

A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Sevilla a 2 de junio de 2006

INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA

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, ante la Consejería de Obras Publicas y Transportes, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía , y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- Con carácter previo y antes de entrar en el análisis del articulado manifestar que, se echa en falta un preámbulo de la norma a través del cual se pueda tener una primera visión de su finalidad, una comprensión sobre su oportunidad y los elementos básicos que lo sustenten, así como una primera aproximación al contenido del Decreto.

SEGUNDA.- En el citado Preámbulo o Exposición de Motivos sería necesario recoger expresamente la mención 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. Esta alegación se le viene trasladando de forma reiterada a esta Consejería, que de forma sistemática obvia la referencia al cumplimiento del citado trámite.

TERCERA.- En cuanto al artículo 2 “Suelos destinados a viviendas protegidas”, desde este Consejo se entiende que en las transmisiones de suelo, se debería recoger la comunicación a la Administración competente y por tanto, debe reflejarse en el Decreto lo siguiente:

a) Los titulares de los terrenos destinados a viviendas protegidas deberán comunicar a la Junta de Andalucía la transmisión, e indicarán el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.

b) Las Notarías y los Registros, para elevar a escritura pública la transmisión de la titularidad del suelo e inscribir las transmisiones, exigirán que se acrediten por las respectivas personas transmitentes y adquirentes la realización de las comunicaciones al órgano competente respecto de la oferta de venta con los requisitos señalados en el apartado 1 del artículo 7, 2. Igualmente las notarías deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda la transmisión, mediante remisión por el procedimiento que se determine de copia simple de la escritura pública en la que se hubiera instrumentado la venta del terreno.

CUARTA.- Respecto del Artículo 5 “Colaboración con las Notarías” sería conveniente que se estableciese una dirección y plazo para realizar las remisiones recogidas en la norma, desarrollando y clarificando el procedimiento administrativo en su conjunto.

QUINTA.- En la Disposición Adicional Primera “Creación de la Agencia de Fomento de alquiler”, sería necesario que se estableciese además su composición y funcionamiento, así como se especificasen más concretamente sus funciones.

Por otra parte, en el anterior proyecto de Decreto (Borrador de 24 de abril de 2006) trasladado a este Consejo, se establecía la presencia en dicha agencia de los distintos agentes económicos y sociales. Ahora, en la norma que nos ocupa, se suprime esta presencia, por lo que el Consejo muestra su disconformidad considerando que aquellos resultan fundamentales en esta materia. En este sentido, se solicita que se garantice su presencia y además, se detalle la relación de agentes económicos y sociales con interés en la misma, destacando a las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, como representantes de los legítimos derechos e intereses de los destinatarios de las viviendas, beneficiarios últimos de la norma.

SEXTA.- En relación a la Disposición Adicional Segunda “Modificación del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento de Alquiler”, y en concreto, respecto a la nueva redacción del apdo. e) mediante el que se incluye en los contratos una cláusula de sometimiento a la Junta Arbitral de Vivienda, desde este Consejo se señala que, la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha remitido un proyecto de Decreto por el que se crean las Juntas Arbitrales de Vivienda y se regula el Sistema Arbitral de Vivienda. Al respecto, hay que indicar que en tanto en cuanto entre en vigor esta nueva normativa, se interesa incluir una Disposición Transitoria al Decreto 33/2005, de 15 de febrero, que se modifica mediante la presente norma, con el siguiente tenor literal:

“ Incluir en los contratos de mandato de las agencias con los inquilinos en tanto que consumidores finales, una cláusula en la que se indique que está la agencia sometida al Sistema Arbitral de Consumo para la solución de los

conflictos y de interpretación y cumplimiento de los contratos de mandato y en qué ámbito, así como incluir en los contratos de arrendamiento en los que intermedie la agencia una cláusula de sometimiento al Sistema Arbitral de Consumo por parte del propietario en un plazo de 15 días desde la firma del contrato, indicando el ámbito, para que, a través de la Junta Arbitral de Consumo se resuelvan las incidencias que puedan surgir entre propietarios e inquilinos de interpretación y cumplimiento de los contratos, siempre que aquel propietario tenga la condición de persona física o jurídica legalmente constituida, tanto pública como privada, cuya actividad principal o complementaria sea el negocio inmobiliario.”

SEPTIMA.- Por otro lado, este Consejo considera que hubiese sido oportuno modificar el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, en el sentido señalado en su momento. Es decir, añadir un nuevo requisito para la concesión de la homologación a las Agencias de Fomento de Alquiler, consistente en acreditar el sometimiento de dichas Agencias al Sistema Arbitral de Consumo, indicando el ámbito, y con un plazo de validez como mínimo, hasta el tiempo que mantengan la homologación.

OCTAVA.- Respecto al apartado 2 de la Disposición Adicional Segunda, relativo al cambio de porcentaje de la comisión inmobiliaria, este Consejo muestra su total disconformidad, por los siguientes motivos:

Se detecta que las Agencias, aparte de la comisión de 3% por la intermediación pueden percibir la subvención de 600€ anuales por vivienda alquilada, por un periodo máximo de dos años acogándose al programa de bolsas de vivienda en alquiler.

Según la Junta de Andalucía la acumulación de este cobro no excluyente se basaba por un lado, en que los 600€ de subvención

fundamentalmente deberían ir destinados al pago por parte de la Agencia de los seguros multirriesgo y de crédito y caución, y por otro lado, el evitar el cobro de comisiones desorbitadas que oscilaban en el mercado del 7 al 10%.

Sorprendentemente con la modificación del Decreto 33/2005, se aumenta el importe de la comisión del 3% al 7%, cuando las Agencias suscriban los seguros anteriormente mencionados, por lo la situación antes señalada y rechazada desde este Consejo, se vuelve a repetir, es decir, se acumula el cobro del 7% de comisión más los 600€ de subvención .

NOVENA- Por otro lado, y siguiendo con el apartado 2 de la Disposición Adicional Adicional Segunda, se interesa la supresión del inciso final del artículo 11 “...*salvo pacto en contrario*”, puesto que puede dar lugar a que sea el inquilino quien tenga que cargar con todo el importe de la comisión, en lugar de ser abonada por mitad entre las partes, en todo caso. Extremo que se propone desde este Consejo en aras de un justo equilibrio en la asunción del pago de la comisión, entre las partes.

DECIMA- Aprovecha la ocasión este Consejo para reiterar a la Consejería la necesidad de modificar el Decreto 33/2005 en el sentido de que la entrega de las viviendas a los inquilinos se realice con las debidas condiciones de habitabilidad, mediante certificación expedida por técnico competente, sin perjuicio de la información que las Agencias de Fomento de Alquiler han de proporcionar a los usuarios. Esta certificación serviría no sólo para garantizar unas condiciones de calidad de la vivienda, sino también para evitar la utilización por parte de los propietarios de los seguros multirriesgo del hogar para cubrir daños preexistentes.

De otra parte , y siguiendo con la propuesta de modificación del Decreto 33/2005, no puede obviarse el objetivo principal del mismo, recogido en su exposición de motivos, y que no es otro que la potenciación del mercado de

alquiler como fórmula alternativa de acceso a la vivienda. No obstante, difícilmente se puede potenciar este mercado si se mantiene en dicha norma, como requisito necesario para conceder las ayudas y subvenciones a inquilinos, que haya intermediado en el alquiler una agencia de fomento, como así se establece en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 33/2005.

UNDÉCIMA.- Respecto a la Disposición Transitoria Primera “Segundas o posteriores transmisiones de las viviendas calificadas como protegidas al tiempo de la entrada en vigor de este Decreto”, sería conveniente que, se hiciese referencia a las transmisiones de viviendas protegidas al amparo del RD-Ley de 1978 hasta las calificadas con anterioridad a la normativa del I Plan Andaluz, aunque sólo se haga referencia a la obligación de comunicación, al objeto de evitar cualquier duda respecto a la aplicación de este requisito.

DUODÉCIMA.- En cuanto a la Disposición Transitoria Segunda “Descalificaciones de Viviendas Protegidas adquiridas, adjudicadas o construidas para uso propio con anterioridad a este Decreto”, se valora de manera negativa la discrecionalidad de la Administración en cuanto a la descalificación. Al respecto, se considera que una vez que se cumplan los requisitos que la normativa establece, se solicite la descalificación conforme al procedimiento establecido y no concurren circunstancias objetivas previstas en la norma, los delegados provinciales deben autorizar la descalificación de las viviendas.

Este Consejo entiende que, en el caso de que la naturaleza o procedencia de los suelos en los que la vivienda en que esté ubicada impida la descalificación, así deberá constar en escritura pública, a los efectos de no perjudicar las expectativas de derecho de los adquirentes, no siendo de aplicación esta objeción en caso contrario.

DECIMOTERCERA.- Por otro lado en el apartado d), de la Disposición Transitoria Segunda, resulta indeterminada la expresión: *“No se deriven perjuicios a terceros con la descalificación”*, solicitando se concrete dicho apartado y aclare su alcance, dada la evidente indeterminación que produce el hecho cierto de que la descalificación produce un seguro perjuicio a los potenciales adquirentes en cuanto a la elevación del precio de la vivienda.

DECIMOCUARTA.- En referencia a la Disposición Derogatoria Única, se propone una redacción alternativa, con el siguiente tenor literal:

“Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía”.

DECIMOQUINTA.- En relación a la Disposición Final Primera “Habilitación Normativa”, se propone una redacción alternativa, con el siguiente texto:

“Se faculta al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones precise el desarrollo y ejecución del presente Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía”.

DECIMOSEXTA.- En cuanto al Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y con carácter previo, se propone desde este Consejo la necesidad de incluir un glosario de términos donde de forma clara y precisa, se definan conceptos tales como, vivienda protegida, superficie útil, superficie construida, valor de repercusión del suelo destinado a vivienda protegida, promotor público... etc. Ello, por la complejidad y diversidad normativa que aborda, con distintos matices, los conceptos antes

mencionados, lo cual está dando lugar a confusiones y distintas interpretaciones sobre ellos.

A título de ejemplo, el concepto de “vivienda protegida” que se aborda es diferente al que se recoge en la Ley de Medidas de Vivienda Protegida y Suelo, suprimiéndose en su definición aspectos importantes que hacen referencia al diseño de las viviendas. Igual ocurre con los conceptos de “superficie útil” y “superficie construida” que vienen definidos también en el IV Plan de Vivienda y Suelo o el concepto de Promotor recogido en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2005/2008.

DECIMOSEPTIMA.- Con respecto al artículo 2 “Concepto de vivienda protegida”, partimos de la base de estar de acuerdo con la creación de nuevas tipologías de viviendas, destinadas a personas con recursos limitados y necesidades de la misma, por ejemplo alojamientos. Al respecto, es fundamental para este Consejo la descripción del espacio útil privativo de los mismos, número de estancias, superficie útil adecuada, espacios comunes,...etc. Ello por cuanto este Consejo, a la luz de lo regulado, no tiene claro cuál es el concepto de alojamiento protegido y en todo caso, consideramos que esta modalidad no debe tener una superficie útil inferior a 45 metros cuadrados y en su interior debe contar al menos con cuarto de baño y cocina.

Asimismo, sería conveniente y necesario, que por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes se hiciera una relación de este tipo de alojamientos, dejando claro que no estamos ante residencias colectivas de estudiantes ni geriátricas u otras análogas.

Por otra parte, es preciso clarificar el significado de “... *fórmulas intermedias entre vivienda tradicional y residencia colectiva...*”. Asimismo, en el caso de que el destino de éstas sea sólo el alquiler, deben recogerse las

especialidades del alquiler protegido o hacer una remisión a los diferentes programas de vivienda.

Siguiendo con el mismo artículo, en su apartado 3, debería aclararse cuáles son aquellos otros elementos, a los que pueda extenderse la protección.

En relación al párrafo 2º de ese mismo apartado, se propone que se indique, aún a modo de ejemplo, qué otros elementos, además de los garajes y trasteros pueden ser considerados como anejos a la vivienda protegida.

DECIMOCTAVA.- En el Artículo 3 párrafo 2 “Promotores” se echa en falta que se concreten cuales son *“otros requisitos de garantía que a tal efecto se consideren necesarios”*, al objeto de limitar su aplicación y alcance, y evitar exigencias excesivas o extremadamente onerosas para los potenciales adquirentes.

Además considera este Consejo que debería incluirse un apartado donde se estableciese quiénes tendrán consideración de promotores públicos, a los efectos previstos en el presente Decreto. Así, traemos a colación el contenido del apartado 3 del artículo referido a los Promotores, del Borrador de 15 de marzo de 2006:

“3. A los efectos previstos en el presente Decreto tendrán la consideración de promotores públicos la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cualesquiera otras Entidades Locales de carácter territorial, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento privado, y las Sociedades Mercantiles con capital exclusivo de las Administraciones Públicas, siempre que en el objeto de las mismas se incluya la promoción de viviendas o suelo residencial”.

DECIMONOVENA.- En el Artículo 5 “Destinatarios”, este Consejo entiende que lo que se debe regular en este artículo son las excepciones a los requisitos para adquirir, y no sólo las excepciones para autorizar quienes serán destinatarios de viviendas protegidas en alquiler o en alojamientos transitorios o realojos.

En este sentido consideramos que el concepto de “situaciones transitorias”, recogido en la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, no debe entenderse en el sentido literal del término (momentáneas o temporales) sino referido a situaciones que surgen puntualmente y que dan lugar a situaciones y necesidades específicas en personas que tienen una vivienda protegida pero que necesitan adquirir otra.

A título de ejemplo, dichas circunstancias podrían ser las mismas que las establecidas como excepciones a la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, en los términos del artículo 27 del IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, extremo que el propio Defensor del Pueblo Andaluz, en su Informe anual del año 2005, ha propuesto.

Así, cabría incluir entre otros apartados, los siguientes:

- Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.
- Familias en las que algún miembro de su unidad familiar le sobrevenga una discapacidad y necesiten otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas.
- Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

- Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.
- Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores o mayores dimensiones.
- Personas que no tengan el 100% del pleno dominio de una vivienda o usufructuarios.
- Etc...

Se propone por tanto, añadir estos supuestos y otros similares, supuestos que se están dando hoy en la práctica, y que responden por tanto a demandas reales de los usuarios. Incluso debe valorarse la posibilidad, apoyada también por el propio Defensor del Pueblo, de la figura de la permuta de viviendas protegidas por otras del parque público más adecuadas a las necesidades de los usuarios.

VIGÉSIMA.- En el Artículo 9 “Duración del régimen legal de protección” no estaría de más que se haga una referencia al plazo máximo de protección como ocurre en la Ley de Medidas de Vivienda Protegida y Suelo que lo establece en 30 años, así como a un plazo mínimo que, cuando menos, garantice la recuperación en valor social de la inversión que la Sociedad hace en ayudas a la vivienda protegida.

VIGESIMOPRIMERA.- Desde Consejo se considera necesario que en el Régimen Legal de las Viviendas Protegidas (Título I), y en concreto dentro de las Normas Generales (Capítulo I), se atienda a los criterios, que a continuación se exponen, relacionados con la selección de los destinatarios, convocatoria de solicitudes y sorteo, señalándose además la dificultad añadida de que parte de este sistema, ya viene desarrollado en la Orden de 10 de marzo de 2006, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de

vivienda y suelo del IV Plan Andaluz de Vivienda, y en el proyecto de Decreto, objeto de informe, sólo se establecen criterios muy generales con respecto a esos aspectos.

No obstante lo anterior, deberían puntualizarse en la norma los siguientes extremos, que resultan fundamentales para los consumidores:

- TRANSPARENCIA EN EL SISTEMA DE SELECCIÓN CONVOCATORIA Y SORTEO. A título de ejemplo, esta falta de transparencia puede conllevar a actuaciones tales como, el cobro por parte de los promotores en concepto de reserva de la vivienda, quizás para sufragar los gastos de la selección induciendo a error al consumidor que cree que por reservar una vivienda con la descripción de la misma en el documento de reserva y pagar una cantidad, garantiza el acceso a la vivienda, desconociendo el sistema de sorteo y conllevando ello a la falta de transparencia.
- PUBLICIDAD. No sólo debe contemplarse la que se realizará a través de anuncios, sino determinar otros actos que garanticen el requisito de publicidad, utilizando medios de difusión, tales como anuncios en el periódico de mayor difusión de la localidad, páginas web de las promotoras y administraciones...etc.
- EFECTIVA CONCURRENCIA. Se debe acreditar a la Administración competente, por parte del promotor, que las personas que acuden al sorteo reúnen los requisitos legales, ya que hacerlo después, como está sucediendo en la práctica, induce a error al adjudicatario, que se le denomina como "provisional". En base a ello, este Consejo considera que la documentación justificativa de los requisitos de los destinatarios deberá acreditarse antes del sorteo, y ante la administración pública, y no dejarse para el momento de visado de contrato, tal y como se establece en los artículos 18 y 21.
- SUFICIENTE INFORMACION AL SOLICITANTE. Tras la celebración del sorteo, su resultado se debe comunicar fehacientemente a los

seleccionados, con independencia que se haga público en el tablón de anuncios de la Delegación provincial y del Ayuntamiento, así como en las páginas web. Téngase en cuenta la dificultad de muchas personas que no pueden desplazarse a las Administraciones y que no tienen acceso a Internet.

- EJERCICIO POR EL ÓRGANO COMPETENTE DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE, TANTEO Y RETRACTO, EXPROPIACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. La realización de la selección de los nuevos adjudicatarios deberá respetar el procedimiento desarrollado en la Ley. Además deberá establecerse un plazo razonable para las adjudicaciones o entregas ya que las viviendas están terminadas, y en estos casos resulta aplicable lo desarrollado en la Orden de 10 de marzo 2006 (artículo 26 y ss.), excepto en los casos de adquisición preferente.

VIGESIMOSEGUNDA.- En el artículo 12 “Selección de los destinatarios”, apartados 2 y 3, cuando se hace alusión a “criterios de preferencia para la selección de los destinatarios en su promociones”, este Consejo se plantea si ello significa aplicar lo dispuesto en el artículo 13.4, es decir establecer reservas de cupos especiales o baremaciones autorizadas para los solicitantes que se encuentran dentro de algún grupo social con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, a los que se refiere el artículo 3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. En tal caso, debería indicarse en el texto, a fin de dotar de mayor claridad la norma objeto del presente informe.

VIGESIMOTERCERA.- En el apartado 4 del artículo 12, en conexión con el artículo 29 de la Orden de 10 de marzo de 2006, sería necesario aclarar si estas excepciones sólo afectan al principio de concurrencia o también se exceptiona el sorteo. Por otro lado no esta de acuerdo este Consejo con conceptos jurídicos indeterminados tales como, “... *otras circunstancias excepcionales*” por su excesiva imprecisión, por lo que al menos debería

añadirse a esa expresión lo siguiente: “... u otras circunstancias excepcionales en las que también conforme a la naturaleza de los programas no pueda dicho principio” .

VIGESIMOCUARTA.- En relación al artículo 13 “Convocatoria de solicitudes y sorteo”, apartado 1, debería de ser objeto de mayor desarrollo en cuanto a la forma de llevar a cabo las convocatorias de solicitudes, por tanto se estima necesario concretar los medios de difusión a través de los cuales se deberán anunciar dichas convocatorias con la debida publicidad.

Por otro lado, se propone modificar la redacción del apartado 5, como sigue:

“5.El sorteo se realizará, en la fecha y hora indicada, ante fedatario público asistiendo, con carácter previo, un funcionario de la correspondiente delegación provincial”.

En otro orden de cosas, se propone la adición de un nuevo apartado relativo a la selección de adquirentes por sorteo, donde se indique que éstos además de figurar inscritos en el registro de demandantes deben reunir los requisitos para el acceso a una vivienda protegida a la fecha del sorteo, es decir, que esta circunstancia debería ser controlada y acreditada por los solicitantes, previamente a esa fecha, a fin de garantizar los principios de igualdad y concurrencia a los que se refiera la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

VIGESIMOQUINTA.- Con respecto al artículo 14.3 “Contratos”, cabe señalar que resulta muy interesante su contenido. No obstante, se estima conveniente la sustitución del verbo “podrá” por “deberá” y la ampliación del texto del artículo indicando expresamente que para la aprobación de los modelos tipo de contratos se contará previamente con la participación de las

Asociaciones de Consumidores y Usuarios, a los efectos de que propongan cláusulas que se amparen en la buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, garantizando la ausencia de cláusulas abusivas, conforme a la Ley de Condiciones Generales de los Contratos. Además, como cláusula fundamental es destacable el sometimiento de los promotores y vendedores a la Junta arbitral de Consumo o de Vivienda, en caso de conflicto.

Además de lo anterior este Consejo considera fundamental que, con carácter preceptivo, se prevea la elaboración de los modelos tipo de contrato a los que se refiere este artículo.

VIGESIMOSEXTA.- En el artículo 23.2 “Autorización de percepción de cantidades a cuenta” se interesa la adición de los siguientes apartados:

“c) Modelo de contrato de compraventa o adjudicación que se vaya a realizar”.

“d) Otros requisitos que sean fijados en la correspondiente Orden de la Consejería competente en materia de vivienda”.

VIGESIMOSÉPTIMA.- Analizando el artículo 25 “Conservación y obras de modificación y reforma”, apartado 1, debería añadirse también las obras de rehabilitación, por lo que el título del artículo debería ser *“Conservación y obras de modificación, rehabilitación y reforma”*.

Por otra parte, en aras a una mayor claridad de la norma, resulta necesario definir el concepto de “obras de modificación” y de “reforma” de las viviendas protegidas, o bien hacer una remisión expresa a la normativa que resulte aplicable y contenga dichas definiciones.

VIGESIMOCTAVA.- En cuanto al apartado 2 del artículo 25, debe especificarse que las obras de conservación y reforma deberán contar con

autorización de la Junta de Andalucía, especialmente en los casos en que se pretenda incluir como elementos de revalorización de la vivienda a efectos de repercutirlo en el precio máximo regulado para su venta.

VIGESIMONOVENA.- Por lo que se refiere al artículo 26 “Requisitos para las segundas o posteriores transmisiones de viviendas”, apartado 5, deberían de aclararse o definirse los conceptos de “programa asimilable”, para una mayor comprensión de la norma que nos ocupa. Esta alegación se hace extensiva al resto de artículos donde aparece dicho término.

TRIGESIMA.- En el apartado 4 del artículo 27 “Precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones”, cuando hace alusión al concepto de mejoras, debería también referirse al concepto de rehabilitación.

Asimismo, este Consejo entiende que si el coste de las mejoras, obras o rehabilitación es superior al 10%, es conveniente mantener la redacción del anterior borrador de Decreto en cuanto al importe de las facturas. Además, en caso de que las obras no se puedan acreditar, para que se aplique el 10%, al menos debe justificarse su apreciación.

También, se estima necesario clarificar o especificar el concepto de “mejoras”, ya que la norma contiene una expresión un tanto ambigua “*mejoras que por su naturaleza puedan significar un mayor valor de la vivienda*”, lo cual podría dar lugar a inseguridad jurídica.

Por último, este Consejo considera fundamental en dicho apartado hacer referencia al control administrativo necesario en lo que respecta al incremento de valor de las viviendas hasta el importe que resulte de las facturas que acrediten las mejoras.

TRIGESIMOPRIMERA. - En cuanto al Título II “Calificación de Vivienda Protegida”, ante el gran volumen de tareas o funciones que mediante el presente Decreto se le atribuyen a las Delegaciones Provinciales, sobre todo en cuanto al procedimiento de calificación y descalificación de las viviendas protegidas, preocupa a este Consejo si actualmente se encuentran dotadas de los recursos humanos y materiales necesarios para llevarlas a cabo con efectividad. Si ello no fuera así, habría de preverse dicha dotación para una aplicación eficaz de la norma.

TRIGESIMOSEGUNDA.- Respecto a lo determinado en los artículos 35 a 41 referentes a la calificación provisional, modificación de proyecto, inspección y calificación definitiva deberá indicarse que como mínimo deberán cumplirse los requisitos establecidos en cada artículo, además de los que se fijan mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda (ej. Orden de 10 de marzo de 2006).

TRIGESIMOTERCERA.- En cuanto al artículo 38 “Modificación del proyecto de ejecución”, este Consejo propone la supresión del apartado 3, al no estar de acuerdo con su contenido y considerar que la autorización a la que se refiere la letra b) del apartado anterior, debe ser preceptiva en todo caso.

TRIGESIMOCUARTA.- En referencia al artículo 40 “Inspección previa al otorgamiento de calificación definitiva” en conexión con el artículo 42 “Denegación de la calificación definitiva”, dado que las consecuencias de la denegación pueden dañar las perspectivas de derecho de los adquirentes, entiende este Consejo que la inspección debe realizarse a lo largo de toda la ejecución de la obra, a fin de evitar en la medida de lo posible, que existan casos de descalificaciones ya que son frecuentes las resoluciones de los contratos para aumentar el precio de las viviendas y, además, la medida de la rehabilitación del expediente a favor de los adquirentes no resulta fácil.

TRIGESIMOQUINTA.- En el artículo 42 “Denegación de la calificación definitiva”, debería añadirse la posibilidad de solicitar por parte del adquirente la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados a la promotora responsable, con independencia de la medida elegida.

TRIGESIMOSEXTA.- En el último párrafo del artículo 42, habría que indicar que la denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes se inste a la rehabilitación del expediente, *podrá llevar consigo* la subrogación de los compradores en el préstamo concedido al promotor. De esta forma quedaría salvaguardado el derecho de los usuarios a elegir la entidad financiera con la que deseen formalizar o suscribir un préstamo.

TRIGESIMOSÉPTIMA.- En el artículo 44 “Descalificación de las viviendas protegidas”, no comparte este Consejo que las descalificaciones de las viviendas protegidas, a partir de la entrada en vigor del Reglamento se determine en programas del correspondiente Plan. El Consejo entiende que como mínimo se debería recoger con carácter general y para todas las viviendas, lo establecido en la Disposición transitoria segunda y que sus requisitos así vengán recogidos en escritura pública.

Por otro lado sería positivo que se hiciese mención al destino del reintegro de las ayudas recibidas de la administración cuando se descalifica la vivienda, precisamente a políticas de promoción de vivienda.

En base a ello, se interesa que en el apartado 2 del artículo referido, se supriman o bien se configure con criterios objetivos el contenido de las letras a) y d).

TRIGESIMO OCTAVA.- En el artículo 45.2 “Ámbito de aplicación” del derecho de adquisición preferente y 50. 2 “Tanteo y retracto” cuando la

administración ceda el ejercicio de estos derechos establecidos a los ayuntamientos o entidad pública, entiende este Consejo que deberá justificar el motivo de la cesión, por lo que se interesa añadir al final del apartado 2, el siguiente texto: “ *...justificando dicha cesión*”. Asimismo, deberá establecerse como requisito previo, la constatación de que el cesionario cuenta con los recursos necesarios para ejercitar el derecho demandado.

TRIGESIMONOVENA.- Respecto al art. 46.3 “Ejercicio del derecho”, apartado c), debe mencionarse que la forma y plazo de abono al vendedor del precio de la vivienda no puede perjudicar las legítimas expectativas de derecho derivadas de la oferta de compra privada.

CUADRAGÉSIMA.- Respecto al artículo 49. “Destino de las viviendas adquiridas”, se estima necesario modificar el contenido del apartado 2, suprimiendo el término “expectativas” por ser muy abierto y generar cierta ambigüedad. Por otra parte, habría de establecerse que las personas que reúnan los requisitos legales para ser destinatarios de viviendas protegidas deben asimismo acreditarlo.

CUADRAGESIMOPRIMERA.- Este Consejo detecta que faltan puntos de desarrollo reglamentarios tales como, el Procedimiento o Medidas de Inspección, el Procedimiento Sancionador y las Juntas Arbitrales de Vivienda. Ello en su conjunto, hubiera conformado un único cuerpo normativo regulador del régimen de la Vivienda Protegida en Andalucía y evitaría la dispersión normativa que hasta el momento ha venido imperando en esta materia.

Con respecto al procedimiento sancionador y medidas de inspección, este Consejo se reitera en las mismas alegaciones realizadas en su Informe, de fecha 8 de mayo de 2006, sobre al anterior borrador de Decreto.

CUADRAGESIMOSEGUNDA.- Por último entiende este Consejo que debería añadirse una nueva Disposición Adicional en la que indique expresamente que deberá respetarse la normativa en materia de consumo que garantice los derechos de los adquirentes, especialmente los relativos a la publicidad e información de las viviendas.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES: Que habiendo presentado este escrito, se digne a admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para a tenor del mismo y, si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.