

**A LA DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA DE LA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES.**

Sevilla a 5 de junio de 2006

**INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE
ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE CREAN LAS
JUNTAS ARBITRALES DE VIVIENDA Y SE REGULA EL SISTEMA
ARBITRAL DE VIVIENDA.**

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 crean las Juntas Arbitrales de Vivienda y se regula el Sistema Arbitral de Vivienda, y ello con base en 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 sustentan y una primera aproximación al contenido del Decreto, fundamentalmente por la importancia del sistema que se regula.

SEGUNDA.- En el preámbulo también 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 relación al propio título de la norma consideramos que debería incorporarse el término Andalucía al mismo. Así se propone la siguiente redacción:

“Decreto por el que se crean las Juntas Arbitrales de Vivienda y se regula el Sistema Arbitral de Vivienda en Andalucía”

CUARTA.- Asimismo, y con carácter general, cuando se haga referencia a una norma deberá especificarse el título de la misma, íntegro y no sólo la referencia general, por ejemplo no es suficiente que se manifieste “la ley de arbitraje...” sin especificar numeración y datación de la norma conforme procede en el ámbito jurídico-legislativo.

QUINTA.- Aprovechando que junto con este texto estamos analizando también el borrador del Reglamento de Viviendas Protegidas en Andalucía y estando previsto, según la Ley de Medidas de Vivienda Protegida y Suelo, el desarrollo reglamentario de las Juntas Arbitrales de Viviendas, manifestamos que, a efectos de no tener más normativa dispersa, sería razonable que el Sistema Arbitral de Vivienda se regule también en el Reglamento de Viviendas Protegidas y no por otro Decreto.

SEXTA.- Entrando en el articulado, y respecto del artículo 1 “Objeto”, muestra este Consejo su total disconformidad, por cuanto se copia literalmente lo establecido en Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo. Esta Ley ya establece que los contratos a los que se alude se desarrollarán reglamentariamente, siendo esta la oportunidad legal de hacerlo. Por tanto, es en esta norma donde se debe recoger qué otros contratos en materia de vivienda se someten a este sistema arbitral sectorial.

SÉPTIMA.- Aludiendo a lo anterior, este Consejo entiende que deben incluirse los contratos de compraventa o adjudicación de vivienda. Igualmente y dado que la oferta, promoción, publicidad y la propia memoria de calidades tienen carácter contractual, también deben entenderse sometidos al Sistema Arbitral, en lo que respecta al ámbito o competencia material del mismo. A esto habría que sumar, a propuesta de este Consejo, uno de los motivos líderes de reclamación, como son los defectos constructivos.

OCTAVA.- Asimismo, se debe aclarar, con respecto a los contratos de arrendamientos, si sólo se someten a esta Junta los de viviendas protegidas o también las libres cuando interviene una agencia de fomento de alquiler, y si esta Junta también va dirigida a las controversias surgidas en viviendas libres, sin intervención de agencia de fomento de alquiler, extensión que este Consejo entiende que sería muy deseable y conveniente.

NOVENA.- Respecto al artículo 2, “ Resoluciones”, decir lo siguiente:

Habiendo manifestado este Consejo, en sus alegaciones al primer borrador del Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que, en cuanto al ámbito territorial, composición, organización, funciones, procedimiento de tramitación, resolución etc., y teniendo en cuenta que afecta a un bien importante como es la vivienda, sólo tiene sentido la creación de esta Junta Arbitral si se establece

el mismo sistema que el SISTEMA ARBITRAL DE CONSUMO, regulado por el R.D 636/1993 de 3 de mayo, siendo lo único que la difiera de las juntas arbitrales de consumo su especialidad en vivienda.

Este Consejo muestra su disconformidad con que se resuelvan los arbitrajes de acuerdo con los efectos previstos por la legislación general de Arbitraje, es decir que sean arbitrajes en Derecho, entendiéndose más razonable los laudos adoptados en Equidad, salvo que las partes opten expresamente por el arbitraje en Derecho y por tanto exista un sometimiento expreso a este tipo de Arbitrajes. En tal sentido, hay que resaltar que el arbitraje en Equidad no supone la exclusión de la aplicación de la norma jurídica, sino la implementación de otros criterios de Derecho Natural y Justicia Material que enriquecen el texto frío de la norma, lo cual resulta esencial cuando se dilucida un conflicto con incidencia en un Derecho Fundamental cual es el del acceso a la vivienda.

DÉCIMA.- Respecto del Capítulo II “De las Juntas Arbitrales”, analizándolo en su conjunto, entiende este Consejo que cuando se habla de las Juntas Arbitrales se debe distinguir muy claramente entre la creación de una JUNTA ARBITRAL REGIONAL y la de JUNTAS ARBITRALES PROVINCIALES. Con respecto a la REGIONAL, que el borrador de Decreto la denomina CENTRAL, a la misma se le otorga unas funciones meramente administrativas cuando debería añadirse dentro de sus funciones conocer las solicitudes de arbitraje presentadas que versen sobre controversias que superen el ámbito provincial.

DECIMOPRIMERA .- Atendiendo a la alegación anterior, en el artículo 3 “Composición y funciones de la Junta Arbitral Central”, debería manifestarse claramente que, se constituye una Junta Arbitral de Vivienda de ámbito regional que conocerá, exclusivamente, de las solicitudes de arbitraje cuyo ámbito

territorial exceda del de la provincia, presentadas por los consumidores y usuarios que estén afectados por controversias que superen asimismo dicho ámbito.

En el mismo sentido deberán constituirse las Juntas Arbitrales de Vivienda, de ámbito provincial cuya actuación deberá ceñirse a las reclamaciones circunscritas al mismo.

DECIMOSEGUNDA.- Siguiendo con el mismo artículo 3, y entre las funciones de las Juntas Arbitrales, deben recogerse actuaciones o funciones de mediación respecto de las controversias derivadas de las quejas o reclamaciones de consumidores y usuarios en materia de vivienda, añadiendo un nuevo apartado f) al art. 3.2. También se propone incluir en el apartado d) la publicación de los datos estadísticos.

DECIMOTERCERA.- Echa en falta este Consejo la regulación del ámbito funcional de las Juntas Arbitrales, por lo que el artículo 3 también debería regular, en un apartado específico, que en los acuerdos de adhesión se recoja el ámbito funcional y territorial de las Juntas, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Otorgar preferencia al domicilio del consumidor.
- b) Otorgar preferencia a la Junta de inferior ámbito territorial.
- c) Salvaguardar la libertad de elección de la Junta por las partes.

DECIMOCUARTA.- En cuanto al artículo 4 “Composición y funciones de las Juntas Arbitrales Provinciales de Vivienda”, el mismo debería regular la composición y funciones de los Colegios Arbitrales de la Junta Arbitral Central o Regional y de las Juntas Arbitrales Provinciales.

DECIMOQUINTA.- Por otro lado, y siguiendo con el mismo artículo cuatro, debería quedar conceptualmente claro que las Juntas Arbitrales no son las que se componen de tres Árbitros y un secretario, sino que dicha composición se corresponde con el colegio arbitral, no contemplado en la norma y que sí debería estarlo, por lo que hay que abordar esta figura así como el procedimiento de designación del mismo.

DECIMOSEXTA.- En el mismo artículo cuatro, en su apartado 1 a), segundo párrafo, estamos en total desacuerdo que se plantee la externalización de la figura del Presidente, acudiendo para su elección al ámbito privado. Entendemos que las Juntas Arbitrales de Vivienda, serían órganos de Derecho Público y que deben estar presididas, en todo caso, por persona adscrita a la Administración Autonómica, aún cuando se pueda valorar su adscripción a una Consejería de competencias horizontales para evitar posibles conflictos de intereses.

DECIMOSEPTIMA.- Siguiendo con el artículo anterior, en su apartado 1. b) se debe especificar que las asociaciones a las que se refiere el borrador de decreto son las ASOCIACIONES DE CONSUMIDORES Y USUARIOS de, legalmente reconocidas.

DECIMO OCTAVA.- Este Consejo considera en relación al apartado 3 del art. 4, que la referencia que se hace a las Juntas Arbitrales, debería ser al Colegio Arbitral. También se debería especificar que los miembros del Colegio Arbitral deben ser licenciados en derecho en conexión con la conveniencia de que los arbitrajes sean en equidad, salvo pacto en contrario que en cuyo caso deberán ser abogados en ejercicio, salvo el Presidente y el Secretario.

DECIMONOVENA .- En el mismo artículo 4, apartado 5, el ámbito de actuaciones debe ser, no sólo los contratos de arrendamiento, sino como

mínimo los contratos de compraventa o adjudicación , así como, dado que tiene carácter contractual, la oferta, promoción, publicidad, memoria de calidades y los defectos constructivos.

VIGESIMA.- Entrando en el Capítulo III , artículo 5 “Arbitraje de derecho” este Consejo, coherente con lo dicho en las alegaciones SEXTA y DECIMOSEPTIMA, manifiesta su disconformidad con que el arbitraje sea en derecho, sino que debe ser fundamentalmente en equidad por las razones ya esgrimidas con anterioridad.

VIGESIMOPRIMERA.- En el artículo 6 “Finalidad”, volvemos a repetir que las controversias no sólo deben referirse a los contratos de arrendamiento sino como mínimo los contratos de compraventa o adjudicación , así como, dado que tiene carácter contractual, la oferta, promoción, publicidad, memoria de calidades y los defectos constructivos. Todo ello en conexión con la alegación emitida al artículo primero de esta norma.

VIGESIMOSEGUNDA.- Manifestación especial quiere este Consejo realizar con respecto a lo regulado en el artículo 8 “Oferta pública de sometimiento”, y fundamentalmente en relación a ofertas puntuales de sometimiento al Sistema Arbitral para supuestos concretos e individualizados, que nada solucionan a los consumidores, y que no debe entenderse oferta pública de sometimiento como tal.

VIGESIMOTERCERA.- Siguiendo con el artículo 8, en su apartado 4 y dado que tanto para las agencias de fomento de alquiler, como para los promotores a los que hace mención en la disposición adicional única del presente borrador, existe obligación de incluir en los contratos el sometimiento al Sistema Arbitral de Vivienda, no debe caber renuncia para estos, mientras que estén actuando en el sector y estén vinculados a dichos contratos. Por tanto, se deberá manifestar esta salvedad en relación a estos contratos

particulares cuya vigencia debe mantenerse en todos sus términos hasta su conclusión o resolución.

VIGESIMOCUARTA.- Por otro lado, falta regular en la norma la designación y constitución del Colegio Arbitral, el procedimiento de formalización del convenio arbitral, etc....aspectos que no pueden ser obviados.

VIGESIMOQUINTA.- También es fundamental para este Consejo, y a efectos de que el Sistema Arbitral de Vivienda sea rápido y eficaz, que se establezca un plazo máximo para dictar el laudo. Dicho plazo debería computarse desde la presentación de la solicitud de arbitraje .

VIGESIMOSEXTA.- Por último se debe añadir en la Disposición Adicional Única no sólo la referencia a los promotores cuando se utilice la figura del alquiler, sino en todos los contratos, incluidos los de adjudicación de viviendas protegidas.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que habiendo presentado este escrito, se digne a admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Decreto arriba referenciado, 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.