

A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA

Sevilla a de 21 de noviembre de 2008

**INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE
ANDALUCÍA AL ANTEPROYECTO DE LA LEY DEL DERECHO A LA
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 de 2006, ante la Consejería de Vivienda, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del Anteproyecto de la Ley del Derecho a la Vivienda y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- En el anteproyecto objeto de este informe, es preciso incluir una exposición de motivos de la Ley, en la que se expresen los antecedentes necesarios que sirvan de una mejor comprensión para pronunciarnos sobre el mismo, así como sobre cual es la finalidad perseguida por la norma. No se aporta ningún diagnóstico jurídico y financiero de la situación actual para facilitar la tarea de comprensión y valoración, ya que este Consejo entiende que, una Ley de tal envergadura debe, como mínimo, ampararse en dichos documentos, Es necesario disponer de un documento de análisis exhaustivo de la situación para diseñar este proyecto ajustado a la realidad.

SEGUNDA.- La valoración general sobre la norma que se nos presenta no puede ser más que positiva, por el hecho que un derecho tan esencial para vivir como el de disponer de una vivienda sea por fin contemplado y regulado en una ley. No obstante, nos vemos obligados a criticar que no se haya aprovechado la ocasión para contemplar el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo exigible, y no vinculado únicamente a los Planes de vivienda. La norma es únicamente una declaración de principios, que deja numerosos aspectos importantes de la misma en términos ambiguos y sometidos a desarrollos reglamentarios posteriores, a los que no se establece siquiera plazo para su cumplimiento.

TERCERA.- De una primera lectura del anteproyecto entendemos que debe ser coherente la denominación de la Ley con el contenido de la misma. La denominación “La Ley del Derecho a la Vivienda” en un término tan general, no se corresponde con el contenido del anteproyecto, pareciendo más una repetición de la Ley de Medidas de Vivienda Protegida, por lo que sería necesario indicar claramente cuál es su ámbito de aplicación –que debería incluir inexcusablemente la calidad de la vivienda y la información-, dejando claro que deben ser tanto las viviendas protegidas como en las viviendas libres, en determinados aspectos de la misma.

CUARTA.- Se observa en el texto, una clara repetición, de lo que ya se recoge en otras normas, es decir, se vuelve a reiterar la regulación en aspectos tales como el acceso a la vivienda a los colectivos con recursos económicos bajos, pero sin mencionar un dato fundamental en cuanto a los ingresos, cual es su ponderación en función de las circunstancias familiares. Por tanto, sigue sin desarrollarse propiamente el derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la constitución española, ni en los artículos 10, 25,37.1,40.2 y 56 del Estatuto de Autonomía a toda la ciudadanía.

Igualmente es criticable que el texto no recoja el espíritu de lo transmitido en el Pacto Andaluz por la Vivienda. A mayor abundamiento, la Consejería de Vivienda comunicó a las Federaciones de Consumidores y Usuarios mas representativas de Andalucía, su disposición a contar con las

mismas en el procedimiento de la elaboración de la norma que ahora ya se nos ha presentado directamente como anteproyecto, aprobado por el Consejo de Gobierno, sin habérsenos dado una participación previa en la elaboración del borrador, limitando de forma determinante nuestra capacidad de incidir sobre el texto final.

QUINTA.- Este Consejo valora negativamente las numerosas remisiones de la norma a desarrollo reglamentario posterior, lo que la deja prácticamente sin contenido sustantivo, entendiendo que sería necesario que se hubieran regulado en la norma citada unos mínimos. Es necesario advertir la necesidad de hacer un ejercicio prudente de la potestad reglamentaria fundamentalmente en esta materia y en lo que se pretende regular, ya que ,en este caso concreto, dichas remisiones no sólo llegan a perjudicar a las garantías del derecho a la vivienda, sino que existe un gran inseguridad jurídica puesto que ni en su Disposición Final Primera, se establece un plazo para dictar las normas reglamentarias que requieran el desarrollo de la Ley, entendiendo que muchas de las remisiones reglamentarias no serían necesarias ya que se pueden concretar en la Ley, y, de hacer remisiones a esta potestad, su regulación reglamentaria debería ser urgente.

SEXTA.- Sería necesario que se recogiera en la Ley la creación de un órgano de participación, consultivo y asesor de la Junta de Andalucía en materia de vivienda, detallando las tareas que le correspondan y del que formen parte, entre otros, los representantes de los consumidores y usuarios, ya que, debe existir una participación efectiva de éstos en esta materia. En ese sentido, este Consejo propone la creación del Consejo Andaluz de la Vivienda con participación de las asociaciones de consumidores y usuarios, más representativas de la región.

SÉPTIMA.- También sería preciso que se recoja en el texto que se nos presenta la creación de una Comisión de Seguimiento y de Mediación de la Junta de Andalucía en materia de vivienda, detallando las tareas que le correspondan y con participación de los representantes de los consumidores y usuarios, entre ellas el reconocimiento de la titularidad para el ejercicio de la

protección jurisdiccional del derecho a una vivienda digna y adecuada: es preciso clarificar la alegación en lo referente a las funciones de la Comisión de Seguimiento y Mediación.

OCTAVA.- Este Consejo propone la inclusión de un título dedicado al régimen sancionador, donde se ha de tener en cuenta las infracciones y sanciones en esta materia, y que sea disuasorio de cualquier comportamiento que lesione los derechos de la misma. El establecimiento de un régimen sancionador, es oportuno al objeto de conseguir un cumplimiento más puntual y espontáneo de la ley o, en otro caso, la imposición de las correspondientes sanciones.

NOVENA.- También sería conveniente, en opinión de ese Consejo, que a través de una disposición final se inste al Consejo de Gobierno para que en un plazo breve, regule el Sistema Arbitral de Vivienda y cree las Juntas Arbitrales de Vivienda en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Dicha regulación y creación son totalmente necesarias como procedimiento eficaz para la defensa de los derechos e intereses económicos y sociales de los consumidores y usuarios.

DECIMA.- Por último, respecto a las consideraciones generales, indicar que sería necesario establecer en la norma un Título específico aplicable tanto a las viviendas protegidas como a las viviendas libres, en el que se destaquen quiénes son los agentes que puedan intervenir en el proceso de edificación (incluidas subcontratas, cargos intermedios e incluso entidades financieras en su papel de concesión crediticia a constructores y compradores), rehabilitación, conservación y mantenimiento e intermediación inmobiliaria, así como determinar que éstos agentes también están sujetos a lo determinado en la presente norma.

En dicho Título también debería introducir una serie de obligaciones para dichos agentes a los efectos de la Ley cuyo anteproyecto estamos analizando, con independencia de las que tenga en otras leyes específicas, junto con la

necesidad de establecer dentro de la inversión inmobiliaria sistemas de antiespeculación como complemento a la normativa urbanística, de la obligación general para todas las viviendas de la construcción de las mismas cuyo esfuerzo financiero no sea superior al porcentaje establecido en el pacto andaluz por la vivienda y plan concertado , y también las obligaciones que en definitiva procuren la buena fe y el justo equilibrio de las contraprestaciones y evitar prácticas abusivas y condiciones abusivas y desatención al consumidor y usuario de las viviendas. Se necesita una intervención pública para tutelar los derechos de consumidores y usuarios, la transparencia y demás derechos de orden civil aplicables al sector inmobiliario.

UNDÉCIMA.- Entrando ya en el articulado de la norma, y en relación con el **Artículo 1 Objeto de la Ley**, sería conveniente que se mostrara expresamente, en el apartado 1, en qué consiste la vecindad administrativa, indicándose que consiste en estar empadronado en el municipio donde se reside habitualmente, y en el que se pretenden ejercitar los derechos derivados de esta norma y su normativa de desarrollo.

DUODÉCIMA.- Continuando en el **Artículo 1**, apartado 3, sería conveniente añadir, en la línea de nuestra alegación tercera, las políticas de actuaciones, en determinados aspectos, en materia de vivienda libre en la medida en que constituye un aspecto ineludible en cuanto a la oferta que el mercado plantea para dar satisfacción al derecho regulado en la norma. Garantizar que el acceso a este tipo de viviendas se efectúa en un marco que vela por la calidad integral del producto debe ser también objeto de la norma

DECIMOTERCERA.- El contenido del **Artículo 2. Derecho a una vivienda digna y adecuada**, es muy indeterminado, no fijando ningún tipo de premisas. Es una precisa definición del concepto de vivienda digna y adecuada a los efectos de la Ley sin conceptos indeterminados tales como titulares con necesidades especiales y sin remisiones reglamentarias en la definición de la calidad de la vivienda pues se ganaría en seguridad jurídica. Asimismo, el concepto de calidad debe aparecer en el enunciado de este artículo, y debe tratarse en la norma, no como un elemento intrínseco al concepto de

adecuación, sino como una exigencia prioritaria y sustantiva que englobe todo el proceso de acceso a este bien, desde la información y la publicidad hasta la atención postventa y la gestión de reclamaciones.

DECIMOCUARTA.- Continuando con el **Artículo 2**, sería también preceptivo que se desarrollara el término “*necesidades habitacionales*”, y se indicaran los derechos fundamentales a los que esta haciendo referencia.

DECIMOQUINTA.- En el **Artículo 3 *La calidad de la vivienda***, nos encontramos de nuevo con numerosos conceptos indeterminados, que remiten reiteradamente, a un desarrollo reglamentario, hemos de tener en cuenta que ya en el año 2005 se nos remitió un anteproyecto sobre la Ley de Calidad de la Vivienda en Andalucía, al que sumamos que existen conocimientos suficientes, a través de normas de accesibilidad universal, estrategia andaluza de sostenibilidad urbana, guías como herramienta verde GBTOL sobre calidad en las viviendas, por destacar algunos ejemplos que aportan base suficiente para poder incorporar directamente a esta Ley un título específico en la ley que hable de la calidad y de los requisitos exigibles a las viviendas.

Por tanto esta Ley debe de servir como el reforzamiento de la calidad de la vivienda en Andalucía, y , detallar lo que de forma general en otras normativas tales como: la Ley de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación establecen respecto al cumplimiento de los requisitos de calidad relativos a funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad y se tendrán que integrar en edificios que cumplan los requisitos de solidez estructural, seguridad, accesibilidad, sostenibilidad e integración en el entorno urbano, no sólo en las nuevas construcciones y rehabilitaciones sino también en viviendas existente.

Entendemos que la norma debería de contemplar de forma expresa, como este Consejo ya dijo en su informe de 6 de mayo de 2005 relativo al borrador del Anteproyecto de Ley de la Calidad de la Vivienda en Andalucía, los parámetros que miden la calidad de la vivienda, en un sentido integral, echando de menos que no entre a regular aspectos de especial trascendencia para el consumidor y usuario, como es lo referente a cuestiones tales como la información, la publicidad, la contratación y las vías de reclamación, aspectos

básicos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda. Añadiendo igualmente el término de calidad como un concepto amplio referido al conjunto de acciones, trámites y decisiones que resultan inherentes al acceso de la vivienda.

DECIMOSEXTA.- Continuando con el **Artículo 3**, es necesario que la ley recoja en ese Título específico de la calidad de la vivienda que proponemos, el proceso de edificación de viviendas, desde el planeamiento urbanístico hasta la conservación y rehabilitación e inspección técnica de los edificios, a su vez determinara las acciones de la administración en este proceso sin basarse en probabilidades ya que éstas no garantizarán la calidad de la misma.

DECIMOSÉPTIMA.- Permaneciendo aun con el artículo dedicado a la calidad de la vivienda, **Artículo 3**, indicar como en el documento de análisis del pacto por la vivienda se habla de la calidad certificada de las viviendas, y se menciona un documento llamado certificado de calidad del que no se hace referencia ninguna en este anteproyecto, ni de su definición. Por otro lado se mencionan también en el pacto los planes de Control de calidad como aseguramiento de la calidad durante la construcción, y tampoco se destaca en el anteproyecto. No existe ni una sola mención a la creación de un organismo de control de la Junta de Andalucía en materia de calidad de vivienda. Debería por tanto crearse la Agencia Andaluza de Certificación de Calidad organismo que es el que debe emitir ese certificado de calidad, obligatorio antes incluso que se conceda la Cédula de Habitabilidad, licencia de ocupación y calificación definitiva.

DECIMOCTAVA.- Este Consejo propone, continuando con el Artículo3, como parámetro de calidad se podrían destacar la encuestas a los consumidores y usuarios , no solo en las características, prestaciones y calidad material de la misma sino también en la publicidad, información, trato y disponibilidad, así como solución de conflictos mediante su adhesión al Sistema Arbitral de Consumo de empresarios, profesionales y administración o a la Junta Arbitral de Vivienda, también podría ser un parámetro o plus de

calidad los convenios de colaboración con las asociaciones de consumidores y usuarios más representativas.

DECIMONOVENA.-Siguiendo con la calidad (**Artículo 3**) y teniendo en cuenta que también es calidad la garantía de adquisición de la vivienda y arrendamiento, falta que se recoja en la Ley estas fases en el acceso a la vivienda: precontractual, contractual y postcontractual, los ciudadanos andaluces tienen que poder tener acceso a una vivienda y ocuparla, cumpliendo los requerimientos legales y contractuales que sean de aplicación a su relación jurídica concreta, sin sufrir discriminaciones ni abuso.

- Precontractual: una correcta publicidad es fundamental al estar regulada en todas las normativas sectoriales de vivienda y de protección de los consumidores y usuarios. Una buena información: información y documentación que han de tener como mínimo los promotores e intermediadores a disposición del público y de las autoridades competentes, así como la entrega de documentación de la vida útil del inmueble a compradores y arrendatarios.
- Contractual: confección de los contratos de compraventa que garanticen el justo equilibrio de las contraprestaciones, evitando aquellas cláusulas que no sean legales o que resulten abusivas, debiéndose confeccionar un modelo de contrato de vivienda protegida ajustado a las normativas de protección de los consumidores y usuarios.
- Postcontractual: incentivándose la solución de problemas a través de convenios con asociaciones de consumidores o sistemas de mediación o arbitrales y a la entrega de toda la documentación oportuna tales como el Libro del Edificio y, a cada vecino, la Carta del Usuario de la Vivienda, antes de la entrega al uso de la misma. No se autorizará ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de compraventa de edificaciones sin que se acredite la entrega de estos documentos.

VIGÉSIMA.-Para terminar con el **Artículo 3**, apartado 4, este Consejo entiende como mas conveniente que se sustituya el termino “podrán”, por “deberán”, y que se establezca un plazo, quedando el apartado de la siguiente

forma: *“Reglamentariamente deberán establecerse los niveles de calidad y parámetros mínimos exigibles a las viviendas que se construyan en Andalucía.”*

VIGÉSIMAPRIMERA.- Entrando ya en el análisis del **Artículo 4 Contenido de la actuación de las Administraciones Públicas**, sería conveniente, en el sentido de nuestra alegación tercera , añadir a las actividades que realicen las Administraciones Publicas Andaluzas en desarrollo de la presente Ley el promover el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, también en los casos en los que esta sea de renta libre.

VIGÉSIMASEGUNDA.- Con relación al **Artículo 5 Titulares**, no se observa en la redacción dada una determinación clara de quienes son los titulares del derecho a la vivienda. Se desconoce en el anteproyecto de Ley quienes son los titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada puesto que los requisitos que deben reunir las personas en general y las de alojamientos en particular se remiten a un desarrollo reglamentario, en el que no está claro que se incluyan los supuestos de emergencia social, que también tienen derecho a una vivienda digna y adecuada aunque sea a través de esos alojamientos transitorios.

VIGÉSIMATERCERA.- Derivado de lo expuesto en la alegación anterior, y continuando en el **Artículo 5**, Por tanto, es necesario que la Ley detalle de forma clara y en **un solo Título** los diferentes supuestos en que se puedan encontrar las personas titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada y cual sería claramente el objeto de la reclamación, para ello sería conveniente distinguir entre:

- los supuestos de emergencia social en los que se incluyen los de riesgo de exclusión social.
- los supuestos de ciudadanos que no tiene posibilidad de acceder a una vivienda digna y adecuada para atender a sus necesidades en el mercado libre pero sí puede satisfacer su derecho constitucional en el protegido.

Para dichos supuestos se debería establecer una garantía consistente en el reconocimiento de un derecho subjetivo para exigir el cumplimiento de una obligación, como pueda ser la puesta a disposición de un alojamiento dignos y adecuados de inmediato o la oferta de viviendas protegidas, ya sean en propiedad o alquiler, suficiente para dar una respuesta adecuada a las necesidades existentes en general y en particular, fuera de la emergencia social.

En este plazo prudencial debería contar el tiempo que lleve inscrito en el Registro de demandante de viviendas, por lo que se debe establecer claramente en la norma su diseño, finalidad y requisitos que tienen que constar de los solicitantes incluyendo entre los requisitos, además de los datos identificativos, los niveles de ingresos, miembros de la unidad familiar y todos aquellos que detallen la norma para el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada todo ello sin perjuicio, del cumplimiento de las normas sobre protección de datos.

VIGÉSIMACUARTA.- Entrando ya en el **Artículo 6 Condiciones de ejercicio**, entendemos, en primer lugar, como más conveniente que se cambiara el título por el de “Condiciones para el ejercicio”.

VIGÉSIMAQUINTA.- En segundo lugar, continuado con el **Artículo 6**, indicar de nuevo que sería necesario que la Ley recogiera unas condiciones mínimas para el ejercicio del derecho a la vivienda de la personas que reúnan los requisitos que se establecen y no las derivara de forma absoluta al desarrollo reglamentario posterior.

VIGÉSIMASEXTA.- De nuevo se ve obligado este Consejo a denunciar la indeterminación con la que se recoge los términos del apartado a) del **Artículo 6**.

VIGÉSIMASEPTIMA.- Con relación al apartado b) del **Artículo 6**, nos preocupa la desigualdad que se pudiera producir entre los titulares del derecho a la vivienda en los distintos municipios según exijan o no periodo previo de empadronamiento o exijan periodos desiguales de empadronamiento. Mas aun

cuando el propio Artículo 5 Titulares indica expresamente que los titulares del derecho no podrán sufrir discriminación de ningún tipo.

VIGÉSIMAOCTAVA.- Para terminar con el **Artículo 6**, apartado c) entendemos que tal como esta redactado, no recoge situaciones de emergencias en las que titulares del derecho aun siendo propietarios o arrendatarios de viviendas no puedan seguir disfrutando de la misma porque no disponga de recursos económicos para , por ejemplo su rehabilitación.

VIGÉSIMANOVENA.- El **Artículo 7 Acceso a una vivienda protegida**, sería mas conveniente incluirlo por coherencia de técnica legislativa dentro del Título III dedicado a Los Instrumentos de la Administraciones Públicas Andaluzas.

TRIGÉSIMA.- En el segundo párrafo del **Artículo 7**, seria conveniente introducir mecanismos correctores de las proporciones que establecen en relación con los ingresos de las unidades familiares, ya que se pueden dar muchos supuestos distintos que harían necesario graduar otras valoraciones.

TRIGÉSIMAPRIMERA.- En relación con el **Artículo 8 Ejercicio del derecho**, este Consejo estima conveniente incluir en su apartado 1, entre los principios que tiene que respetar el procedimiento para la adjudicación, el principio de transparencia.

TRIGÉSIMASEGUNDA.- Continuando en el **Artículo 8**, apartado 2, seria conveniente que se hiciera remisión al Artículo 17.2 del Anteproyecto (**Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**), donde se establece que los municipios exentos de tener los citados Registros públicos son los menores de 5.000 habitantes.

TRIGÉSIMATERCERA.- Por último respecto al Artículo 8, indicar que los requisitos que se establecen en su apartado 3, no solo deberán acreditarse en el momento de la inscripción en el Registro, sino que deberán mantenerse durante todo el tiempo que dure la inscripción.

TRIGÉSIMACUARTA.- En el **Artículo 9 Marco legal**, entendemos que sería conveniente acrecentar el carácter imperativo del deber de la administración de la Junta de Andalucía de contribuir a promover el derecho a la vivienda. Para ello proponemos el siguiente texto: *“La administración de la Junta de Andalucía promoverá el derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales, con pleno respeto a los principios de subsidiariedad y de autonomía municipal, mediante conciertos con los agentes sociales, -entre ellos con las asociaciones de consumidores y usuarios,- y privados que operan en el sector.”*

TRIGÉSIMAQUINTA.- Ya en el **Artículo 10 Ayudas Publicas y otras medidas de fomento**, apartado 1, entendemos como mas correcto sustituir, antes de la enumeración de medidas *“como pueden ser”*, por los términos *“entre los que se encuentran”*.

TRIGÉSIMASEXTA.- Continuando en el apartado 1 del **Artículo 10**, sería conveniente una mayor concreción de la letra e), quedando de la siguiente forma:

“e) Ayudas periódicas para facilitar el pago del precio de venta al adquirente o la renta del alquiler al arrendatario.”

TRIGÉSIMASEPTIMA.- También entendemos que sería conveniente , en la letra f) del apartado 1 del **Artículo 10**, añadir los siguientes:

“f) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda o para el acceso al régimen de alojamiento”.

TRIGÉSIMAOCTAVA.- Prosiguiendo con el apartado 1 del **Artículo 10**, añadir en su enumeración, los siguientes supuestos:

“h)Avales públicos a as concesiones de prestamos hipotecarios.

i)Ayudas públicas a la rehabilitación de las viviendas.

j)Incentivos fiscales para la adquisición de viviendas.”

TRIGÉSIMANOVENA.- Pasando ya al análisis del **Artículo 11** *Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda*, queríamos indicar que lo recogido en el mismo ya se encuentra desarrollado, de forma mas extensa concreta , en las distintas normativas de viviendas existentes, como la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que entendemos que no se puede dar un paso hacia atrás, y partir como si no hubiera ya nada legislado sobre la materia. Así, por ejemplo en el apartado 2 se tenía que concretar que ya están establecidas las reservas de suelo con destino a vivienda protegida en la LOUA.

CUADRAGÉSIMA.- Se tenía que haber aprovechado en la normativa que se nos presenta, y aquí en el **Artículo 11** que analizamos, para recoger de forma imperativa la necesidad de adaptar los municipios sus Planes de Ordenación Urbanística a la LOUA, estableciendo unos plazos preceptivos y las consecuencias de sus incumplimientos.

CUADRAGÉSIMAPRIMERA.- En el **Artículo 12** *Planes en materia de vivienda*, este Consejo propone cambiar el titulo, para empezar a utilizar , ya de forma general, la siguiente denominación para los Planes de vivienda *“Planes Concertados en materia de vivienda”*.

CUADRAGÉSIMASEGUNDA.- Por último en el apartado 2, del Artículo 12, es necesario incluir a las asociaciones de consumidores y usuarios entre las entidades representativas, quedando el apartado de la siguiente forma:

“2. En la elaboración de los citados planes se promoverá la concertación y participación, teniendo en cuenta los intereses profesionales, económicos y sociales en la materia a través de las entidades representativas de los mismos, entre ellas con las asociaciones de consumidores y usuarios”.

CUADRAGÉSIMATERCERA.- Respecto al titulo del **Artículo 13** *Planes autonómicos*, reiterar nuestra alegación cuadragésimoprimera, proponiendo la adaptación terminología propuesta.

CUADRAGÉSIMACUARTA.- Continuando con el **Artículo 13**, apartado 2, letra a), proponemos la siguiente modificación:

“a) Un análisis y evolución del sector de la vivienda en Andalucía, con expresión detallada de los resultados habidos en los planes precedentes teniendo en cuenta los objetivos marcados”.

CUADRAGÉSIMAQUINTA.- En el apartado 2 b), del citado **Artículo 13**, añadir los objetivos y prioridades establecidos en materia de vivienda protegida “y suelo”.

CUADRAGÉSIMASEXTA.- Proponemos un nuevo supuesto, en e apartado 2, de **Artículo 13**:

“h) Las ayudas complementarias que se realicen a las administraciones locales desde la administración autonómica”.

CUADRAGÉSIMASEPTIMA.- Para terminar con el **Artículo 13**, apartado 4 indicar que el Plan , podrá ser prorrogado mientras tanto se revisa.

CUADRAGÉSIMAOCTAVA.- Pasando ya al **Artículo 14 Planes Municipales de Vivienda**, reiterar nuestra alegación cuadragesimaprimera, respecto a la denominación de los planes.

CUADRAGÉSIMANOVENA.- Continuando con el contenido del **Artículo 14**, aclarar que este Consejo entiende que no tiene sentido lo establecido en los casos en los que los PGOU de los municipios no hayan sido adaptados a la LOUA siendo necesario que se contemple en el artículo propuesto los supuestos del apartado 4 del Artículo 13, vigencia, prorroga y revisión de los Planes municipales.

QUINCUAGÉSIMA.- Echamos en falta en el apartado 2 del **Artículo 14**, un apartado dedicado a los presupuestos e instrumentos.

QUINCUAGÉSIMAPRIMERA.- En relación con el apartado 3, del **Artículo 14**, y con independencia de las peculiaridades de cada municipio, habría que partir de cierta homogenización y mínimos en cuanto a la documentación.

QUINCUAGÉSIMASEGUNDA.- Respecto al apartado 5 del **Artículo 14**, nos preguntamos qué ocurre en los municipios en los que no haya Registro

Publico Municipal de Demandantes de Vivienda, o se trate de un municipio de menos de 5.000 habitantes.

QUINCUAGÉSIMATERCERA.- En el **Artículo 15 *Actuaciones supramunicipales***, apartado 1, es conveniente indicar la posibilidad de suscribir convenios de colaboración con las asociaciones de consumidores y usuarios.

QUINCUAGÉSIMACUARTA.- En el apartado 2 del **Artículo 15**, es conveniente indicar el nombre completo de la normativa que cita (*Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía*), concretando también los artículos de la misma donde se encuentra el procedimiento citado.

QUINCUAGÉSIMAQUINTA.- Entrando ya en el **Artículo 16 *Reservas de suelo para viviendas***, apartado 1, sería conveniente concretar la clase de suelo, no siendo conveniente la expresión tan amplia que recoge, sobre todo por que, como ya hemos indicado, la normativa ya existente regula las reservas de suelo.

QUINCUAGÉSIMASEXTA.- En el **Artículo 17 *Registros Públicos Municipales de demandantes de Vivienda Protegida***, sería necesario establecer instrumentos supletorios para los municipios en los que no haya registro, por ser inferiores a 5.000 habitantes o por no haberlos constituidos, por ese motivo y con la finalidad de evitar desigualdades entre los demandantes de viviendas de los distintos municipios andaluces, ese Consejo propone que los Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegida tengan un carácter autonómico y no municipal, aunque la gestión se reserve a éstos últimos. De esta forma se salvaría, igualmente, el supuesto que recoge el apartado 5 de este Artículo 17.

QUINCUAGÉSIMASEPTIMA.- Por último, respecto al **Artículo 17**, indicar que sería conveniente añadir en su apartado 4, que el mismo estará

sujeto a lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de carácter personal.

QUINCUAGÉSIMAOCTAVA.- Echamos en falta en el **Artículo 18** *La conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda*, que se incluyan, en las actuaciones que recoge, edificios de titularidad pública, en los que –por ejemplo- residan personas de avanzada edad que no puedan hacerse cargo de su cuidado, mantenimiento y rehabilitación.

QUINCUAGÉSIMANOVENA.- Respecto al apartado 2, del **Artículo 18**, es necesario recoger que las obligaciones que se imponen a los propietario tiene que venir compensadas por subvenciones y ayudas, para evitar incumplimientos por falta de capacidad.

SEXAGÉSIMA.- En el **Artículo 19** *Rehabilitación integral de barrios y centros históricos*, habría que reflejar cautela respecto a los propietarios que sí cumplen, articulando garantías jurídicas adecuadas para el que haya actuado correctamente conservando los inmuebles, que eviten desembolsos económicos injustificados.

SEXAGÉSIMAPRIMERA.- Respecto al apartado 3, letra d) del **Artículo 19**, entendemos que se contempla de forma muy abierta, entendiendo como mas correcto el siguiente texto:

“d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que gestione el proceso de rehabilitación”.

SEXAGÉSIMASEGUNDA.- En relación con el **Artículo 20** *Financiación*, se debería determinar un contenido mínimo de los convenios de financiación dentro de los que se encuentre la mención de que se establezcan términos de evaluación, criterios y parámetros de la solvencia razonables, no encuadrándolo únicamente en el Título dedicado a la rehabilitación sino de manera general en la norma.

SEXAGÉSIMATERCERA.- Continuando con el **Artículo 20** sería necesario que se estudie la conveniencia de poner en marcha mecanismos destinados a facilitar el mantenimiento en sus viviendas de personas y familias que, por determinadas causas sobrevenidas, se encuentren en una especial dificultad para hacer frente al pago de sus créditos hipotecarios o de la cuota de alquiler, implicando en todo ello también a las entidades bancarias.

SEXAGÉSIMACUARTA.- Entrando ya en el análisis del **Artículo 21 Situaciones de alojamiento transitorio** , apartado 2, ese Consejo estima conveniente que se aclaren y especifiquen cuáles son las “ayudas específicas” que recoge.

SEXAGÉSIMAQUINTA.- También creemos conveniente, en el apartado 3 del Artículo 21, que se aclaren en qué consisten las “zonas comunes” que menciona, entendiendo que los alojamientos deberán contar con unos servicios individuales mínimos, entre ellos baños y cocinas.

SEXAGÉSIMASEXTA.- Nos vemos obligados a hacer una crítica al contenido del **Artículo 22 Marco legal**, ya que lo que se establece en este título no son medios sino cauces jurisdiccionales, como menciona posteriormente en su Artículo 25. Es preciso que en la norma, en función de los diferentes supuestos se establezca el procedimiento y posibles recursos en vía administrativa y judicial para poder ejercitar los derechos y, el establecimiento de una fecha límite en función de los supuestos en que nos encontremos, a partir de la cual se ejercería o el derecho a un alojamiento inmediato o el derecho a una oferta viviendas protegidas, ya sean en propiedad o alquiler, suficiente para dar una respuesta adecuada a las necesidades en general y del solicitante en particular. Para poder ejercitar dicho derecho, con carácter previo debe existir un reconocimiento de que reúne los requisitos para ser titular del mismo, ello podría establecerlo una Comisión de seguimiento y de mediación, en la que deben estar presentes los representantes de los consumidores y usuarios, a la que se deberá dirigir el solicitante del derecho. Dicha comisión dictará resolución que resolverá sí, según los datos,

características y requisitos establecidos en la norma, reconoce a los solicitantes como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada.

SEXAGÉSIMASEPTIMA.- Ya en el **Artículo 25 *Protección jurisdiccional de los derechos*** , y con el testimonio de la resolución que se menciona en la alegación anterior deberá ser título suficiente, los sujetos reconocidos podrán presentar un recurso ante la jurisdicción contencioso administrativa al objeto de que se obligue a la Administración Pública tanto autonómica como Municipal y de forma solidaria la puesta a disposición de oferta a una vivienda digna y adecuada o de alojamiento inmediato. Para ello habría que coordinarse con la administración competente en materia de justicia para procurar la incorporación procesal de un procedimiento o juicio rápido para que en plazo razonable, a partir de la interposición del recurso, se obligue a las administraciones públicas tanto municipal como autonómica y con carácter solidario y de apremio a proporcionar una oferta de vivienda o alojamiento inmediato dignos y adecuados.

Por otro lado, Sin perjuicio de la legitimación individual de las personas afectadas, las personas jurídicas legalmente habilitadas para la defensa de los derechos e intereses legítimos colectivos, podrán actuar en un proceso en nombre e interés de las personas que así lo autoricen, con el fin de hacer efectivos los derechos reconocidos en esta Ley. Entre ellas las Asociaciones de Consumidores y Usuarios y el Ministerio Fiscal.

Por tanto los medios previstos en el anteproyecto de la norma no garantizan la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada puesto que en primer lugar, ni distingue los supuestos que se pueden dar, los derechos que se pueden reclamar concretados claramente y que sean una verdadera garantía, lo único que hace es trasladar al ciudadano la carga de controlar el cumplimiento de la obligación de promover la administración pública a través del Plan municipal de Vivienda la efectividad del derecho a la vivienda, cuando para procurar el cumplimiento de la obligación de promover a través del Plan Municipal de Vivienda la efectividad del derecho a la vivienda ya están los consejos de participación de los planes concertados y las comisiones de seguimiento y además dando un plazo para el ejercicio de un derecho

indeterminado en el anteproyecto, totalmente excesivo, un plazo de dos años, tratando con mimo a los municipios, para que aprueben sus respectivos planes de vivienda, teniendo en cuenta que los municipios a través de la FAMP son suscriptores del Pacto Andaluz por la vivienda y que ya se han regulado ayudas y trámites que faciliten a los ayuntamientos el realizar las actuaciones concretas para realizar con la mayor agilidad en el cumplimiento de sus obligaciones respecto a garantizar el derecho a una vivienda de sus habitantes.

SEXAGÉSIMAOCTAVA.- Respecto a la Disposición Derogatoria Única- *Derogación normativa*, sería conveniente que se indicara expresamente las normas que se derogan con la publicación de la que nos ocupa. Es conveniente que se tuviera la máxima precaución en esta Disposición de la Ley y se indicara individualmente todas las normas, en materia de Ordenación Urbanística, tales con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en materia de vivienda protegida, tales como Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y su reglamento de desarrollo, Orden de 10 de marzo de 2006 de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo y sus modificaciones, en materia de nuevas tecnológicas, de eficiencia energética, ahorro sostenible, de medio ambiente, de protección de los consumidores, edificación, códigos técnicos, telecomunicaciones e innumerables normas que las pueden complementar, y en todo caso mencionar en qué les afecta o qué deroga de ellas. Por lo que la simple manifestación general de una Disposición Derogatoria Única, en la que se disponga quedar derogadas todas las disposiciones legales o reglamentarias que se opongan a la norma de forma tan general, en esta Ley de tal envergadura, resulta poco conveniente a no ser que esta ley refunda lo reconocido y preceptuado en las mismas, lo cual debería – en ese caso- aclarar.

SEXAGÉSIMANOVENA.- Respecto a la Disposición Final Primera. *Desarrollo Reglamentario* es necesario que se establezca un plazo para el citado desarrollo ya que las abundante remisiones que realiza a ello pueden dejar ineficaz la norma que se nos presenta.

SEPTUAGÉSIMA.- En la **Disposición Final Segunda. Eficacia de los Planes de Vivienda**, es imprescindible que se establezca un plazo concreto para la adaptación del Plan Andaluz de Vivienda (2008-2012) a las condiciones de la presente Ley.

SEPTUAGÉSIMAPRIMERA.- Para terminar, este Consejo cree conveniente que sería necesario añadir a la norma un anexo con un glosario de conceptos en materia de vivienda que ayude a una mejor comprensión de la misma.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA: Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Anteproyecto de la Ley del Derecho a la Vivienda, 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.