

A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO REGULADOR DE LOS REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA Y SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

En Sevilla a 15 de junio de 2011

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 Obras Públicas y Vivienda, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto al proyecto de Decreto por el que se aprueba el reglamento regulador de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida y se modifica el reglamento de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y ello en base a las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- Consideración general

Como consideración general, se valora positivamente el texto que nos ocupa dado que por una parte, mediante el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida se da cumplimiento a lo previsto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, fijándose el marco jurídico y los criterios a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, y por otra, mediante

la modificación que se opera del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía se lleva a cabo una adaptación a los importantes cambios normativos que se han sucedido y que afectan a este texto, especialmente la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía y la ya mencionada Ley reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

SEGUNDA.- Consideración general

No obstante lo anterior, en términos generales entendemos que la aprobación del reglamento regulador de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida y la modificación del reglamento de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberían recogerse en dos Decretos diferentes, ello relacionado con lo dispuesto en la Disposición final primera donde se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Vivienda para publicar, mediante Orden, un texto integrado del Reglamento de Viviendas Protegidas para la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las modificaciones que se introducen por esta norma, que esperamos se realice en breve.

TERCERA.- Consideración general

Partiendo de la base de que uno de los motivos que justifica la modificación del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es precisamente la entrada en vigor de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local en Andalucía, por cuanto que en su artículo 9, define como competencia propia de los municipios andaluces, entre otras, la del “Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de la vivienda protegida”, se interesa que a lo largo del articulado se especifique este extremo cuando en reiteradas ocasiones se hace alusión de manera genérica al “órgano competente” para el otorgamiento de dicha calificación (ej. Artículos 36.1, 38.1, 40, 41, 42.1.b)...). Por ello se propone que en estos casos se haga referencia expresa al *órgano “municipal” competente*, de cara a aportar una mayor claridad al destinatario de la norma.

CUARTA.- Al Preámbulo

Como se viene reiterando ante esta Consejería, se echa en falta en el preámbulo del Decreto que expresamente se mencione el 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.

QUINTA.- Al artículo 2. Uno. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 2, titulado “Concepto de vivienda protegida”.

En cuanto al apartado 2, del citado artículo 2 del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se propone una modificación al texto, quedando el mismo con la siguiente redacción:

“2. Se incluye en la regulación de este Reglamento, con las especificaciones que les son propias, *y conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, a los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos, *con el fin de atender a necesidades habitacionales transitorias* y que sean calificados de conformidad con la normativa autonómica”.

SEXTA.- Al artículo 2. Dos. Se modifica el apartado 3 y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 5, titulado “Personas destinatarias”.

En la modificación del apartado 3 y en relación a las autorizaciones la

Consejería competente en materia de vivienda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, para que sean destinatarios o destinatarias de viviendas protegidas quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior se encuentren en los supuestos que se señalan, desde este Consejo entendemos que se debería añadir a los mismos el siguiente supuesto como epígrafe e), aunque no se trate de una situación transitoria:

“La permuta de vivienda por circunstancias de accesibilidad o adaptación a una minusvalía o por tratarse de personas mayores de 65 años”

Asimismo en el epígrafe d) se debería añadir además a las *“personas afectadas por situaciones catastróficas”*.

Por parte, con respecto al nuevo apartado 4, entendemos que la redacción no es correcta ya que induce a confusión proponiendo que sea sustituida por la siguiente:

“No se entenderá que son titulares de pleno dominio de un derecho real de goce o disfrute las personas destinatarias de las viviendas protegidas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:”

SÉPTIMA.- Al artículo 2. Tres. Relativo al apartado 1 del artículo 6, titulado “Superficie útil”.

En relación a la modificación que se opera del apartado 1 del referido artículo del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma Andaluza, este Consejo considera que la delimitación de la superficie útil de la vivienda queda indeterminada al no concretar la altura libre (antes inferior a 1,50 metros) y remitirla a la *“establecida reglamentariamente”*.

En base a lo anterior, se solicita la concreción de este aspecto, bien citando expresamente la norma reglamentaria que la contempla, bien acotando la altura en el presente Decreto.

OCTAVA.- Al artículo 2. Cinco. Relativo a la modificación del artículo 13 titulado “Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes”.

En cuanto al apartado 3 de este artículo, entendemos que es excesivamente amplio en su contenido dado que abre la posibilidad de que se exceptúe la adjudicación mediante los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegidas si el correspondiente plan autonómico vivienda y suelo establece “otros procedimientos de selección distintos” para “determinados programas”.

En ese sentido, y en aras a la prevalencia de la selección de personas destinatarias de las viviendas protegidas a través de dichos Registros, se solicita una concreción de lo dispuesto en el apartado de referencia.

NOVENA.- Al artículo 2. Seis. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 17, titulado “Contratos de arrendamientos”.

Desde este Consejo entendemos que lo previsto en el nuevo apartado 2 del artículo 17, no es causa justificada para no tener que formalizar el contrato de arrendamiento y, por tanto, disponer de su visado, puesto que ello generaría inseguridad jurídica y únicamente favorecería al promotor o entidad sin ánimo de lucro al quedar exentos del cumplimiento de estos requisitos. Por el contrario, al usuario lo llevarían a una situación de precario ya que no existiría justificante de arrendamiento (tampoco se menciona justificante de pago de dicho arrendamiento), y además esta previsión iría en contra de la propia Ley de Arrendamientos Urbanos que establece que las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. En base a lo anterior se solicita la supresión de dicho apartado.

DÉCIMA.- Al artículo 2. Ocho. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 28, titulado “Régimen de comunicaciones y autorización previa a la transmisión”.

Este Consejo disiente del contenido del nuevo apartado 7 al entender que

en caso de que las viviendas sean puestas a disposición del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas o cedido el derecho de uso, y cuando dichas viviendas o los derechos sobre las mismas sean adjudicados por el citado Registro, debe ser éste al aceptarlas quien realice dichas comunicaciones a la Consejería competente, a fin de comprobar que la transmisión no se lleva a cabo en el periodo de prohibición establecido por la normativa vigente.

UNDÉCIMA.- Al artículo 2. Diez. Se modifica el artículo 35, titulado “Solicitud de la calificación provisional”.

A fin de completar la regulación contenida en el último párrafo del artículo 35.1, desde este Consejo se propone la inclusión del siguiente texto al final del mismo:

“... se presentará justificación de esta circunstancia, y se indicará el procedimiento previsto para la selección de las personas arrendatarias o adquirente, excepto en el caso de promotores para uso propio que se hayan constituido en régimen de cooperativa”.

DUODÉCIMA.- Al artículo 2. Once. Se modifica el artículo 36, titulado “Otorgamiento de la calificación provisional”.

En la modificación del artículo 36, apartado 2, teniendo en cuenta la importancia de la verificación a la que se hace alusión en el apartado 1, entendemos que transcurrido el plazo de tres meses sin que se haya notificado resolución expresa, la calificación provisional se debe entender denegada como ocurre con la calificación definitiva.

DECIMOTERCERA.- Al artículo 2. Doce. Se modifica el artículo 37, titulado “Comunicación de la calificación e inicio de las obras”.

Se propone una adición al apartado 2, quedando el mismo como sigue:

“2. El promotor no podrá formalizar los contratos de compraventa o de

adjudicación de las viviendas hasta que se presente en el ayuntamiento la comunicación de inicio de obras señalada en el apartado anterior y *la autorización prevista en el artículo 23 de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente para poder percibir de las personas destinatarias cantidades entregadas a cuenta del precio total de la compraventa o adjudicación.*”

DECIMOCUARTA.- Al artículo 2. Trece. Se modifica el artículo 38, titulado “Modificación del proyecto de ejecución”.

En su apartado 1 referente a la resolución de la modificación de la calificación, mediante diligencia a la calificación provisional, emitida en el plazo máximo de un mes, debería señalarse que transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la autorización se debe entender denegada como ocurre con la calificación definitiva.

Asimismo, no debería permitirse cualquier modificación o cambio, considerando oportuno que se especifique en la norma que éste *“debe estar motivado en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos construcción”*.

Por otra parte, en relación al apartado 2, se solicita la inclusión del siguiente texto al final del mismo:

“...Si no existiese conformidad por parte de las personas adquirentes podrán actuar conforme a lo establecido en el artículo 42.1.a) del presente Decreto”.

DECIMOQUINTA.- Al artículo 2. Catorce. Se modifica el artículo 39, titulado “Solicitud de la calificación definitiva”.

En cuanto al tercer párrafo del apartado 1, se interesa la incorporación de un plazo en el que la “citada ampliación” deberá ser comunicada a las personas adquirentes.

En otro sentido, se propone añadir al apartado 2 como otra documentación más que debe acompañarse a la solicitud, el certificado final de obras de la dirección facultativa y la póliza del seguro decenal.

DECIMOSEXTA.- Al artículo 2. Quince. Se modifica el artículo 40, titulado “Inspección previa al otorgamiento de la calificación definitiva”.

Respecto del artículo 40 debería especificarse en qué consiste la verificación y no suprimirse la inspección ocular de técnicos competentes. En el preámbulo se argumenta la necesidad de agilizar los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones, pero al respecto consideramos que la referida supresión supondría más que agilización una merma de las garantías de los destinatarios finales de las viviendas.

Por otra parte, desde este Consejo se considera conveniente introducir en el artículo las actuaciones a llevar a cabo y el procedimiento a seguir en caso de que se detecten deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable para la adecuación de la obra realizada al documento técnico autorizado, y la obtención de licencia de primera ocupación.

DECIMOSÉPTIMA.- A la Disposición Transitoria Segunda. Municipios sin Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Este Consejo entiende que lo expresado en dicha Disposición otorga una excesiva permisibilidad a los municipios que aún no han constituido su Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, teniendo en cuenta que esta situación no debería existir según lo especificado en el Plan Estatal en su disposición transitoria sexta, en virtud del cual todos los municipios deberían tener ya en funcionamiento dichos Registros Públicos.

DECIMOCTAVA. – A la disposición final primera. Texto Integrado

Este Consejo considera oportuno el establecimiento de un plazo concreto para la publicación de un texto integrado del Reglamento de Viviendas Protegidas para la Comunidad Autónoma de Andalucía, a fin de no dilatar en el tiempo esta labor y poder contar lo antes posible con un instrumento que unifique esta regulación y la haga más accesible al ciudadano.

DECIMONOVENA.- Al artículo 2, ámbito y estructura, del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

En relación al apartado 4 se debería hacer mención a la figura del Consorcio de Vivienda para los vecinos del área correspondiente, dada su relación directa con la materia que se trata.

VIGÉSIMA.- Al artículo 3, Requisitos de los interesados, del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Con respecto al epígrafe b) del apartado 1 de este artículo, se interesa la concreción de la expresión *“suficiente grado de autonomía”*, dado que si bien la misma viene contemplada en la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda, no obstante entendemos que sería conveniente su concreción mediante desarrollo reglamentario, como es el caso que nos ocupa.

Por otra parte, en relación al apartado 2, se propone añadir también a aquéllas personas que puedan verse en la necesidad de trasladar su residencia, y a personas afectadas por situaciones catastróficas.

Igualmente, en el último párrafo de dicho apartado 2, se propone la sustitución de la expresión *“podrán regular la puesta a disposición”* por *“regularán la puesta a disposición”*, entendiéndose que resulta necesario contemplar una

acción preceptiva y no potestativa por parte de la Administración pública competente, para que el ciudadano pueda ejercer de manera efectiva el derecho que se le reconoce en el mismo.

VIGESIMOPRIMERA.- Al artículo 7, Modificación y actualización de datos, del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

En su apartado 5.b) cuando expresa las consecuencias del incumplimiento, y teniendo en cuenta la gravedad de las mismas, entendemos que con respecto a la previa audiencia del solicitante antes de resolver, debería especificarse que ésta le será comunicada *de forma fehaciente así como los recursos pertinentes que se puedan interponer contra la resolución que se dicte.*

VIGESIMOSEGUNDA.- Al artículo 10, Sistemas de selección, del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Referente al criterio de preferencia de estar empadronado o tener otra vinculación con el municipio, previsto en el apartado 5, consideramos que en todo caso debería matizarse tomando como límite lo señalado al respecto en el artículo 5 b) de la Ley reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Asimismo, consideramos que debería incluirse como exentas de cumplir los requisitos señalados en dicho apartado a las personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, y a los afectados por situaciones catastróficas.

VIGESIMOTERCERA.- Al artículo 11, Procedimiento de adjudicación, del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Respecto del artículo 11, en sus apartados 8 a 13, este Consejo disiente del proceso que se establece, considerando que debería ser la propia Consejería competente quien facilite la información a la que se hace alusión, ya que las bases de datos de cada Registro Público Municipal se ponen a disposición de la misma.

Por lo expuesto,

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA : Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre informe respecto al proyecto de Decreto por el que se aprueba el reglamento regulador de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida y se modifica el reglamento de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 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.