

# **INFORME DE LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE 4 DE JUNIO DE 2004 POR EL QUE SE RESUELVE DISCREPANCIA. SUBVENCIONES. DETERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN SUBVENCIONADA CONFORME A LAS BASES REGULADORAS. INCUMPLIMIENTO DEL REQUISITO ESTABLECIDO EN LAS MISMAS: NO SUPERACIÓN DE INGRESOS MÁXIMOS DE LA UNIDAD FAMILIAR, CUANDO EL SOLICITANTE ES UNA PERSONA JURÍDICA.**

Por la Dirección General de A.....@de la Consejería de A.....@se ha planteado discrepancia con el reparo formulado por la Intervención Delegada en dicha Consejería, en relación con el expediente número 2RHEF-001-2112/2001-01, por el que se solicita subvención para la rehabilitación de edificio al amparo de lo dispuesto en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, por el que se regula la financiación cualificada a actividades protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004.

Una vez analizada la documentación aportada al expediente y los antecedentes del mismo, conviene poner de manifiesto los siguientes

## **HECHOS**

### **Primero**

La Intervención Delegada en la Consejería de A.....@motiva su reparo, entre otros extremos, en la falta de justificación del requisito de ingresos máximos de la unidad familiar del beneficiario, exigido para el reconocimiento de aquellas ayudas que pretendan concederse de acuerdo con el apartado a) del artículo 38 del citado Decreto.

Alude también la Intervención en su escrito de reparo a la diferenciación que la norma estatal, aplicable al caso como derecho supletorio, establece en su articulado distinguiendo, de una parte las actuaciones dirigidas a proteger la rehabilitación de edificios, reguladas en el artículo 35.1 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y de otra, las llevadas a cabo para tutelar la rehabilitación de viviendas previstas en el artículo 35.2 de dicho Real Decreto. Se hace constar en dicho escrito que *"el expediente que nos ocupa procede de una calificación de edificio (estructural y funcional), es decir, contempla actuaciones del tipo del art 35.1, donde sí hay límite de ingresos familiares y no es posible por tanto aplicar las excepciones que la norma expone para un tipo de actuación diferente como es la rehabilitación de viviendas"*.

Tampoco considera el órgano de control aplicable al caso, como derecho supletorio, el artículo 37 del Real Decreto 1/2002, en el que tampoco se exigen ingresos familiares al promotor, toda vez que el mismo se refiere a la rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes, *"por tanto, no es aplicable en el expediente que nos afecta. Y es lógico que en esos casos, no se requieran ingresos familiares al promotor, puesto que las viviendas resultantes deberán ajustarse al contenido de otros artículos a los que se hace referencia en cuanto a ingresos, rentas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento."*

Por las razones anteriores la Intervención Delegada formula su reparo en los siguientes términos: *"el expediente objeto de reparos trata de ayudas económicas con cargo al presupuesto de la Comunidad de Madrid y ha sido tramitado conforme al artículo 38 a) del Decreto 11/2001 respecto del cual juegan los límites de ingresos familiares. Y en el caso de que fuera posible tramitar conforme al artículo 38 b) ha de tenerse en cuenta que juega el límite de ingresos familiares al menos para la mitad de los arrendatarios, y los arrendamientos*

*deberán ser tasados para la mitad de las viviendas (subvención del 10 %) o la totalidad (subvención del 20 %)".*

## **Segundo**

La Dirección General de A.....@de la Consejería de A.....@ mediante escrito de 31 de marzo de 2004, manifiesta su disconformidad con el reparo formulado por la Intervención Delegada, haciendo constar entre otras consideraciones, que *"el expediente de referencia se trata de un edificio en arrendamiento cuya propiedad pertenece a una persona jurídica y que ha sido tramitado como un expediente de "Rehabilitación Dispersa de Edificio" al amparo de lo previsto en los artículos 36 y 38 a) del Decreto 11/2001".*

Fundamenta su oposición al criterio de la Intervención en el contenido del artículo 33 del repetido Decreto, en virtud del cual, podrán solicitar la calificación de actuación de rehabilitación con financiación pública y la financiación cualificada correspondiente, los promotores de la actuación ya sean personas físicas o jurídicas, *"de lo que se deduce, de forma indubitada que las personas jurídicas tienen derecho a obtener financiación cualificada Y //Y no pudiendo ser de aplicación, en ningún caso, la figura de ingresos familiares para una persona jurídica."*

Hace referencia igualmente a la normativa estatal, cuyo Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, *"establece como instrumentos de financiación cualificada, tanto los préstamos cualificados, artículo 33, como las subvenciones, artículo 35; previéndose en el artículo 33.2 la posibilidad de obtener préstamo cualificado para financiación de la actuación rehabilitadora de un edificio por parte de los titulares de las viviendas aun cuando no cumplan el requisito de ingresos familiares, por lo que queda claro que al amparo de dicho Real Decreto, las personas jurídicas tienen derecho a préstamo".*

Finalmente, en el escrito de discrepancia se hace referencia a la consulta elevada por los órganos gestores al Servicio de Planificación y Legislación, en virtud del cual, la Dirección General estima que como *"las personas jurídicas tienen derecho a financiación cualificada al amparo del Plan de Vivienda y Suelo (está haciendo referencia al Plan estatal) también lo han de tener al amparo del Plan de la Comunidad de Madrid a través de la única figura prevista en el mismo, es decir subvención toda vez que nos encontramos ante un vacío legal que debe ser interpretado del modo más favorable al administrado."*

Por todo lo cual concluye en el siguiente sentido: *"A juicio de esta Dirección General y de acuerdo con el informe del Servicio de Planificación y Legislación de Vivienda anteriormente mencionado, y tras la consulta verbal formulada al responsable de la Unidad de Rehabilitación Integrada, que las Personas Jurídicas en calidad de promotores tienen derecho a percibir la subvención correspondiente sin límite de ingresos alguno, siendo necesario presentar junto con la correspondiente solicitud de ayuda económica, los documentos acreditativos de estar al corriente de deudas con el Estado, la Comunidad de Madrid y la Seguridad Social."*

De lo anteriormente expuesto parece desprenderse que la cuestión, objeto de controversia, se centra en determinar si para la concesión de subvenciones al amparo del apartado a) del artículo 38 del Decreto 11/2001 citado, es requisito sine qua non la justificación de los ingresos familiares del beneficiario o, si por el contrario, existe un vacío legal en la legislación autonómica que debe ser interpretado de acuerdo con lo dispuesto en la normativa estatal, pues en el caso concreto que nos ocupa el solicitante es una persona jurídica con forma de sociedad anónima y por lo tanto no es posible que la misma acredite el cumplimiento de tal extremo.

Teniendo en cuenta los hechos descritos se efectúan las siguientes

## CONSIDERACIONES

### I

A efectos de aclarar la cuestión debatida resulta necesario analizar el régimen jurídico aplicable a este tipo de subvenciones, no sólo en sus aspectos subjetivos, referentes a quien puede solicitar este tipo de ayudas y que requisitos se exigen a los beneficiarios de las mismas, sino también, en su ámbito objetivo de manera que queden configuradas tanto las actuaciones que van a ser motivo de protección, como los distintos tipos de financiación cualificada que por tales actuaciones se pueden percibir.

En este sentido, la regulación básica de estas ayudas se encuentra prevista en el citado Decreto 11/2001, de 25 de enero, actualmente modificado mediante Decreto 45/2002, de 14 de marzo y desarrollado mediante Orden de 13 de marzo de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Bases para la concesión de financiación cualificada a la vivienda con protección pública y a la rehabilitación con protección pública, a su vez modificada por Orden de 4 de julio de 2002.

El Decreto 11/2001, de 25 de enero, entre las Disposiciones Generales del Capítulo I, aplicables a todo tipo de actuaciones protegidas por el mismo, no dispone de un precepto específico que defina y delimite el concepto de beneficiario, ahora bien, sí establece a priori una serie de condiciones generales para acceder a la financiación cualificada y así, en su artículo 4. d) hace referencia a la necesidad de que *"... los promotores de actuaciones de rehabilitación no superen el límite de ingresos familiares establecidos en cada caso en la presente norma."*

Analizando en concreto el Capítulo IV del Decreto, titulado "De la financiación cualificada a la Rehabilitación con Promoción Pública", se observa como el mismo aparece estructurado en tres Secciones diferenciadas; una Primera en la que se recogen las Disposiciones de carácter general aplicables a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación. En sus Secciones Segunda y Tercera, se establece una regulación diferenciada según se trate, respectivamente, de "Rehabilitación con protección pública en edificaciones aisladas" o de "Rehabilitación con protección pública en Zonas de Rehabilitación Integrada".

Dentro de la Sección Primera, referente a las Disposiciones generales, se recoge en el artículo 33 el concepto de Promotor en los siguientes términos:

*"Podrán solicitar la calificación de actuación de Rehabilitación con Protección Pública y la financiación cualificada correspondiente los promotores de las actuaciones, ya sean personas físicas, pudiendo ser el propietario del edificio o vivienda, el usufructuario o inquilino, ya sean personas jurídicas".*

Por lo tanto, según se desprende del anterior precepto, con carácter general la normativa autonómica admite a las personas jurídicas como posibles solicitantes de las subvenciones cuyo objeto sea la rehabilitación.

No obstante, hay que tener en cuenta que este artículo 33 se ubica dentro de las disposiciones generales que amparan la totalidad de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, tanto de edificios como de viviendas, ya se trate de edificaciones aisladas, como edificaciones en zonas de rehabilitación integrada, motivo por el cual, resulta necesario determinar si en el expediente de referencia puede concederse subvención a las personas jurídicas y en caso

afirmativo, si cualquier persona jurídica puede ser beneficiaria de las ayudas previstas, o por el contrario, se exige de las mismas el cumplimiento de ciertos requisitos.

Según se hace constar en el escrito de discrepancia, el expediente que nos ocupa pretende reconocer el derecho del beneficiario a una subvención de las contempladas en la Sección Segunda del Título IV del Decreto 11/2001, destinada a proteger la rehabilitación en edificaciones aisladas, en virtud de la cual y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36, las actuaciones protegidas son las siguientes:

- a) "La rehabilitación, consistente en la adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio o integral de vivienda unifamiliar de más de treinta años de antigüedad o catalogado.
- b) La rehabilitación, consistente en la adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio de más de treinta años de antigüedad, que podrá incluir su previa adquisición, para destinar las viviendas que integran el mismo a arrendamiento o venta.
- c) La rehabilitación, consistente en la adecuación de habitabilidad de vivienda para adaptar su uso por personas con discapacidad o personas mayores de sesenta y cinco años, cuyos ingresos familiares no excedan de 5.500.000 pesetas.
- d) La rehabilitación, consistente en adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio de tipología rural de una sola vivienda con más de treinta años de antigüedad.

De los antecedentes que obran en el expediente, se descarta la tramitación del expediente como si de las actuaciones previstas en el apartado b) se tratara, puesto que si bien el edificio se encuentra integrado por 6 viviendas y 4 locales y ocupado en parte por inquilinos en régimen de arrendamiento, el propio gestor de la ayuda manifiesta que las actuaciones practicadas no tienen como finalidad el destino de las viviendas a la venta o arrendamiento y así lo aclara en su escrito de 31 de marzo de 2004 al manifestar que se trata de un expediente tramitado al amparo de los artículos 36 y 38 a), toda vez que *"Y el supuesto de compra y rehabilitación de un edificio con destino a arrendamiento tasado, que no es el supuesto que nos ocupa (art. 38 b).) ya que nos hallamos ante un edificio cuyo propietario lo tiene arrendado con anterioridad a su rehabilitación."*

Igualmente se desechan las actuaciones contempladas en los apartados c) y d) anteriores, puesto que tampoco se trata de adecuar la habitabilidad de una vivienda, ni el edificio es de tipología rural, sino que por el contrario, la rehabilitación de que se trata es la recogida en el apartado a), consistente en la adecuación funcional y estructural de edificio de más de treinta años de antigüedad, tal y como figura en la Calificación Provisional de Rehabilitación, de fecha 23 de abril de 2002, de la entonces Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

Una vez determinado que las actuaciones protegidas son las contempladas en el apartado a) del artículo 36, es necesario conocer que requisitos exige la norma para considerar tales actuaciones como subvencionables. En este sentido, el artículo 37 del Decreto 11/2001, de 25 de enero, regula los requisitos y condiciones generales aplicables a todo tipo de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificaciones aisladas, tanto para la obtención de la calificación como para la concesión de las ayudas económicas; literalmente establece:

*"Para la obtención de las ayudas económicas a la rehabilitación con protección pública de edificaciones aisladas será necesario la previa calificación como protegible de la*

*actuación prevista por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para lo cual deberán cumplirse los siguientes requisitos:*

- a) Que los edificios no se encuentren sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.
- b) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructurante u organización global originales. Excepcionalmente se admitirán actuaciones que lleven consigo la alteración de la configuración estructurante u organización global cuando ésta carezca de valor arquitectónico o topológico.
- c) Que las actuaciones garanticen su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de sus instalaciones, pudiendo establecerse calificaciones por fases siempre que estén previstas inicialmente o atiendan a los criterios de coherencia fijados.
- d) Que las obras no se inicien hasta la obtención de la calificación provisional de rehabilitación o que no hayan transcurrido más de tres meses desde la fecha de inicio de las obras hasta la de la solicitud de la calificación provisional en los supuestos en que exista orden de ejecución municipal o urgencia justificada.
- e) Que, una vez efectuadas las actuaciones en el edificio, la superficie construida destinada a viviendas supere el 50 por 100 de la superficie construida total, excluyendo del cómputo, en su caso, la planta baja y las superficies bajo rasante cuando no estén destinadas a vivienda.
- f) Que las viviendas objeto de rehabilitación sean destinadas a residencia habitual y permanente cualquiera que sea su régimen de tenencia.
- g) Que el régimen de utilización de las viviendas a rehabilitar sea la propiedad, el usufructo o el arrendamiento, sin que sea admisible la simple cesión de uso de las mismas.
- h) Que cuando la actuación incluya la previa adquisición del edificio, las obras se inicien en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición".

Como puede apreciarse, de los requisitos anteriores que resultan aplicables a la rehabilitación de edificios, ninguno de ellos hace alusión a condiciones específicas exigibles a los beneficiarios de las ayudas, sino más bien, hacen referencia a las condiciones de las obras a ejecutar y al régimen de las viviendas que integran el edificio. No hay que olvidar que este precepto al encontrarse ubicado dentro de las disposiciones generales resulta aplicable, en cuanto les afecte, tanto a la rehabilitación de viviendas como a la de edificios.

Ahora bien, el artículo 38 a) del citado Decreto 11/2001, cuando regula las ayudas económicas a conceder a los beneficiarios de actuaciones de rehabilitación en edificaciones aisladas, implícitamente establece otra serie de requisitos de carácter específico, aplicables únicamente a las actuaciones concretas previstas en el artículo 36 a). El citado artículo 38 a) textualmente prescribe:

*"1. Las ayudas económicas, consistentes en subvenciones a la Rehabilitación con*

*Protección Pública en edificaciones aisladas serán las siguientes:*

- a) En el supuesto de rehabilitación, consistente en la adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio o integral de vivienda unifamiliar de más de treinta años de antigüedad o catalogado, se subvencionará al promotor hasta un 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, si sus ingresos familiares no exceden de 5.500.000 pesetas (33.055,67 euros).

En cualquier caso, el importe máximo a percibir en concepto de subvención por vivienda será de 300.000 pesetas (1.803,04 euros) si la rehabilitación consiste en adecuación funcional o de 600.000 pesetas (3.606,07 euros) si la rehabilitación consiste en adecuación estructural, funcional y estructural o integral."

Y//Y

Del contenido del primer párrafo de este artículo y una vez descrita la actuación protegible, se desprenden las siguientes consideraciones: por una parte se determina quien será el sujeto que ha de percibir la subvención, en este caso el promotor de la rehabilitación. Por otra parte, se indica la cuantía que, en función del presupuesto protegible, puede percibir el beneficiario, es decir, hasta el 20 % de dicho presupuesto, para finalizar imponiendo una condición o requisito a dicho promotor para poder percibir la subvención de que se trata, cual es que sus ingresos familiares no excedan de una cierta cantidad de pesetas, hoy euros.

Por lo tanto, queda claro que la intención del legislador al regular este tipo de ayudas, era dirigir las a aquellas personas respecto de las cuales pudiera ser predicable la titularidad de ingresos familiares, para hacer depender la concesión de las mismas del volumen de estos ingresos con independencia de que el promotor o promotores de la rehabilitación sean personas físicas o personas jurídicas, como veremos más adelante.

En este orden de ideas, la Orden de 13 de marzo de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, modificada por Orden de 4 de julio de 2002, recuerda nuevamente en su artículo 21.1.a), prácticamente en los mismos términos que los empleados por el Decreto 11/2001, la exigencia al promotor de unos ingresos familiares máximos, si bien concreta la documentación que ha de presentar con carácter específico el solicitante de este tipo de ayudas, entre la cual exige en su artículo 22.1.2.a):

*"Fotocopia cotejada completa, incluyendo hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personal Físicas de cada uno de los miembros de la unidad familiar del promotor o promotores, del período impositivo que una vez vencido el plazo de presentación de la declaración, sea inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud de financiación cualificada.*

*En el caso de que el promotor no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, deberá aportar certificación negativa de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, declaración responsable respecto de los ingresos familiares obtenidos durante el período correspondiente, informe de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social y, en su caso, certificado de la Empresa o Empresas o del Instituto Nacional de Empleo sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización de la Seguridad Social, si es trabajador por cuenta propia, o certificado de la pensión, si es pensionista."*

Como puede apreciarse, es imprescindible la sujeción del promotor al impuesto sobre la renta de las personas físicas, con independencia de si ha presentado o no la declaración correspondiente a dicho tributo por no resultar obligado a ello.

Ahora bien, hay que tener presente que la Ley 40/1998, Reguladora del Impuesto Sobre la Renta de la Personas Físicas, aplicable al caso aunque actualmente refundida mediante Real Decreto legislativo 3/2004, de 5 de marzo, reconoce en su artículo 10 la posibilidad de que personas jurídicas resulten gravadas mediante la aplicación de este tipo de Impuesto, en virtud del régimen de atribución de rentas. Así,

1. *"Las rentas correspondientes a las sociedades civiles, tengan o no personalidad jurídica, herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes, respectivamente, de acuerdo con lo establecido en la sección 2ª del Título VII de esta Ley." Y//Y*

Por tanto, personas jurídicas, tales como comunidades de vecinos o sociedades civiles, cuyo régimen fiscal aplicable sea el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de cuyos socios o comuneros sea predicable la existencia de ingresos familiares, podrían ser beneficiarias de este tipo de ayudas específicas a la rehabilitación de edificios de más de treinta años, siempre y cuando, claro está, reunieran el resto de requisitos exigibles por las normas.

De todo lo anteriormente expuesto se desprende que, en el expediente objeto de discrepancia, al ser el promotor una sociedad anónima sujeta a tributación por el Impuesto de Sociedades y el cual, por lo tanto, no puede acreditar un máximo de ingresos familiares, no se cumplen los requisitos exigidos por la norma a efectos de poder ser considerado como beneficiario de la subvención de que se trata.

## II

Conforme dispone el artículo 3 del Código Civil, *"las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas"*.

Analizando el contexto normativo en el que se enmarca la rehabilitación de edificios, nos encontramos entre los antecedentes históricos del Decreto 11/2001, de 25 de enero, el actualmente derogado Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, el cual, ya contemplaba en su artículo 47 a) las actuaciones en materia de rehabilitación de edificios en los siguientes términos:

*"En los supuestos de rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional de edificios o viviendas unifamiliares de más de treinta años, se concederá una subvención al promotor de hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación."*

*"Si en el edificio hubiese viviendas arrendadas sujetas a prórroga forzosa la subvención por cada una de ellas se ampliará hasta un 30 por 100 del presupuesto protegible que les corresponda."*

Si bien este precepto no alude a los ingresos familiares del promotor, si se hace referencia a

ellos en las disposiciones generales previstas por el Decreto para todas las ayudas contempladas en el mismo. Así, el artículo 9, entre otros requisitos, establecía:

"Artículo 9. Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada.

*1. Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que este Decreto exija, especialmente, para determinados supuestos:*

*Y//Y*

*c) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas y, en su caso, promotores de actuaciones de rehabilitación no superen el límite de ingresos familiares establecidos en cada caso en la presente norma."*

*Y//Y*

Por tanto, tradicionalmente la normativa autonómica ha venido exigiendo un máximo de ingresos familiares como requisito previo para la concesión de este tipo de ayudas a la rehabilitación de edificios.

Y esto es así porque el espíritu último de estos preceptos no es otro que el de facilitar a ciertos colectivos sociales el acceso a la vivienda, entendida ésta como domicilio familiar y con independencia del título jurídico que sobre la misma ostenten (propietario, arrendatario, etc.), situación que en ningún caso resulta predicable respecto de una persona jurídica con forma de sociedad anónima. De ahí, que las ayudas previstas en estas normas tengan como destinatario final a los ocupantes de las viviendas, bien sea mediante la concesión de subvenciones directas a dichos usuarios, en cuyo caso se requiere de los mismos que no superen un máximo de ingresos familiares, bien sea facilitando aquellas actuaciones, promovidas por terceros no usuarios, siempre que tengan por objeto la puesta a disposición de viviendas con destino a domicilio familiar y respecto de las cuales no se exige el cumplimiento de tal extremo al promotor, sino que dicho requisito se traslada al ocupante de la vivienda.

Apoya esta tesis, la redacción del artículo 38.b) destinado a regular las ayudas para la rehabilitación de edificios cuyo destino sea el arrendamiento o venta de las viviendas que lo integran, en cuyo caso, únicamente se establecen límites a los ingresos familiares pero en este caso, de las personas que vayan a ocupar dichas viviendas, sin tener en cuenta los ingresos del promotor de las obras de rehabilitación.

En relación con la normativa estatal, el Decreto 1/2002, de 11 de enero, por el que se establecen las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, regula en su artículo 35 las subvenciones a la rehabilitación tanto de edificios como de viviendas, contemplando en su apartado 1 las condiciones específicas para la rehabilitación de edificios de la siguiente manera:

*a) El Ministerio de Fomento subvencionará, con el 10 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 1.240 euros por vivienda o local que participe en los costes de ejecución, aquellas actuaciones calificadas o declaradas protegidas de rehabilitación de un edificio, cuando al menos el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, tengan ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y renuncien, en su caso, a la subsidiación del préstamo cualificado. En este caso, también podrán participar de la subvención global indicada todos los demás titulares, promotores de la rehabilitación del edificio, con independencia de su nivel de ingresos familiares.*



*Bajo los mismos supuestos, el citado Ministerio subvencionará a aquellos titulares de las viviendas promotores de la rehabilitación cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 15 por 100 adicional de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite máximo absoluto de 1.860 euros por vivienda, o de 2.170 euros por vivienda si dichos titulares tienen de sesenta y cinco años en adelante.*

*Si los titulares a los que se refiere el párrafo anterior son propietarios de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación, y las tienen arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la subvención adicional establecida en el párrafo anterior será de un 25 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite absoluto de 2.480 euros por vivienda.*

- b) Cuando no se cumpla la condición de ingresos familiares de, al menos, el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, a que se refiere el apartado anterior, el citado Ministerio subvencionará a los titulares de viviendas, promotores de la rehabilitación del edificio, a los que se refieren los párrafos segundo y tercero del apartado anterior, siempre que sus ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 25 por 100, o con un 35 por 100, respectivamente, de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con unos límites absolutos de 3.100 euros, 3.410 euros o 3.720 euros por vivienda, asimismo, respectivamente.

Como puede apreciarse, este precepto destinado a regular las subvenciones en materia de rehabilitación y que concreta lo ya esbozado con carácter general en el artículo 32, por el que se establecen las condiciones para la calificación como actuación protegida, de esta misma norma requiere igualmente que los promotores no excedan de un cierto límite de ingresos familiares.

### III

En el escrito de discrepancia al inicio referenciado, el órgano gestor argumentaba la no exigibilidad de ingresos familiares a las personas jurídicas sobre la base de la existencia de un vacío normativo en la regulación que, de la figura de las subvenciones a la rehabilitación de edificios, existe en la Comunidad de Madrid. Asimismo tomaba como referencia un informe emitido por el Servicio de Planificación y Legislación en atención a la consulta formulada en relación con este tema.

Respecto al primero de los fundamentos citados, se pone de manifiesto entre otros extremos, que en la normativa autonómica existe un vacío legal, puesto que si bien en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero se reconocen como instrumentos de financiación cualificada a la rehabilitación de edificios tanto los préstamos cualificados, como las subvenciones, en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, únicamente se prevé la concesión de subvenciones, motivo por el cual parece considerar aplicable supletoriamente a las subvenciones autonómicas, la normativa estatal prevista para la concesión de préstamos cualificados.

A tal consideración cabe indicar, en primer lugar, que en el supuesto que nos ocupa no puede hablarse de vacío normativo por el hecho de que las ayudas contempladas en el Decreto

11/2001 dirigidas a la rehabilitación de edificios, no establezcan la posibilidad de subvencionar a las personas jurídicas con forma de sociedad anónima, cuando por el contrario, de todo lo anteriormente expuesto se desprende que precisamente este tipo de personas jurídicas no estarían incluidas en el concepto de promotor previsto en el artículo 38 a) del citado Decreto. Por tanto no se trataría de un vacío legal sino de un problema de interpretación de las normas.

En segundo término y aún en el supuesto hipotético de existir un vacío normativo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 del Código Civil, únicamente procedería la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplaran el supuesto específico, pero regularan otro semejante entre los que se apreciara identidad de razón. Por lo tanto, este vacío debería ser suplido, no en virtud de las disposiciones previstas por el Estado para figuras jurídicas diferentes como son los préstamos cualificados regulados en el artículo 33 del Real Decreto 1/2002, o las subvenciones para la rehabilitación de viviendas contempladas en el artículo 35.2, sino que su interpretación debería efectuarse de acuerdo con lo que dicha norma estatal establece respecto de la misma figura jurídica, es decir, de las subvenciones a la rehabilitación de edificios.

Por lo cual, la regulación aplicable al caso sería la correspondiente a las subvenciones a la rehabilitación de edificios contenida en el artículo 35. 1, anteriormente transcrito, en el que igualmente exige la acreditación de los ingresos familiares y en virtud del cual, únicamente se reconoce como posible beneficiario de las ayudas a aquellos titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de un cierto límite máximo.

En conclusión, tal y como pone de manifiesto la Disposición Final Primera del Decreto 11/2001, de 25 de enero, únicamente regirá como supletoria la normativa estatal, para aquellos supuestos no previstos en el citado Decreto, situación que no puede ser predicada respecto del supuesto que nos ocupa, al estar plenamente desarrollada en la norma autonómica la regulación relativa al beneficiario de subvenciones en actuaciones de rehabilitación de edificaciones aisladas.

En relación con el informe emitido por el Servicio de Planificación y Legislación, en relación con la consulta planteada acerca de sí para obtener la financiación cualificada, la persona jurídica ha de acreditar el nivel de ingresos, si bien se desconocen los términos exactos en los que fue formulada la consulta, el informe emitido por dicho Servicio con fecha 21 de agosto de 2003 y que se acompaña al expediente, considera que la posibilidad de que una persona jurídica sea promotor de una actuación de rehabilitación aislada y obtenga la financiación cualificada *"sólo se da cuando dicha persona es propietaria de un edificio y esta destinado (o va a destinar) la totalidad de las viviendas que integran el edificio a arrendamiento, dada la imposibilidad de que las personas jurídicas sean usuarias de las viviendas"*, y es en este supuesto, rehabilitación de edificio para destinar las viviendas a alquiler, en el que el citado Servicio considera no exigible al promotor la acreditación de los ingresos familiares.

No obstante este criterio, compartido asimismo por este Centro Directivo, no puede ser aplicado al expediente que nos ocupa puesto que el informe citado está haciendo referencia a las actuaciones previstas en los artículos 36 b) y 38 b) del Decreto 11/2001, en los que se contemplan actuaciones y se exigen requisitos diferentes a los previstos en los artículo 36 a) y 38 a) de la citada norma al amparo de los cuales ha sido tramitado el expediente objeto de discrepancia.

#### IV

Con independencia de lo expuesto hasta ahora, se ha analizado el resto de la documentación

aportada al expediente y se han observado ciertas circunstancias que inducen a pensar que la ayuda que se estaba solicitando no se corresponde con las previstas en el apartado a) del artículo 36, sino que por el contrario, el solicitante pretendía que se le concediese la ayuda contemplada en el apartado b) del artículo 36, es decir la destinada a la rehabilitación consistente en la adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio de más de treinta años de antigüedad, que podrá incluir su previa adquisición, para destinar las viviendas que integran el mismo a arrendamiento o venta.

S La solicitud de ayuda presentada con fecha 5 de noviembre de 2001, contiene declaraciones no homogéneas entre sí. Por una parte el solicitante expone que es propietario de edificio, si bien, se declara asimismo propietario de la vivienda para arrendamiento, con contrato de arrendamiento en vigor. Declara igualmente que el destino para la vivienda afectada por la actuación es el arrendamiento tasado y que el edificio o vivienda se encuentra situado en zona de rehabilitación Integrada. Finaliza con la solicitud de subvención personal u objetiva y no solicita el anticipo del 50% de la subvención.

El modelo de "Ingresos ponderados de la unidad familiar y otras declaraciones" suscrito por el Administrador de la Sociedad con fecha 22 de octubre de 2001, únicamente figura cumplimentado en su apartado correspondiente a los datos para el ingreso de la subvención reconocida.

Con fecha 18 de octubre de 2001 figura suscrito el documento titulado "Edificio en arrendamiento" en el que se contiene la relación de usuarios con descripción del piso que ocupan, el nombre y apellidos, Documento Nacional de Identidad, si se trata de local o vivienda, fecha del contrato y metros cuadrados útiles.

S En el documento de "Calificación Provisional de Rehabilitación", suscrito el 23 de abril de 2002 por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, se describe el tipo de actuación como rehabilitación de edificio; antigüedad, más de 30 años y se hace constar, entre otros extremos, que se trata de edificio plurifamiliar.

S La "Calificación Definitiva de Rehabilitación", se otorga con fecha 16 de octubre de 2002 y en la misma se hace constar que *"el uso de las unidades (viviendas, locales y anejos) resultantes de la actuación, y las ayudas económicas directas que les correspondan, y las limitaciones que sean de aplicación conforme a la Normativa Vigente, se reflejarán de manera individualizada en el RECONOCIMIENTO DEFINITIVO del DERECHO a AYUDAS ECONÓMICAS a la REHABILITACIÓN"*. Igualmente se cumplimenta el apartado correspondiente a "Precios máximos de renta en edificios y viviendas rehabilitadas con destino arrendamiento" haciendo constar que será el precio máximo de renta anual.

S Figura igualmente entre la documentación aportada, "Reconocimiento del derecho a ayudas económicas de edificios y viviendas. Subvención", pendiente de aprobación, en el que expresamente se hace constar que el "Tipo de actuación protegible" es la Rehabilitación de edificio; el "Tipo de unidad": Edificio y el "Destino previsto": Alquiler.

Por lo tanto, de lo hasta aquí expuesto cabe interpretar que inicialmente el expediente fue tramitado al amparo de lo dispuesto en los apartados 36 b) y 38 b), es decir, pretendiéndose el reconocimiento del derecho a una ayuda destinada a la rehabilitación de edificio de más de treinta años, para su destino a arrendamiento tasado, pues si bien, en el documento de Reconocimiento del derecho anteriormente citado, la subvención se reconoce en virtud de los artículos 36 y 38, sin hacer constar el apartado específico de los mismos en el que se basa,

expresamente se hace constar en dicho documento que el destino previsto del edificio es el alquiler del mismo.

Si bien no es objeto de la discrepancia planteada, conviene señalar que de haberse tramitado este expediente al amparo de lo previsto en el apartado b) del artículo 38, no hubieran sido exigidos los ingresos familiares del promotor de las actuaciones.

Se hace constar, igualmente, que a diferencia de la anterior regulación de estas ayudas contenida en el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, la actual redacción de este precepto nada dice en relación con la existencia en el edificio de "*viviendas arrendadas sujetas a prórroga forzosa*" y ello con independencia de la necesidad de acreditar, entre otros extremos, los ingresos familiares de los ocupantes de las viviendas y del precio tasado de dichos alquileres.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, se formulan las siguientes

### **CONCLUSIONES**

- 1.- Es requisito imprescindible para la concesión de estas subvenciones la justificación por el beneficiario de no superar el límite de ingresos familiares marcados por la norma.
- 2.- Podrán ser beneficiarios de las subvenciones previstas para las actuaciones contempladas en el artículo 36 a) del Decreto 11/2001, de 25 de enero, los promotores, personas físicas o jurídicas cuando, además de reunir el resto de requisitos exigidos por las normas, actúen como titulares de las viviendas que integran el edificio y vayan a destinar estas a domicilio habitual.
- 3.- No existe un vacío legal en la regulación autonómica de los beneficiarios de las subvenciones a la rehabilitación de edificios aislados, sino que únicamente puede hablarse de dudas de interpretación de las normas.
- 4.- No resulta aplicable al expediente de referencia el informe emitido por el Servicio de Planificación y Legislación de la Consejería interesada al estar haciendo referencia a los requisitos exigidos para la concesión de ayudas por otra categoría diferente de actuaciones protegidas.

A la vista de las conclusiones expuestas, esta Intervención General

### **RESUELVE**

Ratificar la nota de reparo formulada por la Intervención Delegada en la Consejería de A.....@

De acuerdo con lo establecido en el artículo 88.1.b. de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, en el supuesto de subsistir la discrepancia podrá elevarse la misma ante el Consejo de Gobierno, a quien corresponde adoptar la resolución definitiva.