcentaje en el préstamo o crédito ejecutado y sin perjuicio de que la entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo o crédito y el acordado en la participación, cuando éste fuera inferior.

c) Si aquélla no inicia el procedimiento dentro de los sesenta días hábiles desde la diligencia notarial de requerimiento del pago de la deuda, el titular de la participación quedará legitimado para ejercitar, por subrogación, la acción hipotecaria del préstamo o crédito participado en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses. En este supuesto quedarán subsistentes la parte del préstamo o crédito no participado y las participaciones no ejecutadas como cargas preferentes, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinarse a su pago y extinción el precio del remate.

d) En caso de paralización del procedimiento seguido por la entidad emisora, el partícipe podrá subrogarse en la posición de aquélla y continuar el procedimiento.



Con las participaciones hipotecarias, nuestro sistema no entró todavía en el mundo de la titulación, dado el carácter de cesión individual de las mismas <sup>4</sup>. La titulación supone subir un escalón más en la pirámide de refinanciación. Esta incorporación se produce con la Ley 19/1992, al permitir la agrupación de participaciones en fondos sin personalidad jurídica, gestionados por una sociedad especializada, de suerte que los verdaderos titulares de las participaciones y, en último término de los créditos hipotecarios participados, son los indeterminados adquirentes de los bonos que constituyen el pasivo del fondo <sup>5</sup>. Estos bonos se negocian en mercados secundarios por lo que las titularidades son cambiantes día a día. Por tanto, de la misma manera que el riesgo de impago del crédito o préstamo se había trasladado del acreedor hipotecario a los titulares de las participaciones, a través de los FTH este riesgo se transmite a los titulares de los bonos. Esta dispersión del riesgo se supone que abarata el coste del préstamo hipotecario.

En cuanto a los FTA, los mismos son creados por el Real Decreto de 14 de mayo de 1.998, antes citado, a imagen y semejanza de los FTH, con la diferencia de que su activo puede estar integrado, en general, por cualquier derecho. No obstante, también participan del carácter de ser homogéneos <sup>6</sup>. Por tanto, elementos crediticios que pueden integrar estos fondos son, entre

---

En los casos previstos en las letras c) y d), el titular de la participación podrá instar del juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda del título original de la participación, del requerimiento notarial previsto en el apartado c) precedente y de la certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca. Al expedirse esta certificación se hará constar en el registro, mediante nota marginal, que se ha expedido la certificación registral y se indicará su fecha y la identidad del solicitante. Estas circunstancias se harán constar en la certificación expedida.

4. El artículo 26 del RMH de 2.009 establece en sus dos primeros números que las entidades a que hace referencia el artículo 2 podrán hacer participar a terceros en los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera mediante la emisión de participaciones hipotecarias representadas por títulos nominativos o por anotaciones en cuenta. En todo caso, cada valor se referirá a una participación en un determinado préstamo o crédito hipotecario. La emisión de varias participaciones de un mismo préstamo o crédito podrá realizarse simultánea o sucesivamente, y en ambos casos, al comienzo o durante el plazo de vigencia del préstamo o crédito.

5. Con arreglo al artículo 5 de la Ley 19/1992, los Fondos constituirán patrimonios separados y cerrados, carentes de personalidad jurídica, que, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 7, estarán integrados, en cuanto a su activo, por las participaciones hipotecarias que agrupen y, en cuanto a su pasivo, por valores emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo. Los valores emitidos con cargo a Fondos (que posteriormente el Real Decreto 926/1998, en su Exposición de Motivos, denominará «bonos de titulación hipotecaria») podrán diferir en cuanto a tipo de interés, que podrá ser fijo o variable, plazo y forma de amortización, régimen de amortización anticipada en caso que se produzca la de las participaciones hipotecarias, derecho de prelación en el cobro u otras ventajas especiales en caso de impago de las participaciones hipotecarias, o cualesquiera otras características. Los titulares de los valores emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de las participaciones hipotecarias agrupadas en el Fondo, con sujeción, en su caso, al régimen de prelación y de ventajas especiales establecido para las distintas series de valores en la escritura de constitución del Fondo. Los titulares de los valores no tendrán acción contra la sociedad gestora del Fondo, sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la escritura de constitución. Las sociedades gestoras de los Fondos deberán obligatoriamente solicitar la admisión a negociación de los valores emitidos en un mercado oficial u organizado establecido en España, con las excepciones que reglamentariamente puedan establecerse.

6. Aprovechando la buena experiencia de los Fondos de Titulación Hipotecaria, el Real Decreto-ley 3/1993, de 26 de febrero, sobre «medidas urgentes en materias presupuestarias, tributarias, financieras y de empleo» estableció en su artículo 16 que el Gobierno, previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y del Banco de España, podría extender el régimen previsto para la titulación de participaciones hipotecarias a otros préstamos y derechos de crédito. Esta autorización se materializa con el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, que regula los «Fondos de Titulación de Activos» (FTA), siendo norma subsidiaria de la misma la Ley reguladora de los Fondos de Titulación Hipotecaria. Previamente, y como consecuencia de la financiación de los resultados de la moratoria nuclear, en 1994 se promulgó la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional. Esta norma

otros, tanto créditos y préstamos hipotecarios directamente, como los llamados «certificados de transmisión de hipotecas» que no son sino participaciones hipotecarias de baja calidad, pues son cesiones mediante valores mobiliarios de créditos y préstamos hipotecarios que no reúnen los estrictos requisitos de la sección 2.ª de la LMH. Así, por ejemplo, pueden ser segundas hipotecas o, aun siendo primeras, la garantía puede recaer sobre bienes inmuebles no tasados de forma objetiva, o sobre derechos excluidos de la LMH debido a que por su naturaleza no representan un valor suficientemente estable y duradero (como el usufructo o los derechos de aguas) o ser créditos o préstamos que rebasan los porcentajes legales máximos entre crédito y valor de tasación, etc.

El hecho de que los FTA sean también patrimonios homogéneos, creados a imagen y semejanza de los FTH, nos lleva a una segunda conclusión, cual es la de que *la respuesta acerca de la inscripción a su favor debe ser la misma en ambos casos*.

Con el estallido de la burbuja inmobiliaria se produce el efecto típico de estas situaciones: las cosas ya no valen lo que costaron, por lo que los deudores hipotecarios tienen el impulso, siempre, y la necesidad, en muchos casos, de desandar el camino andado. En este punto hay una diferencia crucial entre el sistema americano y el español, cual es el principio de la responsabilidad universal. En Estados Unidos, en la mayoría de los estados, la responsabilidad del deudor hipotecario se limita al bien dado en garantía, lo cual provocó que en el momento en que los precios de los activos inmobiliarios empezaron a caer en picado, los deudores comenzaran a declararse insolventes masivamente, lo cual aceleró el proceso de caída del mercado. En España, como en la mayoría de los países europeos, nos encontramos con el colchón de la responsabilidad universal, lo cual tiene la ventaja de que «quien la hace la paga» pero, al mismo tiempo, ha tenido el efecto pernicioso de provocar un aumento desmesurado de las tasaciones hipotecarias, verdadero «Talón de Aquiles» de nuestro sistema. Si tenemos en cuenta que

---

en su disposición adicional octava reguló, como una modalidad específica de los fondos de titulización de activos, los denominados «Fondos de Titulización de la Moratoria Nuclear».

El Real Decreto del 98, manteniendo el esquema fiduciario de patrimonios sin personalidad jurídica, se caracteriza:

a) En cuanto al activo, por la posibilidad de integrar tanto activos financieros como otros derechos, admitiendo tanto la cesión de créditos presentes como la de futuros.

b) Por lo que concierne al pasivo, se establece como regla general la financiación mediante valores de renta fija.

En consecuencia, los FTA son patrimonios separados, carentes de personalidad jurídica integrados, en cuanto a su activo, por los activos financieros y otros derechos que agrupen y, en cuanto al pasivo, por los valores de renta fija que emitan y por préstamos concedidos por entidades de crédito.

Los activos deben tener carácter homogéneo y su cesión al fondo debe ser plena e incondicionada y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento. Los Fondos pueden ser abiertos o cerrados, según puedan modificarse o no después de su constitución los elementos del activo o del pasivo.

La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de «Medidas de Reforma del Sistema Financiero», señala en su Exposición de Motivos que en el Capítulo III se contienen una serie de medidas para mejorar las condiciones de financiación de las PYME que deben recurrir a la garantía hipotecaria para obtener financiación bancaria. Por ello, se permite a las entidades (generalmente de crédito) aumentar la proporción de las carteras hipotecarias que pueden ceder a Fondos de Titulación de Activos a través de la figura de la participación hipotecaria. Consecuentemente, el artículo 18 señala que «las participaciones hipotecarias agrupadas en los fondos de titulización de activos podrán corresponder a préstamos y créditos que no reúnan los requisitos establecidos en la Sección 2.a de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. Estas participaciones se emitirán y comercializarán con la denominación de «certificados de transmisión de hipoteca».

Deberían distinguirse claramente estos certificados de las auténticas participaciones hipotecarias y ello no sólo por la diferente calidad de los créditos susceptibles de ser participados sino también porque la titulación a través de Fondos de Titulación Hipotecaria queda reservada con carácter exclusivo a las participaciones hipotecarias «auténticas». Sin embargo, a sensu contrario, no habría inconveniente en que las participaciones hipotecarias, al igual que los certificados de transmisión de hipotecas, puedan estructurarse a través de los Fondos de Titulación de Activos.

en los momentos de crecimiento de la burbuja los préstamos se empezaron a conceder en relación con el valor de los activos (LTV), despreciando en muchos casos los ingresos reales de los deudores (LTI<sup>7</sup>), se produce en la actualidad la situación de que muchos deudores no tienen recursos suficientes para pagar un inmueble que no vale lo que deben. Los prestamistas, ante esta situación, tienden a distinguir dos clases de deudores: los que tienen ingresos u otros activos, en cuyo caso tienen a su favor su responsabilidad universal; y los que desgraciadamente están sufriendo más intensamente los efectos de la crisis, casos en los cuales esta responsabilidad universal se ha convertido en una quimera. En estos casos, y dado también el coste en tiempo y dinero de la ejecución judicial o extrajudicial de las garantías, al prestamista le conviene recurrir al mecanismo de la adjudicación en pago. Pero el valor de la adjudicación es ficticio: en la mayoría de los casos coincide con el valor de la deuda, lo cual no implica que sea el verdadero valor del activo. Es más, en la mayoría de los casos este último valor será notablemente inferior. Esta es la tercera idea que me gustaría resaltar: *El hecho de que el acreedor acepte la adjudicación en pago no supone que realmente se haya recuperado la totalidad del préstamo o crédito.*

El problema es que estas adjudicaciones son en pago de deuda y no para pago de deuda<sup>8</sup>. Además las mismas suelen conllevar la extinción de la deuda y la correlativa cancelación de la garantía hipotecaria. Ello supone que si los préstamos han sido participados o cedidos, a todos los efectos el emisor o cedente ha cobrado y, por ello, no hay lugar al ejercicio de la acción hipotecaria por parte del partícipe o cesionario de un crédito ya extinguido. Por otra parte juega en toda su plenitud el artículo de la 15 de la LMH, es decir, el emisor responde con su propio patrimonio del pago a su vencimiento del principal e intereses de las participaciones emitidas y el titular de la participación hipotecaria tendrá acción ejecutiva contra él.

Si se cede el inmueble al fondo, en vez de al emisor, ¿cual es la causa de la cesión?, ¿la amortización anticipada de las participaciones o certificados emitidos? En este caso, ¿quiénes sufren las consecuencias de las tasaciones irresponsables y del valor de los créditos superior al valor de los activos? Parece que nos acercamos al sistema americano, tan especializado, que nadie respondía de su trabajo en la cadena de refinanciación, por lo que se perdió la percepción del riesgo. En última instancia, todo el sistema se sujetaba en unos seguros de reembolso que dejaron de funcionar en el momento en que la morosidad se disparó. Incluso podríamos pensar que la situación sería peor en España, dada la ausencia de estos seguros.

En base a estas consideraciones, creo que queda claro que los temas relativos a la personalidad jurídica y a la composición del patrimonio, siendo de por sí importantes, no agotan toda la problemática que estas operaciones plantean.

## 2. La falta de personalidad jurídica

Es esta una circunstancia que por sí no debe ser un obstáculo para la inscripción. No deja de ser un argumento más en caso de que nos inclinemos por la no inscripción, pero no debe ser el único argumento. La prueba está en que legalmente se permiten inscripciones a favor de entes sin personalidad, como los Fondos de Inversión Inmobiliaria. Ciertamente es que la redacción del

7. Los nombres de ambos índices son acrónimos de palabras inglesas, loan to value y loan to incomes, respectivamente, es decir el importe del préstamo se calcula en relación con el bien dado en garantía o en relación con los ingresos demostrados por el deudor.

8. El artículo 1.175 del Código Civil señala que el deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas. Esta cesión, salvo pacto en contrario, sólo libera aquel por el importe líquido de los bienes cedidos.

artículo 11 del RH tras la reforma llevada a cabo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que reconocía expresamente la inscripción a favor de un elenco de entes sin personalidad, entre los que se encontraba los Fondos de Titulización Hipotecaria, fue anulada en su cuatro últimos números por el Tribunal Supremo en su sentencia de 31 de enero de 2.001<sup>9</sup>. Sin embargo, no es menos cierto que la razón no fue de carácter objetivo, sino formal, por un problema de jerarquía normativa: se precisaba una norma de rango legal<sup>10</sup>. Esta norma nos la encontramos para los Fondos de Inversión Inmobiliaria en el artículo 38,3 de la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva («La inscripción de los bienes inmuebles pertenecientes al Fondo en el Registro de la propiedad se efectuará a su nombre»).

En todo caso, la falta de una norma de rango legal no significa que no exista la necesidad de reflejar una titularidad registral objetiva. Es más, tratándose de Fondos de Inversión Inmobiliaria, con anterioridad a la Ley de 2.003, pese a la ausencia de norma, sí que hubiera sido procedente la inscripción a su favor de los inmuebles integrantes de su activo, si bien haciendo constar su especial régimen de disposición y administración, y ello dada la imposibilidad de inscribir a favor de un número indeterminado de inversores en dichos fondos. Siguiendo con esta línea argumental, no habría inconveniente en inscribir la emisión de participaciones hipotecarias a favor de un FTH, o de certificados de transmisión de hipotecas o cesiones de préstamos o créditos a favor de un FTA, dado que la agrupación de estos valores o derechos constituye el objeto de estos fondos. Cierto que, en el caso de las participaciones y los certificados, esta posible inscripción (a través de la correspondiente nota marginal, que sería de carácter sucedánea de una inscripción) será improbable, pero no imposible. Será improbable porque las únicas participaciones (y por asimilación legal, también certificados de transmisión) cuya emisión requiere de la correspondiente constancia registral son las llamadas «ilimitadas», es decir aquellas que pueden ser negociadas por cualquier inversor, mientras que la constancia registral no es necesaria para los llamados inversores profesionales, entre los cuales se encuentran los FTH<sup>11</sup>. Pero, como he apuntado, el que no sea necesaria la constancia no significa que no sea posible.

Volviendo al artículo 11 del RH en su redacción de 1.998, si bien es cierto que estuvo vigente dos años y medio, habría que hacer dos matizaciones. La primera es una pregunta:

---

9. El párrafo 4.º del artículo 11 en la redacción de 1.998 señalaba que «Serán susceptibles de inscripción los bienes inmuebles y derechos reales pertenecientes a fondos, sean fondos de pensiones, de inversión interior o exterior, de titulización hipotecaria o de titulización de activos. El acta de inscripción se practicará a favor de dichos fondos como bienes del patrimonio de los mismos».

10. Por lo tanto, pese a la anulación de la norma, debe mantenerse la doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado existente con anterioridad a la regulación anulada, como por ejemplo la resolución de 25 de marzo de 1.993 relativa a la inscripción a favor de uniones temporales de empresas.

11. Existen dos clases de participaciones por razón de su emisión: las limitadas en su suscripción y tenencia a inversores institucionales o profesionales, y aquellas que pueden ser suscritas por el público en general. Sólo se exige la constancia registral de su existencia al margen de la inscripción de la hipoteca correspondiente en el caso de estas últimas, debiendo realizarse su emisión en escritura pública. En cuanto a lo que debe entenderse por inversores profesionales o institucionales, el artículo 78 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores señala que «Tendrán la consideración de clientes profesionales aquéllos a quienes se presume la experiencia, conocimientos y cualificación necesarios para tomar sus propias decisiones de inversión y valorar correctamente sus riesgos. En particular tendrá la consideración de cliente profesional, entre otros las entidades financieras y demás personas jurídicas que para poder operar en los mercados financieros hayan de ser autorizadas o reguladas por Estados, sean o no miembros de la Unión Europea. Se incluirán entre ellas las entidades de crédito, las empresas de servicios de inversión, las compañías de seguros, las instituciones de inversión colectiva y sus sociedades gestoras, los fondos de pensiones y sus sociedades gestoras, los fondos de titulización y sus sociedades gestoras, los que operen habitualmente con materias primas y con derivados de materias primas, así como operadores que contraten en nombre propio y otros inversores institucionales. Se considerarán clientes minoristas todos aquellos que no sean profesionales».

¿Cuántas inscripciones de fincas se hicieron a favor de FTH o FTA en este periodo? No dispongo del dato, pero de los comentarios con otros Registradores me atrevería a decir que el resultado se acerca a cero. La segunda matización deviene de la redacción del inciso final del párrafo 4.º: «El acta de inscripción se practicará a favor de dichos fondos como bienes del patrimonio de los mismos». En consecuencia, esta redacción sólo ampara la inscripción de bienes susceptibles de integrar el patrimonio de los respectivos fondos, no de cualquier bien inmueble.

Por ello, la falta de personalidad no es algo que deba obviarse, pero tampoco debe ser un obstáculo insalvable para la inscripción. No se trata de empezar a inscribir las herencias de los millonarios solteros a nombre de sus gatos, pero tampoco de considerar la falta de personalidad como la causa que imposibilite algo que el tráfico jurídico-económico demanda. Por establecer un paralelismo, en el ámbito procesal, la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 6) reconoce capacidad procesal a las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley se la reconozca. La cuarta idea a resaltar es, por tanto, que *la falta de personalidad, por sí sola, no es una razón que impida la inscripción, aunque sí es un buen comienzo para una nota denegatoria*

### 3. La composición del patrimonio de los Fondos

El siguiente punto a tratar es el relativo al carácter homogéneo del patrimonio de los fondos, tanto de los FTH como de los FTA. El artículo 5 de la ley 19/1992 establece que «Los Fondos constituirán patrimonios separados y cerrados, carentes de personalidad jurídica, que, sin perjuicio de lo dispuesto en el núm. 7, estarán integrados, en cuanto a su activo, por las participaciones hipotecarias que agrupen y, en cuanto a su pasivo, por valores (llamados «bonos de titulización hipotecaria») emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo». Como he dicho, no habría inconveniente en inscribir a favor de un FTH la titularidad de una participación hipotecaria, o de un FTA la de certificados de transmisión de hipotecas, en cuanto constituyen el objeto de los mismos. En cambio, el integrar un inmueble en un Fondo parece que debe considerarse, cuanto menos, como algo excepcional. Que, incluso en el ámbito económico, esta aportación se concibe como algo excepcional lo demuestra la cuestión que se ha planteado al principio de esta exposición. ¿Por qué precisamente nos encontramos ahora con operaciones que no se habían planteado en diecisiete años?

Continuando con el artículo 5, el número 3.º señala que «otorgada la escritura de constitución del Fondo, no podrá sufrir alteración sino en los supuestos excepcionales y con las condiciones que reglamentariamente se establezcan». Este precepto por sí solo parece que ya bastaría para exigir una norma, como ocurrió con los Fondos de Inversión Inmobiliaria, para admitir que un inmueble forme parte del activo de un FTH o de un FTA. La quinta idea que me gustaría resaltar es una pregunta: *¿por qué en la Ley de 2.003, cuyo objeto son las instituciones de inversión colectiva en general, no se aprovechó para reconocer la inscripción a favor de toda clase de instituciones de este carácter y sólo se decidió el legislador por aquella institución cuyo objeto es la inversión en viviendas u otros bienes inmuebles para su arrendamiento posterior?*

### 4. La causa de la transmisión favor de los FTH y FTA

No obstante todo lo dicho, y en un intento de ser posibilistas, incluso podría considerarse la situación excepcional en que nos encontramos y concluir que más vale que las fincas puedan

integrar el patrimonio temporalmente, en tanto se proceda a su venta, que no rechazar de plano esta posibilidad y que al final los bonistas puedan quedarse sin nada. Por ello, debemos acudir a la causa de la atribución, pues en este tema juega, como hemos visto, la regulación contenida en la LMH y en su reglamento de desarrollo. La cuestión es la siguiente: con estos actos ¿se beneficia o se perjudica a los bonistas?

Hemos visto como el titular de la participación hipotecaria tiene acción ejecutiva contra la entidad emisora, siempre que el incumplimiento de sus obligaciones no sea consecuencia de la falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa dicha persona. Si el inmueble se transmite por el deudor hipotecario al acreedor-emisor como medio de extinguir la obligación garantizada y participada, parece que la entidad mantiene su compromiso de reintegrar el total del importe de la participación. En cambio si se adjudica al fondo el inmueble en pago de las participaciones o de los certificados de transmisión, lo que ocurre es que el emisor deja de ser responsable, es decir, elude la aplicación del artículo 15 de la LMH y 33 del RMH. Por tanto, en esta situación el emisor elude las consecuencias del menor valor del inmueble cuya tasación él aceptó y en muchos casos propició, y por tanto la valoración que haga del inmueble a la hora de aceptar la extinción del crédito o préstamo puede ser un acto doloso en perjuicio de los bonistas.

Por el contrario, si el crédito participado resulta impagado, el derecho del partícipe se concreta en la concurrencia con igualdad de derechos que el acreedor-emisor en la ejecución que se siga contra el deudor hipotecario o incluso en la ejecución aislada del importe participado. Esta distinción, nos lleva a analizar distintos supuestos, ya que la posición del FTH o del FTA será distinta según que la adjudicación a su favor devenga de un negocio voluntario, que puede ser a su vez una adjudicación en pago de deuda, una adjudicación para pago de deuda o una compraventa, o devenga de un procedimiento de ejecución.

Comenzando por esta última situación: si el deudor hipotecario no paga, el FTH o el FTA pueden concurrir a la ejecución. Esta intervención debe comprender también la facultad de adjudicarse la finca en los supuestos previstos en la LEC (artículo 670), o de celebrar convenios con entidades especializadas (artículo 640), o de pedir minoración de cargas preferentes (artículo 657), entre otros derechos. La concurrencia debe realizarse a través de la correspondiente sociedad gestora, pues con arreglo a la ley le compete la defensa de los bonistas. Además, podrá realizar dicha función sin entrar en conflicto con la entidad emisora que, dicho sea de paso, en la mayoría de los casos será quien ha creado el fondo y orquesta la actuación de una o varias sociedades gestoras<sup>12</sup>. En estos casos, no parece haber inconveniente en que el bien inmueble entre en la órbita del fondo. Pensemos que en este caso se estará produciendo el supuesto previsto en el número 8 del artículo 5 de la Ley 19/1.992, es decir:

– Los titulares de los valores emitidos con cargo al fondo, es decir los bonistas, correrán con el riesgo de impago de las participaciones hipotecarias agrupadas en el fondo, con sujeción, en su caso, al régimen de prelación y de ventajas especiales establecido para las distintas series de valores en la escritura de constitución del fondo.

– Los titulares de los valores no tendrán acción contra la sociedad gestora del fondo, sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la escritura de constitución.

– Con la adjudicación de este inmueble la sociedad estará dando cumplimiento al artículo 6 de la Ley con arreglo al cual, les corresponde, en calidad de gestoras de negocios ajenos, la

---

12. No hay obstáculo en que un fondo agrupe participaciones o certificados de créditos y préstamos de distintas entidades, pero la realidad nos muestra que casi siempre son agrupaciones procedentes de un mismo emisor que incluso utilizan su nombre seguido de un guarismo diferenciador.

representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los fondos que administren. Por ello, habrán acudido a la subasta en representación de los titulares, se adjudicarán el bien para mantener su valor y, posteriormente, lo enajenarán para, con su producto, pagar las obligaciones pertinentes a los bonistas con la prelación correspondiente. Parece pues que en este caso la inscripción registral cumpliría plenamente su finalidad.

Siguiendo en el ámbito judicial, el fondo puede actuar no como actor sino como cesionario del remate. Parece que la solución debe ser la misma pues, al haberse producido un impago del crédito, este riesgo ha sido asumido por los titulares de las participaciones o certificados por lo que a la sociedad gestora le corresponde valorar la mejor manera de defender los intereses de los bonistas.

En el ámbito extrajudicial, como antes se ha señalado, nos podemos encontrar con una adjudicación en pago por el deudor hipotecario con extinción del crédito hipotecario. En este caso, si la adjudicación es a favor de la entidad emisora, la misma debería responder de la totalidad del importe de las participaciones, pues no ha habido impago del crédito de cobertura. Por el contrario, si la adjudicación es a favor del fondo habría que ver si la misma conlleva la amortización de las participaciones hipotecarias. En caso afirmativo el emisor elude el cumplimiento del artículo 15 de la LMH. Es difícil sostener que en este caso la sociedad gestora (en la mayoría de los casos una sociedad títtere) está ejerciendo la defensa de los bonistas.

Distinto es el supuesto de que la adjudicación sea para pago, en cuyo caso, la sociedad gestora, aplicaría en su día el importe obtenido con el bien inmueble al pago de los bonistas, pero el emisor seguiría respondiendo de las cantidades no obtenidas con el inmueble.

## 5. Conclusión

Podemos considerar que hay argumentos de sobra para exigir una clarificación legal para decidarnos por la inscripción a favor de los fondos, no tanto por la falta de personalidad jurídica como por el carácter cerrado del activo de los mismos. Sin embargo, ha sido el objeto de este estudio poner de relieve como la causa de la transmisión a favor de un FTH o un FTA puede tener en unos casos consecuencias perjudiciales para los inversores en los mismos o, en otros supuestos, ser un adecuado mecanismo para el ejercicio de sus derechos. Me gustaría resaltar una última idea: *es difícil mantener la inscripción en unos casos y la no inscripción en otros, porque nos convertiría en jueces y no en fiscales de los ausentes.*

Se podrá alegar que en todos los supuestos expuestos los bonistas están correctamente representados por la sociedad gestora y que todas las dudas que han quedado expuestas se concretan en la exigencia de responsabilidad a ésta por parte de aquellos si su actuación no ha sido la correcta. Esto es cierto, pero para salvar nuestra responsabilidad nada más claro que exigir que actúe aquél a quien corresponde actuar, que no es otro que el legislador. A él, y sólo a él, le corresponde valorar si es conveniente o no abrir el Registro y para que clase de supuestos. Piénsese, por ejemplo, en las comunidades de propietarios. No tienen personalidad jurídica pero sí capacidad procesal y, en consecuencia, se les ha reconocido por reiteradas resoluciones de la Dirección General la aptitud para ser titulares de anotaciones (de embargo y de demanda), pero no de inscripciones.

Una última cuestión a tratar es la relativa a las adjudicaciones judiciales a favor de fondos: ¿entran dentro del fondo (valga la redundancia) del asunto o, con arreglo al artículo 100 del RH entran dentro del ámbito de la calificación registral? Si se considera que debe dictarse una

norma legal para inscribir a favor de los fondos, lo que se está poniendo sobre el tapete es que estamos ante una cuestión de orden público como es la imposibilidad de inscribir a favor de determinados entes. Por ello, el hecho de que la autoridad judicial haya adjudicado el bien a favor del fondo no debe limitar la calificación del Registrador. Entiendo que surge un obstáculo del Registro en cuanto se ordena la práctica de un asiento a favor de alguien que no puede ser titular registral.



**VII**

---

**NOTICIAS DE INTERÉS**

---



## **VII.1.**

# **Discurso de D. Juan María Díaz Fraile en la cena de clausura de las oposiciones a Registros en Barcelona, celebrada el día 8 de febrero de 2010**

**Juan María Díaz Fraile**  
Presidente Tribunal de Barcelona

Directoras Generales, Decanos, amigos y compañeros.

Querida María Ángeles, hace ahora justo 9 meses, como si de un embarazo a término se tratase, comenzaban en Barcelona por primera vez en la historia las oposiciones de ingreso al Cuerpo de Registradores. Ya entonces tuviste la deferencia de venir a acompañar al Tribunal en ese momento iniciático en que comenzaba este proceso que tiene algo de rito, de liturgia preservada por la tradición y, por qué no decirlo, también de calvario. Entonces te prometí dos cosas: que intentaríamos ser justos y benéficos y que al término de las oposiciones te presentaría una nueva hornada de Registradores altamente preparados para cumplir su función. Aquí los tienes, listos para entrar en servicio. Ellos han puesto la preparación y el Tribunal la selección.

De todos los trabajos que me has confiado, y han sido muchos, éste es el más duro, el más exigente, el que más entrega personal requiere, pero también el más gratificante por su componente humano, y por la enorme satisfacción de haber ayudado a la selección de estos 24 nuevos Registradores.

Doy fe de que todos ellos tienen en la cabeza un amplio conocimiento del Derecho privado (civil, mercantil e hipotecario) que cabe exigir (desde las dimensiones de las ventanas que se pueden abrir a la altura de las carreras para recibir luz por el propietario de pared no medianera contigua a finca ajena, hasta la exclusividad del objeto de las sociedades de asesoramiento financiero que exige la Ley del Mercado de Valores; desde los requisitos del contrato de edición, hasta los efectos de una anotación preventiva de un derecho hereditario; pasando por miles de cosas más. Y además han demostrado que son capaces de relacionar los temas y de discurrir de forma inteligente sobre un complejo caso práctico, que incluía, entre otras muchas cosas, un problema de heredamiento preventivo con sustitución fideicomisaria condicional sujeta al Derecho civil catalán y otro de aprovechamientos urbanísticos regidos por el Derecho urbanístico andaluz.

Queridos compañeros de la promoción del 2010, un día soñasteis que podíais llegar a ser Registradores de la Propiedad. Ese sueño y la fe en vosotros mismos os llevó otro día a tomar la decisión valiente y arriesgada de preparar las oposiciones. Valiente y arriesgada porque la estadística juega en contra del opositor – os inscribisteis 15 opositores por plaza –, y porque en la apuesta os jugabais nada menos que gran parte de vuestra juventud. Desde entonces hasta ahora habéis recorrido vuestra particular travesía del desierto, un auténtico vía crucis en que habéis luchado, sufrido, habéis tenido en muchos casos derrotas previas en pasadas convocatorias, os habéis vuelto a levantar, y finalmente habéis llegado a la meta. El sábado pasado os levantabais por primera vez por la mañana con la seguridad de que vuestro sueño de antaño se había hecho realidad. Aún os despertaréis muchas noches dudando si esta realidad es realidad o sueño. Ha sido un privilegio y un honor haberos podido acompañar en la fase final de este periplo vital y haber podido certificar el éxito de vuestro esfuerzo y preparación.

Vuestro esfuerzo tenía un doble objeto y un doble interés. Por un lado, vosotros lo habéis realizado porque queríais ser Registradores. Pero la dificultad de las pruebas no se justifica sólo por el deseo de realizar una selección justa, ajena a todo criterio de concesión graciosa o de arbitrariedad, conforme a los criterios constitucionales de mérito y capacidad, sino también porque el Estado tiene interés y necesidad de poner al servicio de la función registral a los mejores juristas o, al menos, tan buenos como los mejores. Así quiso que fuera ya la primitiva Ley Hipotecaria de 1861, cuya Exposición de Motivos advierte de la necesidad de extremar el celo en la selección de los Registradores, por cuyas manos, decía, iba a pasar la mayor parte de la riqueza nacional. De hecho en la primera promoción, la Ley Hipotecaria dispuso, de forma absolutamente inusual, que todos los expedientes de selección debían remitirse a las Cortes Generales para refrendar individualmente cada uno de ellos.

Y por este motivo, aún reconociendo la dureza de la prueba, no puedo estar de acuerdo con ese opositor, que tras suspender en una oposiciones a una Cátedra de Filosofía, dijo aquello de que las oposiciones son «nuestra segunda bárbara fiesta nacional», aunque el opositor fuese un intelectual eminente como lo fue Miguel de Unamuno. Y con ello no quiero decir que el sistema no se pueda revisar y mejorar, empezando por el programa:

– por ejemplo, aunque yo comprendo que los montes no son mal lugar para la meditación intelectual, creo que es excesivo meter en un mismo tema las minas, los montes y la propiedad intelectual. Ese tema no es un tema de minas, sino una mina anti-personas o, en este caso, anti-opositor. Casi indefectiblemente el pobre opositor se enterraba en las minas o se perdía en los montes. O es también el caso de las servidumbres legales, porque la cita de todas las previstas en el Código civil, incluyendo la de luces que nos habla de la «reja de hierro remetida en la pared», o las piedras pasaderas que de distancia en distancia salen de la superficie en las servidumbres de medianería apenas dejan espacio para las servidumbres establecidas por las modernas leyes especiales, como las de carreteras y las de costas; quizás sobran las primeras y faltan las segundas;

– otro punto de revisión habrían de ser los tiempos: casos hubo en que el empecinamiento del opositor en demostrar todos sus conocimientos sobre el último epígrafe del tercer tema de civil o hipotecario ponía a prueba la resistencia de mi reloj contra los golpes, los golpes que le daba para apremiar al opositor a no agotar el tiempo destinado a los temas de mercantil o de fiscal. Mis compañeros de Tribunal apostaban a que mi reloj no llegaba al final de las oposiciones, pero yo fiado en la buena maña de los relojeros suizos que lo fabricaron desdeñaba tal riesgo al lado del mayor de que el opositor se suspendiese sólo por exceso de conocimientos y defecto de atención al crono.

Otra novedad de estas oposiciones es que por primera vez en la historia tenemos una opositora que ha aprobado presentándose por el turno de discapacitados, María Soriano. El azar ha querido que sea precisamente la última clasificada, pero para evitar estigmas que serían injustos quiero aclarar desde ahora que aunque no compitiera con vosotros, sí competía con vuestro nivel, pues no hubiese podido aprobar si sus resultados hubiesen estado una sola décima por detrás de alguno de los suspendidos. Dicho de otro modo, si la plaza número 24 hubiese ido a turno ordinario, también la hubiese ganado. Felicidades María.

Dentro de poco tiempo os dispersaréis a lo largo y ancho de toda la geografía española. Algunos iréis a ciudades en que podréis sentir os arropados por otros compañeros, pero la mayoría iréis a pueblos y os sentiréis en algunos momentos un poco solos. Antes de que desaparezca del todo la capa de autoridad de Presidente en que me habéis visto envuelto durante estos meses, y desde la perspectiva que me da el hecho de haber llegado ya al ecuador de mi carrera, dejarme que os lea un decálogo de consejos que he escrito pensando en vosotros, a semejanza de aquél otro decálogo de consejos que hiciera González Palomino hace ya muchos años para los opositores:

– Entráis en un Cuerpo del Estado de gran prestigio jurídico. Me permito pedir os que como herederos de esta stirpe corporativa, os consideréis poseedores de la condición de Registradores a título de meros fiduciarios y no en concepto de dueños, y que os sintáis obligados a conservar el prestigio inherente a tal condición, administrarlo diligentemente y transmitirlo a las futuras generaciones de Registradores.

– Pensar siempre que la primera de las leyes del pensamiento es la coherencia y por ello una interpretación que conduce a una conclusión absurda es siempre una interpretación errónea.

– No paséis ni hagáis pasar a nadie por un recurso contra una calificación precipitada o poco fundamentada. Si veis que os habéis equivocado rectificar, para eso está el trámite de la revisión de la calificación en el procedimiento del recurso. Mejor rectificar que el «mantenella y no enmendalla».

– Procurar integraros en el tejido social del pueblo o ciudad al que vayáis destinados, no os encerréis en el Registro como si fuese una torre de marfil. Vuestra formación ha de servir para controlar la correcta aplicación de la ley en los documentos que os lleguen, pero también para construir soluciones a los problemas de la gente y para dar consejo jurídico a quien os lo pida.

– Procurar en particular mantener una relación fluida con el Notario de vuestro pueblo. Las más de las veces será vuestro mejor amigo, y aunque tengáis que discutir con él procurar hacerlo salvando siempre dos cosas: vuestra independencia de criterio y también vuestra amistad. Pensar que el Notario también tendrá una buena preparación e incluso, a veces, tendrá la razón.

– A los que tengáis que hacer mucha carretera por la ubicación de vuestro destino o por la llevanza de interinidades, una cosa os encarezco: ir al banco a pedir un préstamo para comprar un buen coche. No el más potente, ni el más fardón, sino el más seguro que os podáis permitir. Y mejor no seguir la teoría del Notario de mi primer destino al que le gustaba mucho correr en la carretera. Cuando yo se lo recriminaba, me contestaba muy serio pero con una sonrisa pícaro en los ojos que él era muy consciente de lo peligrosa que era la carretera y que por eso cuanto menos tiempo pasase en ella mejor (y que por eso corría). Lo que no os garantizo es que el banco os dé el préstamo, pero por lo menos intentarlo.

– Llevar la condición de Registrador con orgullo y también con modestia. Con orgullo porque la habéis ganado por méritos propios, nadie os ha regalado nada, pero también con modestia porque también habéis ganado la plaza con suerte, por lo menos con la suerte de no tenerla mala.

– Como el hidalgo manchego a su escudero, os digo: «Cuando pudiere y debiere tener lugar la equidad, no cargues todo el rigor de la ley al caso, que no es mejor la fama del juez riguroso que la del compasivo. Y si acaso doblares la vara de la justicia, no sea con el peso de la dádiva, sino con el de la misericordia».

– Olvidaros pronto de las oposiciones. Acabáis de recobrar el «status libertatis» que habíais perdido cuando comenzasteis las oposiciones. Ahora podréis salir a pasear los fines de semana, comprar el periódico y leerlo tranquilamente en la sobremesa, o salir a tomar un café o unas cañas con unos amigos sin sentir la punzada del remordimiento por haber infringido las restricciones que sobre el asueto impone la oposición. Pero también os digo que debéis seguir estudiando, de hecho es parte de vuestro trabajo. Reservar cada semana algunas horas a repasar el boletín del Colegio, a estudiar las nuevas reformas legales, a leer las Resoluciones de la Dirección General. Sólo así podréis ser buenos Registradores. Yo siempre digo que cambiaría con ventaja todo lo que sé, por la mitad de lo que he olvidado. Por eso es imprescindible que mantengamos el estudio durante toda la carrera.

Antes os decía que os olvidéis de las oposiciones. Sí menos de las anécdotas y situaciones divertidas, que también las hay. El anecdotario de las oposiciones a Registros y Notarías es muy rico y sirve con el tiempo para ver con un prisma de humor algunas situaciones vividas en

su momento con tensión. Nosotros también hemos tenido unas cuantas, casi siempre debidas a las malas pasadas que juegan los nervios:

a) como le sucedió a aquella opositora que, después de concluidos los cinco minutos de reflexión, pide «permiso al Estado» para comenzar, a lo que contesto que tramitar la venia del Jefe del Estado puede llevar cierto tiempo, pero que no se preocupe que, por delegación, con el permiso del presidente del tribunal podía empezar a exponer

b) otro que al recitar el art. 1873 del Código civil sobre la gestión de los negocios ajenos creó una nueva categoría de propiedad al hablar de los «propietarios de bienes ajenos»

c) o el que define el Registro de la propiedad como la institución destinada a perjudicar a terceros

d) o aquél otro que tras citar a Alvarez Caperochippi, añade que la doctrina de autores posteriores como don Jerónimo González matiza sus opiniones (estoy seguro que don Jerónimo, a quien el opositor resucitaba, disculparía el desliz)

e) algunos hacen una administración del tiempo sospechosa de encubrimiento de ignorancia, como aquél que llegado al epígrafe sobre los elementos comunes de la propiedad horizontal, dice que los elementos comunes son los que son de todos y que por razones de tiempo da por contestada la pregunta

f) otro se empeño en bautizar de nuevo algún autor y así citaba a Don Clemente de Diego para referirse a Don Felipe Clemente de Diego (pero por lo menos no le llamaba Don Diego, en cuyo caso hubiese corrido el riesgo de que pensásemos que citaba a Don Diego Espín). Por cierto, que a Clemente de Diego le preguntaron en una ocasión que a cuántos alumnos entre cien había aprobado, a lo que contestó: «a 25 alumnos y 75 familias». Aquí hemos aprobado a 24 opositores y también a 24 familias.

Anécdotas aparte, quiero ahora más en serio dedicar unas palabras de agradecimiento a algunas personas que de verdad se lo merecen.

Algunos nos decían que este Tribunal era más duro que el de Sevilla porque no habíamos dado ninguna puntuación máxima, o sea, ningún 20. Pero, si me lo permitís, sí que quisiera ahora, creo que por unanimidad del Tribunal, dar un 20 testimonial y simbólico a una persona, el Decano de Cataluña, Antonio Cumella, nuestro anfitrión, y con él a todo el equipo del Decanato. Tu entrega, dedicación y tus desvelos han hecho que todos los miembros del Tribunal nos hayamos sentido como en casa, y estoy seguro, porque tengo muchos testimonios de ello, de que éste es el sentimiento también de todos los opositores que han pasado por aquí, y no sólo los que hoy por fortuna nos acompañan, sino también de los que, esta vez, se han ido quedando por el camino. Alguna vez, querido Antonio, he tenido la sospecha de que tenías en el mundo algún hijo no reconocido que gira por la vida con un apellido distinto y que se presentaba a estas oposiciones. Tales eran tus desvelos que llegaban a todos los detalles, hasta a «negociar» con el Tribunal la admisión en el dictamen de subrayadores, chocolatinas, bebidas isotónicas y demás pequeños «fetiches» que a los opositores pueden dar confianza en un momento tan crucial de sus vidas. O incluso alguna estampa de «San Antonio de Padua» o de «Santa Gema Galgani», que toda ayuda es poca en momentos de tribulación.

Un día me decías, parafraseando a Churchill, que durante tu etapa de Decano había querido ser más útil que importante. Para nosotros has sido las dos cosas, útil e importante. Gracias por todo, no olvidaremos lo que has hecho y estoy seguro de que los opositores tampoco. El único reproche que tengo, como Registrador, es que abandones el Decanato, pero te lo disculpo porque dejas un más que digno sucesor, otro buen amigo Antoni Giner.

Y en este capítulo de agradecimientos no puedo dejar de mencionar a Elisabeth Pursals y a Ana Barreda, nuestras colaboradoras administrativas y cuidadoras en el más amplio sentido de los opositores. A un trabajador se le puede exigir diligencia y eficacia, pero hay cosas que no

se pueden exigir ni imponer, como hacer el trabajo con cariño y casi con devoción. Creo que, después de vuestras madres, nadie os ha cuidado tanto durante los días de pasillo en Joan Miró como Elisabeth y Ana, que eran nuestros ojos y nuestros oídos, que nos transmitían la pulsión y el ambiente en que vosotros, los opositores, vivíais las tensas horas de espera para entrar en la Sala a actuar. Os han dado información puntual, ánimo, consejos que queríamos haceros llegar, y también os daban las notas y se emocionaban con vosotros cuando vosotros os emocionabais en el momento álgido de comunicaros la lista de los nombres de los que seguíais en la carrera, y han compartido vuestras alegrías y vuestras penas, y con vosotros han reído y llorado. Muchas gracias por todo eso que no tiene precio.

También tengo que citar a Lidia Orellana, la eficaz y siempre alegre secretaria del Decanato, que entre otras muchas cosas ha supervisado los menús de las comidas, cenas y demás colaciones que los miembros del Tribunal hemos tomado durante nuestros encierros casi monásticos en la sede del Tribunal.

Por último, recordar también aquí el apoyo que desde el Colegio de Registradores se nos ha brindado en todo momento. Especialmente quiero ahora subrayar mi reconocimiento por la rápida confirmación en su puesto, al menos hasta la conclusión de las oposiciones, de las Secretarías del Tribunal, lo mismo la de Barcelona que la de Sevilla, a pesar de que no formaba parte de la candidatura a la Junta que salió elegida. Gracias Alfonso, gracias Carmen, por vuestra generosidad que tanto ha facilitado que estas oposiciones terminasen en la fecha prevista.

Y naturalmente quiero agradecer a los demás miembros del Tribunal su ayuda y colaboración en todo momento y circunstancia, en los momentos buenos y en los no tan buenos, en que había que tomar dediciones duras. Han sido 56 sesiones, muchas de ellas de jornadas completas de muchas horas en las que desayunábamos, comíamos y cenábamos en la sede del Tribunal. Al cabo de ese tiempo hemos llegado a formar un verdadero equipo, casi una segunda familia. Tengo que decir que el grado de compromiso desde el primer día fue tan alto que la regla general era que estuviésemos los siete miembros del Tribunal presentes. Durante todos esos días hemos tenido docenas y docenas de deliberaciones y de votaciones. Creo que el nivel y rigor de las deliberaciones ha sido muy alto, y que las votaciones han presentado también un alto grado de consenso. En este sentido tengo que decir que me habéis puesto fácil el trabajo de dirección y moderación de los debates. Fueron escasísimos los casos en que alcanzar el consenso o formar una mayoría exigió una segunda o tercera vuelta de revisión del examen. Tan sólo he usado el voto dirimente del presidente una única vez, y fue para ajustar la nota de un aprobado claro.

Empiezo por María Eugenia, la Secretaria del Tribunal. He tenido en ella una colaboradora inmejorable: no recuerdo una sola cosa que le haya pedido que no haya hecho con rapidez y eficacia. Tampoco recuerdo haberla oído ni una sola vez que estuviera cansada, pero sí muchas veces a primera hora de la mañana con una gran sonrisa «ayer estaba muerta cuando llegué a casa». Muchas gracias Eugenia.

Muchas gracias también a Juan Miguel, nuestro Magistrado, has aportado tu gran caudal de conocimientos jurídicos y tu dilatada experiencia como preparador; a María, nuestra Abogada del Estado, joven, dinámica y altamente preparada: admiro tu valentía al aportar siempre tus opiniones no sólo con seguridad, sino también con un punto de vehemencia juvenil, que me hacía recordar que eras por edad nuestro eslabón generacional perdido entre los opositores y los demás miembros del Tribunal; a Josep, nuestro profesor, a quien me une una amistad de muchos años: hoy querido Josep te aprecio y admiro todavía más por tu prudencia y bonhomía probada día tras día y por el esfuerzo personal tan grande que has hecho en un período de circunstancias familiares difíciles; a Paloma, nuestra Notaría, persona de gran talla –y no me

refiero ahora a tu altura física—, sino a lo certero de sus valoraciones; casi siempre podía adivinar su opinión porque casi siempre coincidía en lo esencial con la mía; nos ha aportado, además, la dosis justa de humor para hacer más llevaderas las largas jornadas; y también a Josito, nuestro Registrador Mercantil, el hombre serio, sereno y sensato cuya presencia siempre me aportaba tranquilidad. Gracias a todos, ha sido un honor presidir este Tribunal.

Como bien sabéis tres han sido en todo momento mis preocupaciones: 1.º la primera cubrir las plazas (me habéis visto por ello contar las papeletas de los aprobados una y otra vez con la misma avidez con que el avaro cuenta sus monedas); 2.º la segunda, seleccionar a los mejores haciendo una valoración de conjunto, integrando en la valoración el dictamen con la importancia que debe tener, ante el temor, luego confirmado, de que alguno de los mejores en los orales pinchasen en el práctico; 3.º y tercera, evitar en todo momento los agravios comparativos, lo que exigía que una vez adoptado un criterio, se debía mantener hasta el final de la oposición. Hacer compatibles todos esos criterios y aplicarlos en la práctica con acierto y con consenso no siempre resulta fácil. Por eso os tengo que agradecer una vez más el respaldo que me habéis ofrecido a los criterios y orientaciones generales que os iba trasladando a lo largo de las distintas etapas de la oposición. Creo que entre todos hemos hecho un buen trabajo, y además nos quedará para siempre el recuerdo de grandes anécdotas y una amistad que espero perdure en el tiempo.

También quiero dedicar unas palabras a los miembros del Tribunal de Sevilla y, en especial, a su Presidente, mi buen amigo y compañero Javier Gómez Gálligo, con quien siempre ha sido fácil la comunicación, lo que ha permitido que los tiempos y los criterios de actuación entre los dos Tribunales hayan estado siempre plenamente coordinados, incluso en tareas particularmente complejas como fue la de diseñar un caso práctico común, como exige el Reglamento, para los dos Tribunales con distintas sedes físicas, y los criterios de su valoración.

Para finalizar, os diré que quisiera veros el día que estampéis vuestra primera firma en el primer asiento registral que autoricéis. Y os diré qué es lo que me gustaría ver: una mirada serena y concentrada y en la mano una estilográfica movida por un leve, levísimo, casi imperceptible temblor, prueba al tiempo de vuestro temple y de la conciencia clara sobre la trascendencia del acto que en ese momento estaréis a punto de realizar.

Y una cosa os pido: que a partir de ahora me consideréis también de la promoción de 2010 (pero no a efectos administrativos de escalafón).

Como bien sabéis Barcelona es una ciudad olímpica, y por eso no será malo que asumáis como propio el lema de aquellas olimpiadas del 92 —amigos para siempre—, y aunque no sea la plaza más taurina de España aquí ha habido grandes tardes de gloria, y como vuestra faena ha sido de las grandes os digo por todo lo que habéis hecho ¡Ole, ole y ole! Va por vosotros.

Juan María Díaz Fraile  
*Presidente Tribunal de Barcelona*