

INFORME CCUA Nº 49 /2009

A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Sevilla a 5 de Octubre de 2009

INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL BORRADOR DE DECRETO POR EL QUE SE CEDE A LA EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA, LA TITULARIDAD DE BIENES, DERECHOS Y OBLIGACIONES CORRESPONDIENTES A DETERMINADAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS, LOCALES, GARAJES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS DE PROMOCION PÚBLICA, PROPIEDAD 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 de 2006, ante la Consejería de Salud, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del Borrador de Decreto por el que se cede a la Empresa Publica de Suelo de Andalucía, la titularidad de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a determinadas promociones de viviendas, locales, garajes y edificaciones complementarias de promoción pública, propiedad de la comunidad autónoma de Andalucía y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- 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.

SEGUNDA.- Teniendo en cuenta que la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 7/1996, de 31 de julio, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para 1996, habilita a ésta para la cesión de titularidad de bienes inmuebles a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para el cumplimiento de sus fines, la presente norma no es más que el cumplimiento de dicha potestad, por lo que valoramos positivamente que se haya producido las cesiones correspondientes.

TERCERA.- Se realiza una valoración negativa del procedimiento que se está llevando a cabo en la tramitación del presente Decreto, en tanto en cuanto viene a modificar el Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, texto que ha sufrido numerosas modificaciones desde su publicación en el BOJA, lo que ha conllevado a la reciente entrada en vigor de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio. Máxime cuando ni siquiera en el preámbulo del borrador, se justifica el motivo de estos nuevos cambios en la normativa, dedicándose exclusivamente a hacer un histórico en lo relativo a la cesión de competencias y su transferencia a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, por parte de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

CUARTA.- Entendemos que a virtud del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se atribuyen una serie de competencias muy concretas a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, y entre ellas, la de control y administración de viviendas protegidas de titularidad pública.

Con la cesión genérica de todo el Patrimonio Residencial de la Comunidad Autónoma a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, atribuyéndosele, a efectos del patrimonio transferido, la condición subjetiva de Administración Pública Institucional, pudiera entenderse la existencia de dos administraciones con competencias muy similares en este caso, lo cual podría conllevar a confusión al administrado, sobre la delimitación de estas competencias, si no se procediera a la modificación del Decreto que establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

QUINTA.-Indicar que no se ha remitido a este Consejo los anexos que señalan en la norma, por lo que no podemos alegar sobre el mismo.

SEXTA.-Sobre el **Artículo 4. Comisión Mixta**, en el apartado 1 se debería añadir la Presidencia a cargo de la Titular de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, dado que forma parte de la composición de dicha comisión.

SÉPTIMA.- Sobre el **Artículo 5, Actas de entrega**, en cuanto al apartado 3, se señala que una vez cumplimentados todos los trámites previstos en los apartados anteriores, se comunicará a la persona adjudicataria de los bienes, derechos y obligaciones afectados, la nueva titularidad de los mismos sin que se establezca procedimiento de comunicación alguno, ni plazos, ni todo aquello que conllevaría para el adjudicatario dicho cambio. En aras del cumplimiento de dicho trámite con garantías para el administrado, se interesa se desarrolle el apartado atendiendo a estos extremos.

Asimismo, parece indicar que existe una tercera persona, que se adjudica los bienes, derechos y obligaciones distinta de la EPSA, por lo que se propone se dote de otra redacción.

OCTAVA.- Sobre el **Artículo 7, Destino de los recursos económicos** En el apartado 1 se indica que los recursos económicos generados por el Patrimonio Residencial de la Comunidad Autónoma se destinarán en su totalidad a sufragar los gastos de administración, conservación, reparación y amortización de los inmuebles que constituyen este patrimonio. Sin embargo,

entendemos que debe ser extensivo lo dispuesto en el artículo 75.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se recoge que los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los terrenos y construcciones que constituyen el Patrimonio Público de Suelo deben destinarse, además de a lo que se dispone en la norma que alegamos, a lo siguiente:

- a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- c. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

NOVENA.-En el apartado 2, del mismo **Artículo 7** debería establecer una remisión expresa al contenido de la Disposición Adicional Segunda, “Aplicación del artículo 7 del presente Decreto.

DECIMA.-Sobre la **Disposición Adicional Tercera, Plazos de notificación y resolución para los procedimientos sancionadores en materia de viviendas protegidas de promoción pública**, en relación al exiguo contenido de la disposición adicional tercera, se interesa un mayor desarrollo del mismo o una remisión expresa a la normativa reguladora de la materia, a fin de evitar inseguridad jurídica e indefensión para los administrados.

UNDÉCIMA.- En relación con la **Disposición final primera Modificación del Artículo 91 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2.008-2.012 aprobado por el Decreto 395/2.008 de 24 de junio**, Con carácter previo, advertimos que la modificación que se produce corresponde a la que se operaría en el artículo 88 del Texto integrado del Plan Concertado, con lo que

resulta dificultoso hacer una valoración de la propuesta si no es acudiendo a varias normas a la vez.

DUODÉCIMA.- Continuando con **la Disposición final primera** Entrando en el contenido de la modificación que se propone entendemos que su redacción va en contra de lo preceptuado por Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, puesto que el arrendador está obligado a realizar, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, sin tener que asumir ninguna responsabilidad la persona usuaria únicamente sobre los gastos de reparación por los daños causados por el mal uso o falta de diligencia en el cuidado de la vivienda. Además, para la validez de un pacto de repercusión de gastos generales, este pacto, que deberá constar por escrito, tendrá que determinar también el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

DECIMOTERCERA.- Para terminar con **la Disposición final primera** mostramos nuestro rechazo a la supresión del apartado 2, donde se establece un tope máximo en lo que se refiere a las cuotas a abonar por las personas beneficiarias de las viviendas en régimen de alquiler y acceso diferido a la propiedad, y así mismo, que dichas cuotas se fijarán en el contenido del contrato. Por lo tanto, considerando esta supresión perjudicial para el usuario, se solicita se reconsidere la modificación expuesta y su inclusión en el articulado.

DECIMOCUARTA.- Sobre **la Disposición Final Segunda, Modificación del punto 2 de la Disposición Adicional 14 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012**, en primer lugar, se reproduce lo expuesto en el párrafo primero de la alegación anterior, en este caso tratándose de una modificación que se opera en la Disposición Adicional 13 del Texto integrado.

DECIMOQUINTA.-En segundo lugar, continuando con la **Disposición Final segunda**, consideramos que el texto que se propone queda muy abierto en líneas generales, dado que no se hace una mínima referencia, por ejemplo, a parámetros que midan una determinada condición socioeconómica de los adjudicatarios, la localización dentro del casco urbano, etc., máxime cuando la reducción que se establece ha de ser acordada mediante resolución motivada del órgano competente de EPSA, que sin dichos parámetros, difícilmente podrá resolver de conformidad con lo que se dispone en la legislación vigente.

DECIMOSEXTA.- Para terminar con la **Disposición Final segunda** En cuanto a la incorporación de un nuevo apartado número 3, señalar que no se anuncia en el título de la modificación, por lo que se interesa su rectificación en este sentido, y por otro lado, dado el carácter excepcional de la medida propuesta, deberían señalarse los casos en que las Ofertas Públicas de venta de grupos y promociones pueden llevarse a cabo en virtud de acuerdo motivado de EPSA, y sobre todo, porque en el preámbulo de la norma que examinamos no se justifica ni se señala la necesidad y oportunidad de esta actuación.

DECIMOSÉPTIMA.- Sobre la **Disposición Final Tercera, Modificación del punto 1 de la Disposición Adicional 15, del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012**, se reproduce lo expuesto en el párrafo primero de la alegación sexta, en este caso tratándose de una modificación que se realiza a la Disposición Adicional 14 del Texto integrado.

DECIMOCTAVA.- En otro orden de cosas, continuando con la **Disposición Final Tercera** al no acompañarse al borrador de Decreto, memoria justificativa y económica, no podemos entrar a valorar si la desvinculación de los trasteros y garajes de las viviendas en cuanto su renta, así como el porcentaje que de la misma se establece para éstos (60%), supone una medida favorable o desfavorable para el usuario, ni el alcance de la misma.

DECIMOCTAVA.- Sobre Disposición Final Cuarta, Modificación del punto 1 de la Disposición Adicional 17, del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

Se reproduce lo expuesto en el párrafo primero de la alegación sexta, en este caso tratándose de una modificación que se realiza a la Disposición Adicional 16 del Texto integrado.

DECIMONOVENA.- Por otro lado, se valora positivamente la ampliación de supuestos de autorización para la subrogación, en los casos de arrendamiento y acceso diferido a la propiedad, por suponer un aumento del número potencial de usuarios que pudieran beneficiarse de esta medida.

VIGÉSIMA.-Sobre Disposición Final Quinta, Modificación del Decreto 377/2.000, de 1 de septiembre.

Con respecto a las modificaciones que se proponen, aunque a simple vista parezcan beneficiosas para los usuarios, se reitera en lo expuesto en la alegación octava, en cuanto que no se dispone de una memoria económica y justificativa que facilite un análisis exhaustivo y valorativo de la oportunidad de las mismas.

VIGÉSIMAPRIMERA.-Por otro lado, en cuanto a la incorporación de un nuevo apartado número 4, señalar que no se anuncia en la introducción de la modificación, por lo que se interesa se señale este extremo, así como la reenumeración de los actuales apartados 4 y 5 del artículo 9 del Decreto 377/2000, de 1 de septiembre.

VIGÉSIMASEGUNDA.- Finalmente, dado el carácter excepcional de la medida propuesta, deberían señalarse los casos en que las Ofertas Públicas de venta de grupos y promociones pueden llevarse a cabo en virtud de acuerdo motivado de EPSA, y sobre todo, porque en el preámbulo de la norma que examinamos no se justifica ni se señala la necesidad y oportunidad de esta actuación.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO: Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Borrador de Decreto por el que se cede a la Empresa Publica de Suelo de Andalucía, la titularidad de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a determinadas promociones de viviendas, locales, garajes y edificaciones complementarias de promoción pública, propiedad 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.