

## INFORME DEL CUA Nº 29/2013

### AL AYUNTAMIENTO DE LUCENA (CÓRDOBA)

Sevilla, 20 de agosto de 2013

#### **INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL PLAN MUNICIPAL DE ACCESO A VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA DEL AYUNTAMIENTO DE LUCENA (CÓRDOBA).**

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante el Ayuntamiento de Lucena (Córdoba), comparece y como mejor proceda,

#### **EXPONE**

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del Plan Municipal de acceso a viviendas de titularidad pública en régimen de alquiler con opción a compra del Ayuntamiento de Lucena, y ello en base a las siguientes:

#### **ALEGACIONES**

#### **PRIMERA.- Consideración general**

En primer lugar desde este Consejo se valora positivamente la remisión del Plan Municipal de acceso a viviendas de titularidad pública en régimen de alquiler con opción a compra del Ayuntamiento de Lucena, y que sea sometido al Preceptivo Trámite de Audiencia de este Consejo.

Sin perjuicio de lo anterior, hubiese sido deseable, que este Consejo, a través de las organizaciones de consumidores que la integran, pudiera haber participado en la elaboración de dicho Plan desde sus inicios.

#### **TERCERA.- Consideración General**

Este Consejo valora positivamente el Plan en cuanto que viene a regular la adjudicación de viviendas públicas en régimen de alquiler con opción a compra a bajo coste, la

reserva de viviendas de protección oficial para familias desahuciadas o en riesgo por ruina inminente en la vivienda habitual que ocupen y establece líneas de subvenciones para financiar parte de los pagos de esos inmuebles, como ejes principales de las medidas del Plan Municipal de Vivienda.

En la actual situación económica que atraviesa el país, junto con la destrucción del empleo hacen necesario que a nivel político se tomen medidas que impulsen de forma eficaz el acceso a la vivienda a personas y familias sin recursos o en riesgo de vulnerabilidad social, y se promuevan soluciones viables de amparo a la ciudadanía en aras de hacer efectivo el derecho consagrado a nivel constitucional de tener acceso a una vivienda digna.

Igualmente es de destacar la reserva de viviendas destinadas a familias afectadas por un desahucio o un desalojo por causa sobrevenida, sin que se requiera para ello el requisito de estar inscritos en el registro de demandantes de vivienda protegida. Destacamos igualmente de forma positiva que estas familias puedan además acogerse a un periodo de carencia de dos meses, ampliable a cuatro dependiendo de su situación económica, e incluso que puedan optar a solicitar una ayuda económica para la mudanza y quedar eximidas de la fianza si así lo estima conveniente el correspondiente informe de Servicios Sociales.

Se valora igualmente como medida positiva que el plan incluya una línea de subvenciones destinada a sufragar parte de los gastos de alquiler de estas viviendas, siendo el Ayuntamiento quien asuma así entre el 10 y el 50% del coste del alquiler a las familias más necesitadas en función de que la renta per cápita de las mismas no supere los índices establecidos, de manera que los más vulnerables puedan acceder a una viviendas por un alquiler simbólico.

Destacamos finalmente de forma positiva que el Plan regule que las personas que hayan alquilado con anterioridad una de estas viviendas puedan igualmente acogerse a aquel, en los términos expuestos en la presente norma.

### **TERCERA.- A la Exposición de Motivos.**

Desde este Consejo, se considera importante que, cuando en la Exposición de Motivos, se hace referencia a que la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, ha puesto en funcionamiento el Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda, para el asesoramiento, intermediación y protección de las familias afectadas por la crisis económica y que se encuentren en riesgo de ser privadas de su residencia habitual y permanente, se señale que el municipio de Lucena, se adhirió a dicho Programa, con fecha 10 de abril de 2013, y los compromisos adquiridos por las partes firmantes del Convenio, es decir la propia Entidad Local, y la Consejería citada.

Por otro lado, y como se viene reiterando por este Consejo ante los distintos Centros Directivos autonómicos y locales, debe recogerse en la Exposición de Motivos, y por tanto la mención expresa del cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

#### **CUARTA.- A las Estipulaciones Generales. Estipulación General Segunda. “Objetivos del Plan Municipal”**

En relación a la estipulación de referencia, apartado 2, donde dice “(...) y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda”, debe expresarse Delegación Territorial de la Consejería.

#### **QUINTA.- A la Línea/Modalidad- Adjudicación de viviendas. Estipulación Primera. “Beneficiarios”.**

En su apartado cuarto, y en concreto en el penúltimo párrafo, entiende este Consejo que debería el Plan indicar el tiempo a computar respecto del incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda, dado que el plazo establecido en el apartado anterior, de dos meses, va referido a la obligación de comunicar las razones de no ocupación y no queda determinado el plazo de desocupación que puede motivar la resolución del contrato en dicho apartado. Igualmente entendemos necesaria una remisión a la Estipulación Octava “Uso de la vivienda arrendada”, por contener el plazo de tres meses para ejercitar el derecho al uso de la vivienda.

Igualmente sería conveniente que se hiciera mención al procedimiento a seguir en caso de incumplimiento.

#### **SEXTA.- A la Línea/Modalidad- Adjudicación de viviendas. Estipulación Tercera. “Documentación”.**

Entiende este Consejo que el Plan debe hacer mención a la documentación que preceptivamente debe aportarse para formalizar inscripción y que es la siguiente:

Copia de DNI o documento de identidad que proceda de la persona física que solicita la inscripción y, en su caso, de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia (libro de familia en caso de haber menores de edad).

Copia de la declaración de renta (IRPF) en caso de tener obligación de presentarla. Si no tiene obligación, se presentará el certificado de vida laboral y el certificado de ingresos.

En caso de pertenecer a algún grupo de especial protección (menores de 35 años, mayores de 65 años, personas con discapacidad o movilidad reducida, personas separadas o

divorciada, víctimas de violencia de género o terrorismo...) se adjuntará también la acreditación correspondiente.

El resto de datos se deben aportar mediante declaraciones responsables en modelos aportados por Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. (Suvilusa), en este enlace ([www.registrodemandantesvpolucena.es](http://www.registrodemandantesvpolucena.es)).

### **SÉPTIMA.- A la Línea/Modalidad- Adjudicación de viviendas. Estipulación Quinta, “Duración del contrato. Indemnización por rescisión unilateral”.**

En aras de una mayor claridad del texto, entiende este Consejo que en el párrafo segundo, se debe añadir que la situación contemplada se ciñe a los supuestos de beneficiarios por desahucio por ejecución hipotecaria de la vivienda o desalojo, tal y como se recoge acertadamente en el párrafo tercero.

### **OCTAVA.- A la Línea/Modalidad- Adjudicación de viviendas. Estipulación Sexta, “Precio del arrendamiento”.**

Se señala en el párrafo tercero de la estipulación de referencia, que el pago del precio del arrendamiento, se realizará preferentemente mediante domiciliación bancaria en la cuenta bancaria que el arrendatario comunique al arrendador. Ante ello, desde el Consejo, se propone que exista la posibilidad de que sea el arrendatario el que elija cualquiera de las formas admitidas en la práctica común para el abono de una cantidad, es decir, ingreso en la cuenta que el arrendador designe, transferencia bancaria, pago en efectivo en las oficinas de la sociedad municipal, etcétera.

### **NOVENA.- A la Línea/Modalidad- Adjudicación de viviendas. Estipulación Decimocuarta, “Impago. Comisión de Evaluación y Seguimiento”.**

Sin perjuicio de la valoración positiva que merece la creación de la Comisión de evaluación y seguimiento del Plan, en la composición de la misma, falta una parte importante, que es la del sector de los consumidores y usuarios, destinatarios finales en definitiva de las acciones y efectos de éstas que puedan desplegarse del programa. Ni que decir tiene, que es legítima la presencia de otras organizaciones sociales que se mencionan en el texto, pero desde luego, no se entendería equilibrada sin la participación, como decimos de los consumidores y usuarios, a través de sus legítimos representantes, es decir de las organizaciones de consumidores y usuarios, cuya labor en pro del derecho a la vivienda, es incuestionable, y de ahí su bagaje, trayectoria y presencia activa en órganos colegiados de participación, mediación y consulta autonómicos, provinciales y locales, en materia de vivienda y suelo.

Por tanto, se pide expresamente, que en la composición de la Comisión, se incluya, un representante del sector de los consumidores y usuarios, a propuesta del Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

**DÉCIMA.- A la Línea/Modalidad- Adjudicación de viviendas. Estipulación Decimosexta. “Resolución del contrato”.**

Se considera conveniente añadir, entre las causas de resolución del contrato, el incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda.

**UNDÉCIMA.- A la Línea/Modalidad- Adjudicación de viviendas. Estipulación Decimoséptima. “Jurisdicción”.**

Entiende este Consejo que sin perjuicio del contenido de esta estipulación, sería deseable, el establecimiento de otra, en la que se dé a las partes la posibilidad de someter sus controversias, si así lo consideran, al Sistema Arbitral de Consumo.

No en vano esta vía extrajudicial de resolución de conflictos, ampliamente implantada en nuestra Comunidad Autónoma, y utilizada por empresas públicas, como por ejemplo EPSA (Empresa Pública de Suelo de Andalucía), da respuesta de forma ágil a la problemática y cuestiones que puedan plantear los consumidores y usuarios. Es además un procedimiento gratuito, sin coste para las partes, y rápido, puesto que la controversia ha de dirimirse en un plazo máximo de 6 meses.

Por lo expuesto, procede y

**SOLICITA AL AYUNTAMIENTO DE LUCENA (CÓRDOBA):** Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, tenga por emitido informe sobre el Plan Municipal de acceso a viviendas de titularidad pública en régimen de alquiler con opción a compra del Ayuntamiento de Lucena. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicado