

**A LA CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA**

Sevilla, a 5 de julio de 2017

**INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y  
USUARIAS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE DECRETO DE DEFENSA  
DE LA VIVIENDA DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL DE LA  
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, QUE MODIFICA EL  
DECRETO 149/2006, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL  
REGLAMENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNIDAD  
AUTÓNOMA DE 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 Proyecto de Decreto de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y ello en base a las siguientes:

---

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía**

Plaza Nueva nº4 1ª planta. 41071 SEVILLA. Tfnos: 671563285-671563914  
www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.calri@juntadeandalucia.es

---

## ALEGACIONES

### **PRIMERA.-Consideración General.**

Ante todo, se valora positivamente la oportunidad de la norma, que debe contribuir a mejorar el control y seguimiento del parque público residencial y su dedicación a la finalidad de garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna de la ciudadanía andaluza, adaptando el marco regulador a las contingencias, experiencia y circunstancias adquiridas en el devenir de la políticas sectoriales que lo afectan.

### **SEGUNDA.- Al Preámbulo**

Como se viene reiterando ante esta Consejería, interesamos que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias 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.

**TERCERA.- Al Apto. Tres del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía):  
Artículo 5. Personas destinatarias.**

---

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía**

Plaza Nueva nº4 1ª planta. 41071 SEVILLA. Tfnos: 671563285-671563914  
www.consejoconsumidoresandalucia.es ccu.calri@juntadeandalucia.es

---

Consideramos que la modificación que se incluye en el epígrafe 4 del artículo, que afecta a porcentajes y coeficientes aplicables al valor de la vivienda, requeriría de una memoria económica que explicita, en primer lugar, la necesidad de modificar los parámetros originales que se sustituyen, y, en segundo lugar, justificara los nuevos parámetros cuantitativos propuestos, sin la cual resulta poco factible hacer un análisis racional de la medida.

**CUARTA.- Al Apto. Cuatro del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 11. Destino de las viviendas y plazos de ocupación.**

Respecto de la posibilidad de destinar parte de la vivienda a una actividad económica sin que pierda su carácter de residencia habitual y permanente (segundo párrafo del aptdo.1), y partiendo de la asunción de que hoy día la actividad profesional autónoma en el hogar ha supuesto una salida del desempleo de numerosos andaluces, consideramos que deben existir requisitos más estrictos para que la finalidad última de la vivienda protegida no quede desvirtuada, de forma que se establezca una afección máxima que no supere un determinado porcentaje y se exija la comunicación a la administración al objeto de su autorización y seguimiento.

**QUINTA.- Al Apto. Seis del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 17.**

Respecto del último ítem del nuevo apartado 3 del artículo, consideramos que, dado que además se incrementa el importe de la renta por el hecho de la existencia de la opción de compra, debe imputarse a precio de la vivienda un importe superior al 50% de dicha renta, ya que de lo contrario, y

teniendo en cuenta que el arrendamiento ha de extenderse al menos cinco años, se encarecería notablemente el acceso a la compra de la vivienda.

**SEXTA- Al Apto. Siete del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 18. Visado de los contratos de arrendamiento o arrendamientos con opción a compra.**

Respecto del apartado 3 del artículo, entendemos que debe contemplarse que el contrato cumpla con los extremos contemplados por la Ley de Arrendamientos Urbanos, al objeto de evitar situaciones de ambigüedad o confusión en cuanto a la interpretación de los derechos y obligaciones del arrendatario.

**SÉPTIMA- Al Apto. Siete del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 19. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento.**

En el apartado 2 debe sustituirse la mención de Delegaciones “Provinciales” por Delegaciones Territoriales, ajustándose a la nomenclatura más reciente.

**OCTAVA- Al Apto. Nueve del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 22. Visado de los contratos de compraventa o adjudicación.**

Se considera necesario que este artículo debiera prever el control del clausulado de los contratos de compraventa y adjudicación, a cargo del órgano administrativo competente, para lo cual sería necesario, a su vez, que se

acometiera la modificación del artículo 14 del Reglamento, que se ha dejado inalterado.

**NOVENA- Al Apto. Diez del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 23. Percepción de cantidades a cuenta.**

Consideramos que este es un artículo que debe desarrollarse en mayor medida, bajo la absoluta prioridad de proteger los pagos de los adquirentes. En tal sentido, o debe restablecerse la autorización para el cobro de cantidades entregadas a cuenta, de modo que, en ningún caso éstas se produzcan antes de la licencia de construcción para su debida garantía, o bien se establecen garantías adicionales para aquellas cantidades entregadas con anterioridad a la obtención de dicha licencia.

**DECIMA- Al Apto. Once del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 26. Requisitos de las transmisiones de la propiedad, alquiler o cesión de uso.**

Se valora que el apartado 3 del artículo debe contemplar los plazos para hacer efectiva su obligación de transmitir, ceder o arrendar, estableciendo además una obligación de comunicación a la administración competente sobre la disponibilidad de la vivienda para ello, especialmente en lo que se refiere a los registros municipales de vivienda. Además, sería de rigor establecer alguna consecuencia para los incumplimientos derivados del incumplimiento de estas obligaciones.

**UNDÉCIMA- Al Apto. Once del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía):**

---

**Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía**

Plaza Nueva nº4 1ª planta. 41071 SEVILLA. Tfnos: 671563285-671563914  
[www.consejoconsumidoresandalucia.es](http://www.consejoconsumidoresandalucia.es) [ccu.calri@juntadeandalucia.es](mailto:ccu.calri@juntadeandalucia.es)

---

**Artículo 26. Requisitos de las transmisiones de la propiedad, alquiler o cesión de uso.**

Respecto del apartado 8 del artículo, consideramos necesario que se establezcan los supuestos tasados en los que debe proceder la prórroga que se contempla, para su concesión por la delegación territorial correspondiente.

**DUODÉCIMA- Al Apto. Once del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 27. Precio máximo.**

Aunque se trata de una redacción “heredada” del texto normativo, consideramos muy mejorable la redacción del apartado 2 para mayor claridad legislativa.

**DECIMOTERCERA- Al Apto. Once del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 27 bis. Liquidación previa a la autorización de venta, arrendamiento o cesión de uso por cualquier otro título.**

Consideramos que las excepciones que se contemplan en este artículo, tanto en su apartado 1 como en su apartado 4, deben explicitarse o bien citarse la normativa que debiera a traerse a colación para su concreción en aras de una mayor seguridad jurídica del texto reglamentario.

**DECIMOCUARTA- Al Apto. Once del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 28. Régimen de comunicaciones.**

El apartado del artículo, en su epígrafe c) debiera preservar la posibilidad de la comprobación administrativa sobre los extremos objeto de declaración responsable.

**DECIMOQUINTA- Al Apto. Quince del art. 2 (Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía): Artículo 41 bis. Modificación de la calificación definitiva.**

Respecto del apartado 2.b), debiera quedar claro que la modificación de la calificación procederá cuando el plan de vivienda vigente prevea esa posibilidad, no pareciendo necesario incidir en la concurrencia de circunstancias extraordinarias o razones de oportunidad que no están tasadas.

**DECIMOSEXTA- A la Disposición Adicional Única: Repercusión de superficie de uso común.**

No queda nada claro a qué superficies se refiere la disposición, empleando conceptos no regulados como el de “superficie útil protegible”. Es necesario justificar el objeto y marco de aplicación de esta posibilidad con mayor concreción.

**DECIMOSÉPTIMA- A la Disposición derogatoria única.**

Dado el complejo entramado de normas existentes en esta materia, parece conveniente que se designen de forma expresa las normas afectadas o derogadas por el texto proyectado para mayor seguridad jurídica.

Por lo expuesto, procede y

**SOLICITAMOS A LA CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA:** Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre el Proyecto de Decreto de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía 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.