

# Información ADE. (Reforma)

## **CRITEROS INTERPRETATIVOS DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**

Dada la confusión generada por la incorporación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/2013, que afecta según su propia definición al régimen aplicable a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emancipación, pasamos a informar del alcance pretendido por la norma y nuestros comentarios y consejos de cómo defender los derechos de los afectados por la denegación de las ayudas económicas directas a la entrada (AEDE) y subsidiación de intereses y/o prórrogas de las mismas.

Para ello, vamos a comenzar haciendo una breve síntesis del proceso de concesión de tales ayudas tal y como venía establecido en los distintos Planes Estatales de Vivienda, esto es, 1998-2001, 2002-2005, 2005-2008 y 2009-2012.

El adjudicatario de una vivienda protegida acogida a financiación cualificada y/o convenida estatal, al amparo de los distintos Planes de Vivienda, señalados anteriormente, solicitaba la ayuda económica reconocida en los mismos, o bien mediante concesión directa o mediante la subrogación en un préstamo cualificado y/o convenido formalizado previamente por el promotor de las viviendas.

El promotor al cual se le reconoce el derecho a un préstamo cualificado y/o convenido se dirigía a las entidades financieras firmantes de Convenio con el Ministerio a los efectos de formalizar dicho préstamo.

Con carácter previo a dicha formalización del préstamo, la entidad financiera debía solicitar al Ministerio la autorización para dicha formalización.

Una vez autorizado por el Ministerio dicho préstamo, el promotor procedía a la firma del mismo.

Por ello, la mayoría de los adjudicatarios se han subrogado a un préstamo que ya contaba con la autorización y conformidad del Ministerio de Fomento.

Es a partir de este momento, a la firma la escritura de compraventa y subrogación del préstamo cualificado y/o convenido cuando el adjudicatario procedía a la solicitud de las ayudas económicas recogidas en los planes de vivienda, cumpliendo una serie de requisitos establecidos en los mismos. Dicha solicitud fue tramitada en su día por el organismo competente en materia de vivienda de las distintas Comunidades Autónomas.

Éstas, a la luz, del cumplimiento de los requisitos por parte de los adjudicatarios procedía a reconocer en su caso el derecho a la ayuda estatal directa a la entrada y el derecho a la subsidiación de un porcentaje de la cuota del préstamo, por un período de tiempo determinado, esto es, hasta un máximo de 15 años, según el Plan de Vivienda al que estuviera acogido el Plan de Financiación.

Posteriormente, el reconocimiento del derecho recogía la obligación por parte del beneficiario de dar traslado de la misma, a través de la entidad financiera, quien procedía a remitir al Ministerio de Fomento, resolución y factura proforma por el importe de la subsidiación la cual surtía efectos desde la subrogación en el préstamo.

Una vez, el Ministerio de Fomento en cumplimiento de sus obligaciones firmadas con las distintas Comunidades Autónomas y con las Entidades Financieras procedía al pago de las cantidades correspondientes.

Por tanto, el plazo inicial de 5 años, prorrogable por otros 5, o en su caso, otros 10; no pueden nunca entenderse como una concesión ex novo de ayudas, sino un proceso automático de continuidad en la percepción de las ayudas reconocida de origen, con la única obligación por parte del beneficiario de acreditar en los plazos previstos el nivel de ingresos que dio origen a su concesión.

Hasta aquí el proceso por el cual se reconocieron una serie de derechos adquiridos en origen y que en nuestra opinión son intocables, esto es, no pueden ser suprimidos por una norma posterior.

## **Efectos de la aplicación de la de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/2013, sobre los derechos ya adquiridos.-**

### **El punto a) de la Disposición señala lo siguiente:**

**"Disposición adicional segunda.** Régimen aplicable a las ayudas de los Planes Estatales de Vivienda y Renta Básica de Emanipación.

A partir de la entrada en vigor de esta Ley será de aplicación el siguiente régimen a las ayudas de subsidación de préstamos, Ayudas Estatales Directas a la Entrada y subvenciones reguladas en los Planes Estatales de Vivienda cuyos efectos se mantengan a la entrada en vigor de esta Ley y a las ayudas de Renta Básica de Emanipación establecidas por el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre:

a) Se mantienen las ayudas de subsidación de préstamos convenidos que se vinieran percibiendo.

Asimismo se mantienen las ayudas de subsidación de préstamos convenidos reconocidas, con anterioridad al 15 de julio de 2012, que cuenten con la conformidad del Ministerio de Fomento al préstamo, siempre que éste se formalice por el beneficiario en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley.

Quedan suprimidas y sin efectos el resto de ayudas de subsidación al préstamo reconocidas dentro del marco de los Planes Estatales de Vivienda.

No se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas de subsidación de préstamos que procedan de concesiones, renovaciones, prórrogas, subrogaciones o de cualquier otra actuación protegida de los planes estatales de vivienda.

Debemos de entender que se mantienen y por tanto se van a pagar todas las ayudas reconocidas expresamente por las Comunidades Autónomas, tanto las de subsidación de préstamos como las ayudas estatales directas a la entrada y subvenciones acogidas a los Planes de Vivienda 1998-2001, 2002-2005, 2005-2008 y 2009-2012.

Es muy importante señalar que la Disposición no hace referencia a las prórrogas en este párrafo, sino a las concesiones de ayudas, por lo que, rectifica y deja vacío de contenido lo señalado en el artículo 35 del RDL 20/2012, según los criterios interpretativos del Abogado del Estado.

Y esto es así, por la jerarquía normativa que establece según el art. 86 de la Constitución, la prevalencia de la Ley sobre el Real Decreto Ley cuando ambos regulan la misma materia, o dicho en otras palabras, esta disposición adicional segunda ha dejado vacío de contenido la totalidad del art. 35 del RDL 20/2012.

Siguiendo el párrafo segundo, entendemos que es contradictorio con el párrafo anterior y por tanto, obedece a un oscurantismo del propio Ministerio que por tanto, debemos presumir nulo en su aplicabilidad.

El tercer párrafo, es bien claro al señalar que a partir de la entrada en vigor de la disposición Adicional Segunda, esto es, el día 6 de Junio de 2013, no se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas de subsidiación de préstamos que procedan de concesiones, renovaciones, prórrogas, subrogaciones o de cualquier otra actuación protegida de los planes estatales de vivienda.

Vuelve a caer en contradicción la norma, puesto que, los conceptos de: renovación y prórroga referidos a subsidiaciones de préstamo no son nuevas concesiones de ayudas como hemos señalado con anterioridad por tanto, tampoco debe darse validez a ese criterio expresado en la norma que sólo debe entenderse como concesiones nuevas, esto es, resolución de solicitudes nuevas de ayudas, no renovaciones ni solicitudes de prórrogas sobre resoluciones de ayudas ya concedidas en origen.

La última dicción de: "no se admitirán nuevos reconocimientos de cualquier otra actuación protegida de los planes de vivienda estatales", al ser genérica está vacía de contenido y por tanto, no existen supuestos de hecho sobre los que aplicarlo.

b) *Las Ayudas Estatales Directas a la Entrada que subsisten conforme a la disposición transitoria primera del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, sólo podrán obtenerse cuando cuenten con la conformidad expresa del Ministerio de Fomento a la entrada en vigor de esta Ley, y siempre que el beneficiario formalice el préstamo en un plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la misma.*

El Ministerio de Fomento y siguiendo el tenor literal de este apartado reconoce todas las ayudas estatales directas a la entrada, que a la entrada en vigor de esta Disposición Adicional Segunda, hayan sido objeto de reconocimiento por parte de las distintas Comunidades Autónomas siempre que el Ministerio de Fomento haya prestado su conformidad al mismo.

Como para el reconocimiento de las ayudas estatales directas a la entrada reconocida por las Comunidades Autónomas, es requisito indispensable haber obtenido la autorización del Ministerio de Fomento para la formalización del préstamo cualificado y/o convenido, el mismo viene obligado a hacer efectivas todas las ayudas reconocidas hasta la entrada en vigor de la presente Disposición.

Así como, todas las ayudas reconocidas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Disposición, siempre y cuando cumplan el requisito de formalizar el préstamo en un plazo de 2 meses, no obstante, esto deviene imposible puesto que, el propio Ministerio de Fomento no está autorizando ninguna formalización de préstamo por expiración del Real Decreto 2066/2009, desde el pasado 31 de Diciembre de 2012.

c) *Se mantienen las ayudas del programa de inquilinos, ayudas a las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana, rehabilitación aislada y programa RENOVE, acogidas a los Planes Estatales de Vivienda hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Se suprimen y quedan sin efecto el resto de subvenciones acogidas a los Planes Estatales de Vivienda.*

d) *Las ayudas de Renta Básica de Emancipación reguladas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que subsisten a la supresión realizada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, y por el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, se mantienen hasta que sean efectivas las nuevas líneas de ayudas, del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas".*

Los párrafos c y d) se mantienen en su integridad, las ayudas reconocidas por lo que no nos parece relevante hacer ninguna observación a las mismas.

**Como defender los derechos adquiridos según la situación generada tras la publicación del RDL 20/2012 y la previsión 4/2013, de 4 de Junio.**

- Resolución denegatoria expresa de las Comunidades Autónomas a la solicitud de prórroga de subsidación de intereses, acogidos a los Planes de Vivienda 1998-2001, 2002-2005, 2005-2008.-

- Recurso de reposición: Es potestativo, por lo que puede presentarse o ir directamente al Recurso contencioso-administrativo.

- Recurso de alzada: Es imperativo, por lo que hay que presentarlo con carácter previo a la interposición del Recurso contencioso-administrativo.

Plazos de presentación:

- Recurso de alzada: 1 mes desde la resolución.

- Recurso de reposición: 1 mes desde la resolución y 2 meses desde la resolución para ir directamente Recurso contencioso-administrativo.

- Resolución denegatoria por silencio administrativo (la Administración dispone de un plazo de 6 meses para resolver y notificar la solicitud de prórroga) de las Comunidades Autónomas a la solicitud de prórroga de subsidación de intereses, acogidos a los Planes de Vivienda 1998-2001, 2002-2005, 2005-2008.-

- Recurso de alzada: Es imperativo, por lo que hay que presentarlo con carácter previo a la interposición del Recurso contencioso-administrativo.

Plazos de presentación:

- Recurso de alzada: 3 meses desde la terminación del plazo para resolver que tiene la administración.

- Recurso contencioso-administrativo Plazo de presentación: 6 meses desde la terminación del plazo para resolver el recurso de alzada que tiene la administración que son tres meses.

- Resolución de concesión de la prórroga de la subsidación de las Comunidades Autónomas a la solicitud de prórroga de subsidación de intereses, acogidos a los Planes de Vivienda 1998-2001, 2002-2005, 2005-2008.-

- Presentación de reclamación ante el Ministerio de Fomento solicitando la efectividad de la Resolución de la prórroga de la subsidación de intereses resuelta favorablemente por la Comunidad Autónoma.

Una vez recibida denegación expresa por parte del Ministerio de Fomento a dicha reclamación el procedimiento a seguir es:

- Recurso de alzada: Es imperativo, por lo que hay que presentarlo con carácter previo a la interposición del Recurso contencioso administrativo. Plazos de presentación: Recurso de alzada: 3 meses desde la terminación del plazo para resolver que tiene la administración.
- Recurso contencioso-administrativo Plazo de presentación: 6 meses desde la terminación del plazo para resolver el recurso de alzada que tiene la administración que son tres meses.