

A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Sevilla a, 3 de noviembre de 2015

**INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y
USUARIAS DE ANDALUCÍA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE RETRACTO
EN DESAHUCIO DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA.**

El Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Fomento y Vivienda, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto al Anteproyecto de Ley de Retracto en Desahucio de Viviendas en Andalucía y ello en base a las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- Al artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía. Consideración general a la norma en su conjunto.

Desde este Consejo se valora positivamente la búsqueda de medidas que supongan una protección más efectiva del derecho a una vivienda digna y que refuerce las garantías de los consumidores y usuarios ante los abusos e incumplimientos en el acceso a una vivienda.

La sentencia del Tribunal Constitucional que declaró inconstitucional y anuló los arts. 1.3, 25.5, 25.6 y 53.1 a) de la Ley Andaluza 1/2010, de 8 de marzo, del Derecho a la Vivienda en Andalucía, así como la disposición adicional segunda del Decreto-Ley 6/2013 de Medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, supone un paso atrás en la dirección que legítimamente tomó Andalucía de dar amparo y proteger a las familias y personas vulnerables a las que se las priva de un bien esencial y de un derecho humano como es el acceso a una vivienda digna.

Es prioritario por tanto, abordar soluciones a una situación que afecta a numerosas familias y que no solo parece disminuir sino que, según datos de juzgados andaluces, como por ejemplo los de Sevilla, aumenta y así lo han alertado el pasado mes de julio: “la cifra de desahucios y los procedimientos de ejecución de inmuebles hipotecados- que suelen acabar con la pérdida de la vivienda- han experimentado sendas subidas del 19,6% y del 2,41% respectivamente, durante el primer semestre de 2015, según los datos contabilizados por el decanato de los juzgados de Sevilla hasta el pasado 30 de junio”.

En esta línea, entendemos que la medida adoptada pretende buscar soluciones al grave problema de los desahucios pero presenta inconvenientes importantes que deben ser valorados. De una parte, precisa de dotación presupuestaria suficiente para ello, así como de la aprobación y desarrollo, a la mayor brevedad, del plan de vivienda autonómico, premisas necesarias para la aplicabilidad de la medida. Sin embargo, cuando se nos remite el proyecto normativo ni tan siquiera se acompaña de una memoria económica o, en su caso, de un informe de impacto económico y presupuestario, que permita valorar su alcance.

A pesar de ello, dicho Informe existe y consultado el mismo se limita a decir que la evaluación de la *incidencia económica financiera tiene como resultado un valor económico cero en todos los apartados de los Anexos I a IV referidos en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 162/2006, de 12 de*

septiembre. Ello sin perjuicio de la posible incidencia económico financiera de la normativa de desarrollo del Anteproyecto.

De otra parte, el derecho de tanteo y retracto es un derecho reconocido a la Junta de Andalucía para viviendas protegidas desde hace tiempo, sin embargo no se disponen de datos sobre la experiencia en el ejercicio de este derecho en los últimos años. También se desconoce cuántos desahucios se han producido en viviendas protegidas en Andalucía respecto de las cuales, como indicamos ya existía reconocido y regulado el derecho de retracto. Estos datos son de interés para valorar en su justo término el alcance y la efectividad real que pudiera tener la medida propuesta.

Otro importante inconveniente que se presenta es de carácter ético-social, y es que dicha medida hace recaer la responsabilidad exclusiva sobre los desahucios y sus gravísimas consecuencias en las personas que lo sufren y en la sociedad en su conjunto, en la Administración andaluza sin que por parte de las entidades bancarias se asuma ninguna obligación ni se les traslade ninguna responsabilidad en paliar esta crisis social y humanitaria. Que la Administración Andaluza pase a comprar viviendas a la banca, mientras ésta sigue desahuciendo a la ciudadanía, sin asumir más compromiso ni responsabilidad por la situación, no parece a este Consejo que sea la solución más justa desde el punto de vista de la justicia social.

SEGUNDA.- Al artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía. Artículo 72. Delimitación de áreas.

Mientras no se definan los objetivos previstos en el Plan Autonómico de Vivienda, poco se podrá avanzar en lo pretendido con el Anteproyecto de Ley que se alega.

Por otra parte entiende este Consejo que no se encuentra suficientemente bien regulada y de una forma clara, la delimitación de las áreas

y su vinculación a los objetivos que se han de perseguir. Así, el apartado 2 del artículo 72 establece que “*El objeto de esta delimitación de área será el siguiente...*”, y se mencionan y detallan tres objetivos distintos. No queda claro de la redacción del articulado si al delimitar las áreas el Plan de Vivienda debe atribuir a cada área concreta un objetivo específico, o bien, podría delimitar un área y justificar la misma ligándola al cumplimiento indistinto de los tres objetivos (alquiler social para personas que hayan sufrido privación de vivienda por ejecución hipotecaria, asegurar oferta de viviendas suficientes para personas vulnerables o incrementar parque de viviendas vinculadas a políticas sociales).

En este sentido, el texto de los artículos 73.2.b y 78.3 de la norma, no sólo no ayuda a clarificar dicha delimitación de las áreas, sino que redundante en la idea de que se trata de tres objetivos distintos y que cada área puede vincularse a un objetivo concreto y diferenciado de los otros dos, o bien el 72.2 a, el 72.2b o el 72.2c.

TERCERA.- Al artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía. Artículo 72.6 Delimitación de áreas.

Consideramos necesario concretar que se ha de entender por “circunstancias especiales y sobrevenidas”, y el alcance del requisito de “vivienda colindante” con un área de retracto, ya que esta indeterminación da lugar a interpretación y por tanto a inseguridad jurídica, que puede ocasionar nulidad o anulabilidad de la resolución que se adopte.

CUARTA.- Al artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía. Artículo 73 Procedimiento para la delimitación de áreas.

Es tan importante que se resuelva la situación descrita en la alegación segunda (primer párrafo), que sin dicho Plan, la Consejería no podría ejercer el

retracto, la vincularse la comunicación a los Juzgados decanos de los partidos Judiciales afectados, así como a los Decanatos de los Colegios de Registradores de Andalucía, las propias áreas de retracto que se contengan en el repetido Plan Autonómico de Vivienda.

QUINTA.- Al artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía. Artículo 74 Notificación de transmisión.

En dicho artículo se establece la obligación de comunicación a la Consejería competente, tanto por parte del órgano judicial (traslado de copia de los testimonios de firmeza de los derechos de adjudicación así como testimonio de firmeza de las resoluciones judiciales que acuerden el lanzamiento), como respecto de los Registradores de la Propiedad (asiento de presentación del testimonio del decreto de adjudicación) y notarios y notarias de la formalización de los actos de transmisión procedentes de compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria y del adjudicatario. Sólo en este último caso se establece un plazo, considerando que sería exigible un plazo para todos ellos con el fin de no dejar sine die el ejercicio del retracto (art. 75 de la norma que se comenta).

Así mismo, no se establece consecuencia alguna a esa falta de comunicación. En ese sentido traemos a colación lo indicado en su día por este Consejo, en su informe de alegaciones a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda, donde propuso 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 que la norma reconoce a la ciudadanía.

El establecimiento de un régimen sancionador, es oportuno al objeto de conseguir el conseguir un eficaz cumplimiento de la ley o, en otro caso, la imposición de las correspondientes sanciones como mecanismo de reproche

social.

SEXTA.- Al artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía. Artículo 75. Ejercicio del retracto.

Sobre lo dispuesto en el apartado 3, se interesa la inclusión de un plazo para notificar el acuerdo al que se alude, al titular de la vivienda o edificios de viviendas y a los demás interesados, a contar desde su adopción.

SÉPTIMA.- Al artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía. Artículo 76. Precio de la adquisición.

Este Consejo entiende necesario una mayor concreción en cuanto a la determinación de cuáles son los gastos que comprenden tanto el apartado 76.1.a como el 76.1.b que han de ser abonados por la administración que ejercita el derecho de retracto, en orden a una mayor claridad y transparencia.

OCTAVA.- Al artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía. Artículo 78. Destino de las viviendas adquiridas.

Se reproduce lo indicado en alegaciones precedentes con respecto al objeto perseguido con la delimitación de las áreas, en el sentido de que no está claro su alcance y consecuencias. Por ejemplo, el Plan delimita un área y la vincula al objetivo del artículo 72.2 C), incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales, pero no expresamente al objetivo 72.2 a) (es decir no estamos ante el supuesto del artículo 78.3) pero dentro de dicha área se produce un desahucio de una familia vulnerable. En dicho supuesto, si la Junta de Andalucía decidiera ejercitar el derecho de desahucio no podría destinarla a alquiler social de dicha familia, sino que tendría que acudir al Plan

Autonómico de Vivienda y al Registro de Demandantes. Igual pasaría si la delimitación del área se vincula al objetivo 72.2 b). Sólo si el área se vincula al objetivo del artículo 72.2 a) y las personas o familias afectadas cumplen los requisitos del Plan Autonómico de Vivienda, que se desconocen al no estar tramitándose en paralelo a esta norma, la vivienda sobre la que se ejercita el derecho de retracto podría estar puesta a disposición de la familia desahuciada en régimen de alquiler social.

Por lo tanto, de no contar con el Plan Autonómico de Vivienda estamos ante una norma llena de ambigüedades y prácticamente de imposible cumplimiento y puesta en marcha.

NOVENA.- Al artículo 2. Modificación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Apartado uno, dos, tres y cuatro.

Este Consejo valora de forma positiva la introducción de las modificaciones propuestas, sin perjuicio de que se considera más oportuno que la conducta que se describe en el apartado uno, sea tratada como una infracción muy grave, con las consecuencias que la propia ley 13/2005 contempla.

En relación al art. 20 a) es necesario manifestar que en los últimos años se ha generalizado una situación que, antes de la crisis económica era excepcional, como es la denegación de visado y la denegación del préstamo necesario para la adquisición de la vivienda, lo que aboca necesariamente a resolver el contrato de compraventa. La situación descrita y la situación de no liquidez de las empresas, al tratarse de un supuesto no expresamente contemplado en la Ley 57/1986, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, provoca que la recuperación de las cantidades entregadas a cuenta del precio se toma imposible o muy dificultoso, llevando en la mayoría de las ocasiones a los consumidores afectados a tener que acudir a un procedimiento judicial.

Por otra parte se propone que, ante la dispersión normativa existente en materia de vivienda protegida, se concreten los supuestos recogidos en la norma a los que se hace referencia al final del art. 20.a.

Sobre el art. 20.e. se valora la oportunidad de efectuar esta modificación desde la publicación y entrada en vigor de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

DÉCIMA.- Inclusión de una nueva Disposición Final

Se solicita la inclusión de una nueva disposición final, en el que se ponga plazo para el necesario desarrollo reglamentario de la Ley, y sobre todo se vincule al Decreto que debe aprobar el Plan Autonómico de Vivienda.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA: Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Anteproyecto de Ley de retracto en desahucio de viviendas en 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.