

4/22

dictamen

Relativo al Proyecto de Decreto

del derecho subjetivo de acceso a la
ocupación legal de una vivienda

Bilbao, 25 de febrero de 2022



CES
EGAB

Consejo Económico
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea

Dictamen 4 /22

I.- ANTECEDENTES

El día 4 de febrero de 2022 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social Vasco escrito del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, solicitando informe sobre el Proyecto de Decreto del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda, según lo establecido en el artículo 3.1.b) de la Ley 8/2012, de 17 de mayo del Consejo Económico y Social Vasco.

Se trata de un Proyecto de Decreto elaborado por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, que, en el ejercicio del artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco, que confiere a la CAPV competencia exclusiva en las materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, desarrolla reglamentariamente los artículos 6, 7, 8 y 9 de la Ley 3/2015 de Vivienda, y regula el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda, para que se satisfaga bien mediante adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler o de un alojamiento dotacional con canon, bien, alternativamente, mediante la concesión de la prestación económica de vivienda cuando la atribución de vivienda o alojamiento dotacional no sea posible.

El día 4 de febrero se dio traslado del Proyecto de Decreto a todos los miembros del Pleno del Consejo a fin de que remitieran sus propuestas y opiniones, dándose traslado de todas ellas a la Comisión de Trabajo pertinente, la Comisión de Desarrollo Social, según lo establecido en el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Económico y Social Vasco. La Comisión de Desarrollo Social se reunió en sesión de trabajo el día 21 de febrero de 2022 para debatir una propuesta de Anteproyecto de Dictamen y acordó emitir Proyecto de Dictamen, que se elevó al Pleno del CES Vasco el día 25 de febrero de 2022 donde se aprueba por unanimidad.

II.- CONTENIDO

El texto del Proyecto de Decreto sometido a consulta consta de una Exposición de Motivos, cuarenta y tres artículos, una Disposición Adicional, siete Disposiciones Transitorias, dos Disposiciones Derogatorias y cuatro Disposiciones Finales.

Exposición de Motivos

La Exposición de motivos expone primeramente los argumentos justificativos de la necesidad y eficacia del Proyecto de Decreto. Se refiere así a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda que contempla el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento dotacional, de todas las personas que cumplan una serie de requisitos y que, no disponiendo de alojamiento, se encuentren en riesgo de exclusión social. Cuando tal derecho subjetivo no pueda satisfacerse con la adjudicación de una vivienda o alojamiento, para la residencia habitual, prevé una prestación económica.

El Proyecto de Decreto efectúa el desarrollo reglamentario necesario de los requisitos, además de los procedimientos para el reconocimiento, verificación y cumplimiento del derecho subjetivo de acceso o la prestación económica de vivienda.

Con esta finalidad, el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, haciendo uso de la habilitación de la Ley, acometió en 2017 los trabajos que han dado lugar a la elaboración del Proyecto de Decreto. Relata, la Exposición de Motivos, que éstos sufrieron una paralización dada la imposibilidad de dotarse entonces de los recursos humanos necesarios para la gestión de la prestación complementaria de vivienda, que se ha prolongado hasta el momento actual, en que éstos se afirma están disponibles.

La Exposición de Motivos hace hincapié en la preocupación del Departamento promotor de la norma de que la sustitución del régimen de la Prestación Complementaria de Vivienda actualmente existente, derivada de la Ley 18/2008 de 23 de diciembre de Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, por la prestación económica de vivienda del Proyecto de Decreto, se haga de forma armónica y sus características se acerquen lo más posible.

Insiste, sobre todo, en la filosofía subyacente en cuanto a que, en ningún caso los requisitos sobre la renta exigibles a los beneficiarios del derecho subjetivo a una vivienda digna puedan ser superiores a los señalados en la Ley de Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social para la obtención de la Renta de Garantía de Ingresos, RGI. Se trata de que ninguna persona con acceso al sistema de protección social resulte perjudicada en sus derechos con el cambio del sistema de prestacional al de vivienda, y, contrariamente, de que quienes acceden a las prestaciones al alquiler del sistema social vinculado a la RGI puedan añadirse armónicamente a quienes tengan reconocido el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de vivienda, incorporando al derecho subjetivo a la vivienda nuevos colectivos procedentes del sistema asociado a la RGI.

Señala, también, la Exposición de Motivos en su parte final que el lapso de tiempo transcurrido por la paralización de la tramitación del proyecto ha ocasionado, por razones de seguridad jurídica, la necesidad de incorporar a la redacción de la norma nuevas realidades que han ido surgiendo, como los importes de ingresos máximos para acceder al derecho subjetivo a la luz de la Ley 19/2021 del Ingreso Mínimo Vital y del nuevo Anteproyecto de Ley del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.

Cuerpo Dispositivo

El Cuerpo dispositivo del Proyecto de Decreto contiene las siguientes disposiciones:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto

Art. 2. Satisfacción del derecho subjetivo de acceso

Art. 3. Titulares del derecho subjetivo de acceso

Art. 4. Carencia de vivienda

Art. 5. Riesgo de exclusión social

Art. 6. Valoración del patrimonio

Art. 7. Excepciones a la antigüedad en el Registro de Solicitantes de Vivienda

CAPÍTULO II.- RECONOCIMIENTO DEL DERECHO SUBJETIVO DE ACCESO

Art. 8. Competencia

Art. 9. Duración y extinción

Art. 10. Obligaciones de las personas titulares

Art. 11. Solicitud

Art. 12. Documentación que ha de acompañar a la solicitud

Art. 13. Obtención electrónica de datos y documentos

Art. 14. Procedimiento

Art.15. Resolución

CAPÍTULO III. ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA O ALOJAMIENTO DOTACIONAL

Art. 16. Efectos del reconocimiento del derecho subjetivo de acceso en la modalidad de adjudicación.

Art. 17. Inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales

Art. 18. Régimen de adjudicación

Art. 19. Renta o canon

Art. 20. Duración

Art. 21. Efectos de la extinción.

Art. 22. Nuevo contrato de arrendamiento de vivienda

CAPÍTULO IV. PRESTACIÓN ECONÓMICA DE VIVIENDA

Art. 23. Naturaleza y carácter

Art. 24. Alojamientos colectivos

Art. 25. Alquiler de habitaciones

Art. 26. Requisitos

Art. 27. Incompatibilidades

Art. 28. Concurrencia de titulares y número máximo de prestaciones económicas por vivienda

Art. 29. Cuantía máxima

Art. 30. Gestión

Art. 31. Entidad colaboradora

Art. 32. Solicitud

Art. 33. Documentación que ha de acompañar a la solicitud

Art. 34. Procedimiento y resolución

Art. 35. Publicidad

Art. 36. Devengo y pago de la prestación

Art. 37. Obligaciones de las personas beneficiarias

Art. 38. Control e Inspección

Art. 39. Modificación de la cuantía

Art. 40. Extinción

Art. 41. Continuidad

Art. 42. Procedimiento de modificación y extinción

Art. 43. Reintegro

Disposición Adicional. Normativa sobre acceso al sistema residencial protegido

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de los procedimientos

Disposición transitoria segunda. Prestación complementaria de vivienda

Disposición transitoria tercer. Acceso automático a la prestación económica de vivienda

Disposición transitoria cuarta. Régimen transitorio de acceso al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso para las personas perceptoras de la prestación económica de vivienda.

Disposición transitoria quinta. Régimen transitorio de acceso al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso para las personas perceptoras del Ingreso mínimo vital

Disposición transitoria sexta. Régimen transitorio de acceso al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso para las personas perceptoras de ayudas de emergencia social

Disposición transitoria séptima. Régimen transitorio de la unidad de convivencia

Disposición derogatoria primera. Derogación del art. 10 de la Orden de 15 de octubre del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Disposición derogatoria segunda. Derogación del Decreto 2/2010, de 12 de enero de la prestación complementaria de vivienda

Disposición final primera. Modificación de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras públicas y Transportes

Disposición final segunda. Modificación del Decreto 38/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de las viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Disposición final tercera. Actualización de importes

Disposición final cuarta. Entrada en vigor

III.- CONSIDERACIONES GENERALES

Se presenta a la consideración de este Consejo un Proyecto de Decreto que, en desarrollo de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, tiene por objeto regular el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda.

Nos situamos, por tanto, ante un proyecto normativo de particular trascendencia puesto que, como bien expresa la exposición de motivos de la propia Ley de Vivienda, el derecho a la vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto que condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como tener empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado. El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.

A nivel jurídico, se trata de un derecho con el más alto reconocimiento, tanto en nuestro ordenamiento, como en el ámbito del derecho internacional. Desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que proclama que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que se expresa en similares términos a la Declaración Universal, y añade que los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho; a la Carta Social Europea, que habla de acceso universal asegurado a la vivienda decente y asequible; y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, donde con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes; hasta la Constitución española, que en su artículo 47 reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y establece que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

No obstante, a pesar de las solemnes declaraciones de las que es objeto este derecho, las dificultades de acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible siguen estando muy presentes en el día a día de una parte importante de la población, no afectando únicamente a las capas más empobrecidas, y haciendo del acceso a la vivienda un derecho cuya materialización real y efectiva persiste como un reto pendiente del conjunto de nuestra sociedad.

En este contexto, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada no puede quedar supeditado a las leyes del mercado, sino que requiere una actuación positiva por parte de los poderes públicos en favor de la ciudadanía, y muy particularmente de quienes carecen de los medios para acceder a la misma en el mercado libre, con el correspondiente despliegue de medidas incardinadas en las prioridades sociales y políticas, y la necesaria dotación de recursos públicos, enmarcado todo ello en el compromiso de que nadie quede fuera de este derecho, y pueda acceder a viviendas adecuadas, y de habitabilidad adaptada a las circunstancias personales.

La Ley vasca de Vivienda de 18 de junio de 2015 representa un salto cualitativo importante en el camino hacia la materialización práctica del derecho al disfrute de una vivienda digna al configurar, como derecho subjetivo el derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos necesarios para su adquisición.

Este derecho subjetivo abarca la exigencia de su cumplimiento, incluso mediante el recurso a la vía jurisdiccional. Para su satisfacción se prevé legalmente la puesta a disposición, en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o de un alojamiento protegido, o, incluso, de una vivienda libre en caso de disponibilidad a través de programas de intermediación, o, alternativamente, en supuestos de imposibilidad de vivienda o alojamiento, el establecimiento de una prestación económica de vivienda.

Desde este Consejo hemos valorado en Dictámenes precedentes relacionados con la Ley de Vivienda la mejora de posibilidades que este marco legal ofrece para hacer efectivo el acceso a una vivienda digna.

El Proyecto de Decreto que ahora se nos presenta se enmarca en esta trayectoria, y desarrolla reglamentariamente las disposiciones de la Ley de Vivienda relativas al derecho subjetivo de acceso legal a la vivienda, aportando a los requisitos para el acceso a la titularidad de tal derecho la concreción necesaria para su aplicación práctica y estableciendo los procedimientos pertinentes para su reconocimiento, verificación y cumplimiento.

Por consiguiente, valoramos positivamente la iniciativa normativa en tanto que constituye el complemento necesario para la plena eficacia de las disposiciones de la Ley de Vivienda relativas al derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda, y su contribución a la realización práctica del derecho de la ciudadanía al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

Así mismo, observamos con agrado que el alcance de la norma es más amplio, y que el Proyecto de Decreto no se limita al desarrollo de las disposiciones legales relativas a la adjudicación de vivienda o alojamiento dotacional, sino que comprende igualmente el desarrollo normativo de la figura de la prestación económica de vivienda, concebida como medio alternativo de satisfacción del derecho subjetivo al acceso a la ocupación legal de una vivienda cuando no sea posible la adjudicación de vivienda o alojamiento para la residencia habitual. Se dota así a la norma de mayor potencialidad a la hora de cubrir las necesidades de vivienda de las personas en riesgo de exclusión, poniendo a punto, desde la vertiente normativa, una herramienta adicional para la satisfacción de las necesidades de vivienda. No obstante, remarcamos la conveniencia de que la prestación económica de vivienda se mantenga efectivamente como instrumento alternativo, de manera que sea a través de un parque de vivienda suficientemente dimensionado para cubrir las demandas de adjudicación de vivienda o alojamiento dotacional como se satisfaga el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de vivienda, y no a través de un recurso extensivo a la prestación económica de vivienda.

La regulación de la prestación económica de vivienda resulta también oportuna como medida que, desde el marco de la política pública de vivienda, dé cobertura a la necesidad de acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables y desfavorecidos. Actualmente ésta se satisface desde el marco de la política social a través de la Prestación Complementaria de Vivienda, que está aparejada a la Renta de Garantía de Ingresos, y ha sido creada por la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, y que la prestación económica de vivienda vendrá así a sustituir.

La Prestación Complementaria de Vivienda se concibió como medida de carácter transitorio para aportar, desde la parcela de las políticas sociales y del sistema vasco de garantía de ingresos e inclusión social, una respuesta parcial y temporal a los gastos estructurales relacionados con la vivienda de las personas más necesitadas, receptoras de la RGI, al tiempo que se descargaba de esta función a las Ayudas de Emergencia Social, mientras se producía la articulación de una solución desde la política de vivienda.

En este sentido, queremos valorar el esfuerzo del Departamento por consumir este relevo, aportar instrumentos de carácter estructural y definitivo a todos los colectivos sin recursos suficientes para abordar sus necesidades de vivienda desde su ámbito competencial, el de la vivienda, y por diseñar un tránsito coordinado y pacífico entre una y otra prestación.

Necesidad de justificación de las disposiciones adoptadas

El Proyecto de Decreto regula una materia de importante calado y repercusión social como es la de garantizar el derecho a la vivienda a través de la adopción de las medidas de aplicación práctica del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda y la prestación económica de vivienda, que reconoce la Ley de Vivienda de Euskadi.

Es por ello por lo que nos parece importante que la exposición de motivos del Decreto dedique a presentar la iniciativa normativa un espacio en consonancia con la trascendencia de la materia, con el detalle y profundidad que merece. En ese sentido, consideramos necesaria una revisión de la exposición de motivos, de forma que se otorgue menor protagonismo a las cuestiones de orden interno y de pura gestión, como los avatares sufridos por el Proyecto de Decreto durante su tramitación, y se ponga el foco sobre la iniciativa normativa propiamente dicha.

Es particularmente importante que la norma aporte las explicaciones correspondientes sobre las razones que motivan las decisiones adoptadas en la configuración de la nueva regulación.

Esta información permitirá emitir una valoración sobre lo acertado o no de las mismas para la consecución de los fines que persigue el Proyecto de Decreto y sobre las discordancias y ausencias de congruencia que con éstos parecen detectarse a lo largo del texto.

Nos referimos seguidamente a tres ejemplos que consideramos, a estos efectos, especialmente relevantes:

- La fijación de la edad mínima requerida para el ejercicio del derecho subjetivo del que trata el Proyecto de Decreto es uno de los elementos necesitados de una explicación. Y, en ese contexto, particularmente, las razones de situar en 23 años la edad de acceso a la prestación económica de vivienda, sustitutiva de la adjudicación de vivienda, particularmente cuando de ello se deriva la incongruencia de exigir una edad para acceder a la prestación monetaria, a otorgar en situaciones de indisponibilidad de una vivienda, superior a la edad mínima fijada como requisito para el ejercicio del derecho.
- La explicación sobre la cuantía máxima mensual de la prestación económica de vivienda. Desconocemos los baremos y parámetros por los que se establece en 275 euros y la justificación de su supuesta idoneidad en el contexto del elevado nivel de precios del mercado de alquiler de vivienda en la CAPV.
- Las razones de la exigencia de un año de residencia efectiva, ininterrumpida e inmediatamente anterior a la fecha de solicitud del reconocimiento del derecho subjetivo y de 3 años de antigüedad en la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales como demandante de alquiler. Habida cuenta de la exigencia de empadronamiento previo en municipio de la CAPV para la inscripción en el mencionado Registro, el año de residencia efectiva no rige como requisito en la práctica, sino que se convierte en un mínimo de tres años de empadronamiento previo, periodo de tiempo que no se corresponde con la finalidad del Decreto de evitar situaciones de

exclusión social por motivo de vivienda.

Una arquitectura más clara y cohesionada

A nuestro juicio, el conjunto del Proyecto de Decreto es muy complejo y de no fácil lectura, con disposiciones en aparente discordancia, como ya hemos señalado en la consideración precedente, y frecuentes renvíos a lo dispuesto en otros artículos, leyes o normas, cuya referencia, en ocasiones, no queda recogida en el texto. En estos términos de redacción, no se facilita a la ciudadanía, posible beneficiaria del derecho subjetivo de vivienda, y que, se encuentra en una situación comprometida, necesitada de un alojamiento y en riesgo de exclusión social, satisfacer su preocupación de poder conocer y verificar en el propio texto legal sus derechos en cuanto al acceso a la ocupación legal de una vivienda, los requisitos a acreditar, y el régimen aplicable. En este sentido, la norma, además de disipar cualquier apariencia de discordancia o incoherencia entre las distintas disposiciones, ha de ser clara, concreta y completa, y proporcionar los elementos necesarios para que la ciudadanía, de su lectura, pueda dilucidar si puede o no ser titular del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda, y conocer con precisión los requisitos, los términos y las condiciones del ejercicio de su derecho subjetivo.

IV.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 3.- Titulares del derecho subjetivo de acceso.

Respecto del artículo 3, planteamos dos consideraciones:

- 1- Desde el punto de vista de los requisitos que el Proyecto de Decreto exige para el reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda, y que se contemplan en el artículo 3, este Consejo entiende que algunos de los criterios de antigüedad requeridos no parecen acordes con el fin que pretenden de evitar la exclusión social.

Concretamente, la exigencia de acreditación de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda protegida y Alojamientos Dotacionales de al menos 3 años nos parece desproporcionada habida cuenta, sobre todo, que está referida a personas que se hallan en riesgo de exclusión social.

Consecuentemente, proponemos una revisión y rebaja del periodo de tiempo requerido.

- 2- En la letra c) se consigna otro requisito para poder optar al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda, consistente en “pertenecer a una unidad de convivencia en la que todos sus miembros carezcan de vivienda”. Sin embargo, en la letra d) se consigna otro requisito adicional, consistente éste en “hallarse en riesgo de exclusión social” y, en cuya regulación en el artículo 5, se señala que se hallará en riesgo de exclusión social quien “tenga un patrimonio igual o superior a los 50.000 euros, descontando el de la vivienda en propiedad”. Tal expresión parece admitir la posibilidad de disponer de una vivienda en propiedad y hallarse en situación de riesgo de exclusión, lo que no parecería estar en concordancia con lo dispuesto en la letra c) del artículo 3.

Cierto es que, a renglón seguido, se hace referencia a “los casos previstos en el artículo 4.2”, el cual prevé que, aun disponiendo de vivienda, existen supuestos excepcionales que serán considerados por la norma como de carencia de vivienda y que son, según consta literalmente, los previstos por “la normativa reguladora del acceso al sistema residencial protegido”, sin que resulte citada en la

disposición.

Constituye éste un ejemplo ilustrativo de lo expuesto en el Apartado III de este dictamen bajo el epígrafe de “Una arquitectura más clara y cohesionada” y de las consideraciones que en el mismo se efectúan.

Artículo 5.- Riesgo de exclusión social

El artículo 5, en su apartado primero, establece unos importes de ingresos anuales máximos para la acreditación del requisito de hallarse en situación de riesgo de exclusión, y que se fijan en 17.000 euros de ingresos anuales ponderados para las unidades de convivencia de tres o más miembros, en 14.000 euros para las unidades de convivencia de dos miembros y 11.000 para unidades de un único miembro. Sin embargo, observamos en este punto una discordancia con los importes reflejados en la memoria explicativa del Proyecto de Decreto, en la que se señalan importes diferentes. Quizá ello pueda deberse a que la memoria explicativa se elaboró en un momento anterior y las cantidades, actualizadas en el texto del Proyecto de Decreto, no se han actualizado, sin embargo, en la memoria. En cualquier caso, entendemos que convendría aclarar este asunto.

Artículo 7.- Excepciones a la antigüedad en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

Como ya nos hemos referido anteriormente, otro de los requisitos establecidos por el Proyecto de Decreto para acceder al reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda es el de acreditar una antigüedad mínima de tres años en la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales en la condición de demandante de alquiler.

En el artículo 7, se prevén, sin embargo, excepciones a este requerimiento de tres años en determinados supuestos, en cuyo caso se añade la exigencia de acreditación de tres años de empadronamiento en cualquier municipio de la CAE.

Dado que el requisito general es el de acreditar únicamente un año de residencia efectiva, ininterrumpida e inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de reconocimiento del derecho subjetivo de acceso, no resulta comprensible la razón del endurecimiento de este requisito en las situaciones de excepcionalidad reconocidas en este artículo 7 y cabría considerar que, como en los demás casos, también en las situaciones excepcionales recogidas en el artículo 7 tendría que ser suficiente con acreditar un año de residencia efectiva.

Hemos de hacer alusión en este punto a la consideración efectuada en el apartado III de este dictamen sobre la necesidad de empadronamiento previo que marca la normativa vigente para la inscripción en el Registro, con la consecuencia de la conversión *de facto* del requisito general de un año residencia efectiva en tres años de empadronamiento, igualando así los tres años requeridos en este artículo 7 para las situaciones excepcionales en él contempladas e imponiendo un requisito cuya idoneidad para la finalidad última del Proyecto de Decreto de evitar la exclusión social resulta muy dudosa.

Artículo 9.- Duración y extinción

El artículo 9 del Proyecto de Decreto recoge las causas que dan lugar a la extinción del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de vivienda, entre las que contempla la falta de pago de la renta o canon por parte de las personas beneficiarias de la prestación económica de vivienda. Observamos que esta causa de extinción se establece sin excepciones, sin contemplar posibles causas

que razonablemente pudieran justificar dicho impago. A nuestro juicio, el impago puede obedecer a razones merecedoras de consideración sin que éste imponga de forma directa y objetiva la extinción del derecho.

A tal efecto, parece razonable proponer que se dicte una orden en la que se aborde el desarrollo reglamentario de esta cuestión y se regulen con precisión los plazos y excepciones que cabe aplicar a esta causa de extinción del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de vivienda.

Artículo 12.- Documentación que ha de acompañar a la solicitud

En cuanto a la documentación a cumplimentar junto con la solicitud, el apartado 2b) establece para las personas objeto de desahucio y exentas de acreditar la antigüedad en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales el requisito de presentación de la resolución judicial de desahucio.

Proponemos añadir en este punto la posibilidad de presentar el requerimiento de desalojo, sin necesidad de acudir y culminar el proceso judicial de desahucio, lo que permitirá adelantar en el tiempo la presentación de la solicitud y la tramitación del expediente para el reconocimiento del derecho de acceso a la ocupación legal de vivienda.

Cabe señalar en apoyo de esta propuesta que en el artículo 21, respecto de la extinción del derecho de acceso, se prevé la obligación de desalojar la vivienda o alojamiento dotacional a partir del día siguiente al de declaración de la extinción del derecho de acceso, sin que se exija la necesidad de procedimiento judicial previo.

Artículo 26.- Requisitos.

Los requisitos regulados en este artículo vienen referidos a la prestación económica de vivienda, fijándose en 23 la edad mínima de acceso a la misma. Observamos que este requisito contrasta con la edad mínima que el Proyecto de Decreto estipula para ser titular del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de vivienda, fijada en 18 años, cuestión que llama nuestra atención.

Ya nos hemos referido en las consideraciones generales a la necesidad de que la exposición de motivos explique las motivaciones de determinadas disposiciones que establecen aspectos clave de la nueva regulación, como la relativa a la edad mínima de acceso.

No resulta comprensible que el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda requiera una edad mínima de 18 años y que, una vez reconocido éste, si no puede satisfacerse mediante adjudicación de vivienda, la modalidad alternativa mediante la prestación económica de vivienda requiera una edad superior de 23 años.

Artículo 27.- Incompatibilidades

En su apartado 2, este artículo establece que la percepción de la prestación económica de vivienda es “completamente incompatible” con una serie de prestaciones y ayudas que cita seguidamente, entre ellas, en su apartado b) las ayudas de emergencia social relacionadas con los gastos de alquiler.

Nos llama la atención la rotundidad con la que se establece la incompatibilidad en este caso concreto. Este tipo de ayudas pueden constituir, en un momento, dado una vía de solución excepcional ante situaciones específicas de dificultad puntual en el pago de renta o canon, que de no ser posible,

podieran derivar en la irremediable extinción del derecho de acceso a la ocupación legal de vivienda. Es por ello que manifestamos la conveniencia de que se estudie con mayor atención el tenor de esta norma, y la oportunidad de introducir, para el caso de las ayudas de emergencia social, una redacción en la que la situación que apuntamos pudiera tener cabida.

V.- CONCLUSIÓN

El CES Vasco considera adecuada la tramitación del *Proyecto de Decreto del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda* con las consideraciones que este órgano consultivo ha efectuado

En Bilbao, a 25 de febrero de 2022

Vº Bº de la Presidenta

Emilia M. Málaga Pérez

La Secretaria General

Olatz Jaureguizar Ugarte