

D I T A M E

Ditame
5/08

sobre o anteproxecto de
Lei de vivenda
de Galicia



A P R O B A D O P O L O P L E N O O 1 9 D E X U Ñ O



Este documento está tamen dispoñible en
www.ces-galicia.org

ANTECEDENTES

1.- En data 19 de maio de 2008 tivo entrada no Consello Económico e Social oficio do presidente da Xunta de Galicia remitindo, para o seu preceptivo ditame polo trámite de urxencia, o anteproxecto de lei de vivenda de Galicia.

2.- O texto do borrador foi enviado ao presidente e aos membros da Comisión Sectorial nº 2: *Sector público e benestar social*, competente por razón da materia, para a elaboración da correspondente proposta de ditame. Así mesmo, tal como establece o Regulamento de Réxime Interno do CES, deuse conta á Comisión Permanente da entrada de solicitude de ditame.

3.- O día 19 de maio, o seu presidente convoca á Comisión Sectorial nº 2 para o 26 de maio de 2008, co fin de iniciar os traballos de reflexión sobre a proposta de ditame.

4.- A Comisión Sectorial, na súa sesión 25/08, acorda aprobar a proposta de ditame, con data 16 de xuño, e a remite ao presidente do Consello para a súa tramitación.

5.- O presidente do CES, de acordo coa Comisión Permanente do organismo, convoca o Pleno do Consello, que na súa sesión 4/08, de 19 de xuño, e tras coñecer o texto remitido, acorda aprobar o seguinte

DITAME

sobre o anteproxecto de lei de vivenda de Galicia.

ESTRUTURA E CONTIDO

O anteproxecto de lei sometido a ditame ten por obxecto a regulación do dereito á vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia, en particular, o establecemento do réxime xurídico das vivendas, libres e protexidas, a definición das políticas públicas en materia de vivenda, coa concreción dos instrumentos de desenvolvemento para a súa promoción e fomento, a fixación das medidas de protección das persoas adquirentes ou usuarias das vivendas e a regulación das potestades de intervención atribuídas ás Administracións públicas coa finalidade de garantir o dereito á vivenda e o cumprimento das esixencias de calidade previstas na normativa vixente.

O presente anteproxecto de lei estrutúrase en 6 títulos, e 119 artigos, ademais de 7 disposicións adicionais, 4 transitorias, 1 derogatoria e 4 finais, no que se contempla o establecemento do réxime xurídico das vivendas, libres e protexidas, a delimitación das políticas públicas en materia de vivenda, coa concreción dos instrumentos de desenvolvemento para a súa promoción e fomento, a fixación de medidas de protección das persoas adquirentes e usuarias e a regulación das potestades de intervención atribuídas ás Administracións públicas coa finalidade de garantir o dereito á vivenda.

CONSIDERACIÓNS XERAIS

1.- A tramitación dos ditames sobre este e outros tres anteproxectos de lei, que se recibiron simultaneamente, o día 19 de maio, polo procedemento de urxencia, motiva que o CES teña que limitar as súas aportacións ás que foi posible abordar no curto prazo de tempo dispoñible. Entende o CES que este xeito de tramitación debería estar reservado para aqueles anteproxectos nos que concorran obxectivas razóns de urxencia, circunstancia que non se produce evidentemente cando se trata dunha norma, como a que agora se ditamina, que á luz das informacións recollidas nos medios de comunicación social, lévase preparando desde hai moitos meses. Segundo se ten manifestado por este consello en precedentes ditames, a tramitación urxente limita seriamente e vai en menoscabado da función consultiva que corresponde ao organismo, agravándose neste caso pola antedita solicitude de catro ditames na mesma data.

2.- O CES estima necesario levar a cabo un gran acordo social en materia de vivenda para lograr unha axeitada conxugación entre os dereitos e intereses de todos aqueles axentes implicados do sector, co obxectivo principal de facilitar o dereito ao acceso a unha vivenda digna a toda a cidadanía.

3.- O CES entende que a política de vivenda debe derivarse dun exhaustivo análise das necesidades de vivenda na nosa comunidade, tendo en conta o problema xeracional e a perspectiva territorial, co fin de detectar os problemas que na actualidade existen para acceder a unha vivenda, así como cuantificar as vivendas necesarias na nosa comunidade.

4.- O CES estima necesario que se incorpore, na exposición de motivos do anteproxecto de lei, unha referencia á actual Lei de vivenda de Galicia, Lei 4/2003, do 29 de xullo, que esta vai derrogar, así como a xustificación da necesidade dunha nova lei.

5.- O CES considera necesario que se modifique o parágrafo cuarto da exposición de motivos do anteproxecto de lei, eliminando do mesmo expresións como “boom” e evitando referencias a situacións conxunturais que non poden basear unha lei con espírito de permanencia.

6.- A pesares de empregar ambos xéneros na maior parte da redacción do anteproxecto, persiste algún que outro erro relacionado coa linguaxe sexista, polo que o CES recomenda unha revisión do texto para que sexan corrixidos.

7.- En varios dos artigos utilízase nas clasificacións a letra “k”, que é impropia do alfabeto galego, polo que o CES propón a súa substitución pola seguinte letra do mesmo.

8.- O CES comparte a necesidade de favorecer e establecer as normas en materia de vivenda como parte integrada no conxunto de medidas que conformen políticas urbanísticas de protección do medio rural e medio ambiental. Compre abordar as políticas en materia de vivenda tendo en conta as realidades da desertificación e do despoboamento como fenómenos a combater, así como perseguindo o obxectivo da conformación dun parque de vivendas en óptimas condicións tanto na edificación como na súa utilización.

Así mesmo cabe destacar a incorporación na norma dos deberes de uso, mantemento e conservación do propietario ou usuario, establecendo potestades de intervención a favor da Administración para garantir o seu cumprimento. Todo isto na procura de conformar unhas mínimas condicións de habitabilidade requiridas, en consonancia co dereito ao retorno das persoas nos casos de desaloxo.

Tamén cuestións como o desenvolvemento normativo da vivenda baleira e a súa posta no mercado, o acceso á vivenda nas diferentes modalidades coa protección necesaria dos adquirentes e usuarios das mesmas en forma de compra ou aluguer, e a recuperación dos parques de vivendas existentes mediante accións de renovación e rehabilitación, cun programa específico de restauración de vivendas no medio rural.

En todo caso, sería necesario incorporar as seguintes consideracións particulares na procura de acadar unha norma o máis operativa posible. Só con políticas nesta dirección pode garantirse un asentamento equilibrado da poboación no territorio.

CONSIDERACIÓNS PARTICULARES

1.- No remate da **Exposición de Motivos** do anteproxecto, deberíase facer constar que o mesmo foi sometido ao preceptivo ditame do Consello Económico e Social de Galicia.

2.- O **artigo 2** do anteproxecto de lei sometido a ditame regula os principios reitores da política de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.

O CES entende que se debería de modificar o **epígrafe b)** do **apartado 1** do artigo 2, no senso de expresar dun xeito máis claro a preferencia pola opción da recuperación e rehabilitación das vivendas existentes fronte ás novas construcións, quedando o texto dun xeito similar ao seguinte: “... *derivadas de accións de recuperación ou rehabilitación das edificacións existentes ou de nova construción, mediante as fórmulas precisas de colaboración e participación dos axentes da edificación.*”

No nomeado epígrafe b), dentro dos principios reitores, o CES considera que se debería indicar que a oferta significativa de vivendas sexa tanto de venda como de arrendamento.

O CES entende que se debería de modificar o **epígrafe d)** do **apartado 1** do artigo 2, co obxecto de introducir o criterio da habitabilidade, quedando o texto dun xeito similar ao seguinte: “... *habrán de estar rexidas por criterios de sostenibilidade, habitabilidade e calidade.*”

Finalmente, o CES estima necesario modificar o **apartado 3** do artigo 2, con fin de dotar de maior claridade ao texto, quedando o definitivo dun xeito similar ao seguinte: “... *das potestades recoñecidas nesta Lei terán por finalidade...*”.

3.- O **artigo 5** establece as definicións de diversos termos aos efectos desta lei, e, en concreto, no **epígrafe e)** do citado artigo 5 defínese o concepto de vivenda baleira.

O CES entende que, dada a importancia e posibles implicacións económicas e xurídicas do concepto de vivenda baleira, a definición e os criterios de comprobación, entre outros aspectos, deberían ser regulados mediante norma con rango de lei, quedando, en todo caso, admitida a proba en contrario para casos excepcionais.

4.- O artigo 6 do anteproxecto de lei establece que as Administracións públicas que ostenten competencias en materia de vivenda exercerán as mesmas de acordo cos principios de programación, obxectividade, transparencia, eficacia e servizo á cidadanía.

O CES entende necesario modificar o artigo 6 co obxecto de non esquecer certos principios que rexen a actuación das Administracións Públicas, de acordo coa súa normativa propia, quedando o texto do seguinte xeito: “... *eficacia, imparcialidade, responsabilidade e servizo á cidadanía.*”

5.- O artigo 7 do anteproxecto de lei regula as competencias autonómicas en materia de vivenda.

O CES considera que se debería de engadir no artigo 7, **apartado un, letra c)** “*in fine*”, o criterio da habitabilidade.

6.- O artigo 13 do anteproxecto de lei regula os rexistros de axentes da edificación.

O CES considera que a posta en funcionamento dos rexistros de homologación dos axentes da edificación, que habilita este artigo 13, debería ser remitida a unha posterior regulamentación con prazo establecido, debendo facerse o citado desenvolvemento regulamentario co acordo das asociacións e dos axentes implicados

7.- O artigo 16 do anteproxecto de lei de vivenda de Galicia regula, dentro das fases do proceso de edificación, as actuacións previas.

O **apartado 4** do artigo 16 sinala que para a supervisión dos proxectos esi-

xirase a constancia dunha certificación da/o axente proxectista na que conste a viabilidade xeotécnica da obra proxectada así como a acta de replanteo.

O CES considera que o apartado 4 contén unha contradición, ao pedir que para a supervisión do proxecto se requira a acta de trazado de planta, algo que non é posible ata ter a licenza para poder dar comezo á obra.

8.- O artigo 18 do anteproxecto de lei de vivenda de Galicia regula, dentro das fases do proceso de edificación, a execución de obra.

No **apartado 2** especificase que ao construtor lle corresponde a contratación dos axentes industriais colaboradores e a adquisición dos materiais que requira a execución, misións ambas as dúas que tamén poden ser levadas a cabo, e o son en numerosísimos casos, tal e como se desprende tamén da Lei de ordenación da edificación, polo promotor inmobiliario directamente, o cal se omite. A adquisición ou a asignación de materiais para a execución dunha obra non ten por que ser necesariamente unha competencia do construtor.

Aínda que o normal é que o promotor conte cun único contratista para o desenvolvemento da obra, en ocasións é posible a existencia de máis dun contratista traballando para un mesmo promotor na mesma obra, debido ao seu gran tamaño ou á súa complexidade.

O CES recomenda unha redacción alternativa no apartado 2 do artigo 18 tal como: ***“2. A/o axente construtor executará, a totalidade ou parte das obras con suxeición ao proxecto e baixo a dirección facultativa da obra. Poderá corresponderlle a contratación das/os (...)”***

9.- O artigo 19 do anteproxecto de lei de vivenda de Galicia regula, dentro das fases do proceso de edificación, a recepción da obra executada.

O CES entende que se debería clarificar o establecemento da obriga de que o certificado final de obra sexa asinado só polo director de execución da obra, mentres que a normativa estatal (artigo 6.2 da Lei 38/1999, de 5 de novembro, da edificación) establece que ten que ser asinado conxuntamente polo director de obra e polo director de execución da obra.

O CES considera que no **apartado 2** do artigo 19 debería eliminarse a frase: “(...) *polo que o axente construtor quedará obrigado a emendar as deficiencias ou carencias.*”, por entender que de xeito contrario estaríaase introducindo unha indesexable presunción.

10.- O artigo 20 do anteproxecto de lei de vivenda de Galicia regula, dentro das fases do proceso de edificación, a licenza de primeira ocupación.

Nos **apartados 2 e 3** especificase que unha vez recibido o edificio polo promotor, este solicitaralle a licenza de primeira ocupación ao concello, que ten dous meses para responder, e, en caso de non o facer, entenderase concedida por silencio administrativo.

O CES entende que se debe resolver no texto do anteproxecto a problemática derivada da demostración pola promotora da realidade do acto presunto por silencio positivo, pois do contrario, a realidade do mercado e do propio funcionamento das Administracións municipais (téñase en conta que en máis da metade dos municipios de Galicia non está regulada nas súas ordenanzas a figura da licenza da primeira ocupación e adoecen de falta de persoal técnico competente para isto) aboca a esta a unha inseguridade xurídica e a posibles responsabilidades administrativas, polo feito de que unha suposta licenza concedida por silencio administrativo non é demostrable nin para a entidade financeira, nin para a Notaría, nin para o Rexistro da Propiedade, xa que para que sexa demostrable, é necesario solicitarlle á secretaría do concello un certificado do silencio, o que pode supoñer meses de espera tanto para as persoas compradoras como para a promotora.

A mesma consideración debe entenderse reproducida tamén para os **artigos 22 e 23** do anteproxecto, que regulan respectivamente, a declaración de obra nova e a exisibilidade, obxecto e contido do Libro do Edificio. Se no primeiro caso as Notarías e os Rexistros non admitirán un silencio administrativo sen constancia fidedigna deste, no segundo caso a referencia a xustificar a licenza de obra, a acta de recepción e a licenza de primeira ocupación, se é o caso, por silencio administrativo, na práctica resulta imposible de obter.

11.- O artigo 27 do anteproxecto de lei sometido a ditame establece o suxeito pasivo dos deberes de conservación e rehabilitación.

O CES entende que se debería de modificar o **apartado 1** do artigo 27, no senso de dotar dalgũa garantía xurídica aos adquirentes de vivendas que se ven subrogados na posición do anterior propietario/a, ben mediante algunha limitación da súa responsabilidade, ben mediante algún elemento que sirva para coñecer o contido da subrogación, como podería ser a ampliación do contido da actual certificación emitida polos órganos competentes da Comunidade de Propietarios.

12.- O artigo 28 do anteproxecto de lei de vivenda de Galicia establece a administración competente.

O CES considera que no **apartado 2** do artigo 28 debería substituír o termo “*subrogación*” polo de “*substitución*”.

13.- O artigo 35 da norma sometida a ditame regula a superficie útil e anexos na vivenda protexida.

O CES entende que se deberían especificar os casos de vivendas protexidas que poden superar o límite de 120 m², que establece a normativa vixente.

14.- A Sección 2ª do Capítulo 1º do Título II do anteproxecto de lei dedícase á promoción de vivendas protexidas.

O CES entende que se debería incluír nesta sección un artigo de definicións, xa que é este anteproxecto o que ten que delimitar toda a tipoloxía de vivendas protexidas existentes, engadindo un epígrafe que inclúa calquera outro tipo de vivenda protexida, que legalmente poida crearse.

15.- O Capítulo 2º do Título II establece a cualificación das vivendas protexidas. O **artigo 42** do anteproxecto de lei regula a cualificación provisional e o **artigo 43** a definitiva.

Estase establecendo o silencio administrativo negativo no que se refire á cualificación provisional e definitiva das vivendas. Esta opción legal aboca á entidade promotora a unha importante inseguridade xurídica.

Así, e a título de exemplo, a norma non resolve as posibles problemáticas derivadas dunha obtención inicial da cualificación provisional e a non contestación da definitiva, pois neste caso habería que concretar qué pasaría coas cantidades entregadas á conta polos adquirentes (artigos 94 e seguintes) e aínda que poda interromperse o prazo trala petición de reparación de deficiencias pola Administración, non se clarifica qué ocorre se esta petición se produce despois de transcorridos os dous meses, momento no que se entendería desestimada a cualificación.

Por estes motivos, debería establecerse a modificación do silencio, establecendo a súa eficacia positiva na liña do vixente Real Decreto 3148/1978 do 10 de novembro.

16.- O artigo 52 do anteproxecto de lei sometido a ditame regula a adxudicación por sorteo.

O CES considera que se debería de introducir neste artigo a esixencia de que o sorteo ante notario/a sexa público.

17.- O artigo 63 do anteproxecto de lei sometido a ditame regula as limitacións á facultade de disposición das vivendas protexidas.

O **segundo parágrafo do apartado 2** do artigo 63 sinala que en situacións excepcionais, debidamente xustificadas, a Administración competente en materia de vivenda poderá autorizar a transmisión da vivenda antes do transcurso do prazo de cinco anos.

O CES entende que se debería de concretar máis o réxime de situacións excepcionais exposto na lei.

O **apartado 3** do artigo 63 estipula que as vivendas protexidas para alugar poderán ser vendidas, logo de autorización e nas condicións fixadas pola consellería competente en materia de vivenda.

O CES entende que o relativo á venda das vivendas protexidas para alugar debería ser obxecto de desenvolvemento regulamentario.

18.- O Título III do anteproxecto de lei de vivenda de Galicia dedícase ás políticas de fomento do dereito á vivenda.

O CES entende, por una cuestión de sistemática, que as políticas de fomento do dereito á vivenda deberían situarse no título segundo e o relativo á vivenda de protección oficial no terceiro, xa que non deixa de ser un eixo máis, aínda que o máis destacado da política do fomento do dereito a vivenda.

19.- O artigo 70 do anteproxecto de lei establece as actuacións no ámbito do fomento da renovación e a rehabilitación.

O CES entende que no **epígrafe b)** do **apartado 3** do artigo 70 debería substituírse a expresión “*Os núcleos tradicionais de costa e interior*” por “*As áreas rurais de costa e interior*”.

20.- O artigo 72 do anteproxecto de lei regula a renovación e rehabilitación de vivendas en núcleos de costa e interior.

En coherencia coa consideración anterior, o CES entende que, tanto no título como no corpo do artigo 72, debería substituírse a expresión “*núcleos*” por “*áreas rurais*”.

21.- O artigo 77 do anteproxecto de lei de vivenda de Galicia establece o programa de vivenda en aluguer.

O CES considera que, no **apartado 2** do artigo 77, no referente á demanda real, debe atenderse a criterios de proporcionalidade, pois a mesma cantidade ten moi distinto valor segundo o emprazamento no que nos atopemos (o desequilibrio costa-interior e urbano-rural é moi acusado).

22.- O artigo 91 do anteproxecto de lei sometido a ditame determina os requisitos previos para a venda de vivendas en proxecto ou en construción.

En opinión do CES o **apartado 1.c)** é un contrasentido imposible de

resolver para vivendas en fase de proxecto, xa que nesa fase non se pode outorgar a escritura de declaración de obra nova.

23.- O artigo 96 do anteproxecto de lei regula a entrega de vivendas.

O CES estima necesario por de manifesto a dificultade para acreditar o silencio administrativo.

24.- O artigo 103 regula o depósito das fianzas dos arrendamentos de vivendas.

O **apartado 4** do artigo 103 sinala que o importe das fianzas depositadas poderá ser destinado á promoción pública de vivendas protexidas e ao cumprimento das políticas de fomento do dereito á vivenda previstas nesta lei.

O CES considera que o importe das fianzas depositadas non pode ser de libre disposición por parte da Administración.

O CES estima necesario que se clarifique o réxime de depósito e destino das fianzas depositadas.

25.- A Sección 4ª do Capítulo II do Título V está referida a competencias, procedemento e execución forzosa.

O CES considera que se debería de regular dunha forma máis ampla o réxime sancionador, xa que, na sección cuarta do capítulo dous, “Réxime sancionador”, omítese a máis mínima regulación do procedemento sancionador agás a súa máxima duración.

26.- A Disposición Adicional Terceira establece as normas a aplicar, no ámbito da vivenda, ás persoas emigrantes residentes no exterior.

O CES entende que se deberían equiparar ás persoas residentes “*no exterior*”, aquelas que desprazaron a súa residencia a outros territorios do Estado.

O **apartado a)** da Disposición Adicional Terceira establece que a obriga para as/os emigrantes de destinar a vivenda a residencia habitual, limitárase á residencia na vivenda alomenos quince días ao ano.

O CES entende que debера xustificarse máis esta posibilidade, pois pode ocasionar discriminación co resto da cidadanía.

27.- A Disposición Adicional Quinta regula o Observatorio da Vivenda de Galicia.

O CES considera que a regulación do citado Observatorio da Vivenda de Galicia debería estar integrada no articulado do anteproxecto de lei (Título Preliminar Capítulo II), onde debería, así mesmo, concretarse a súa natureza e composición.

28.- Nova Disposición Transitoria.

O CES entende que mentres non se determine regulamentariamente o modelo e as formalidades a que se debe axustar o Libro do Edificio, regulado no artigo 24 da presente norma, deberá considerarse aplicable a normativa actualmente vixente en canto ás formalidades e a entrega do mesmo.

Santiago de Compostela, 19 de xuño de 2008

Vº e P.
O PRESIDENTE

O SECRETARIO XERAL

Asdo.: Pablo Egerique Martínez

Asdo.: Eliseo Sastre Serrano

VOTO PARTICULAR

Voto particular que presenta a Confederación de Empresarios de Galicia

O anteproxecto de lei ten por obxecto a regulación do dereito á vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia, en particular, o establecemento do réxime xurídico das vivendas, libres e protexidas, fixar as liñas xerais das políticas públicas en materia de vivenda, coa concreción dos instrumentos de desenvolvemento para a súa promoción e fomento, a fixación de medidas de protección das persoas adquirentes ou usuarias e a regulación das potestades de intervención atribuídas ás Administracións públicas.

Os conselleiros do Grupo Segundo, integrado polos representantes da Confederación de Empresarios de Galicia, queren manifestar algunhas consideracións que na súa opinión deberon ser tidas en conta no Ditame aprobado polo Consello Económico e Social de Galicia na sesión ordinaria do Pleno celebrada o 19 de xuño de 2008 sobre o anteproxecto de lei:

1. Artigo 36. Prezo máximo.

No apartado 3 dise que "*Queda prohibida a percepción de calquera sobreprezo...*". Ao xuízo do Grupo Segundo, debería matizarse esta redacción no texto do anteproxecto, pois coa redacción actual impídeselle ao promotor a realización de traballos demandados habitualmente polos compradores (revestir os armarios, amoblar a cociña ou calquera outra mellora).

2. Artigo 45. Duración do réxime de protección e descualificación.

En primeiro lugar, no **apartado 1** especificase claramente que "*a duración do réxime de protección das vivendas protexidas será de trinta anos*", sen distinción de ningún tipo, o que, ao non modular a duración temporal, non fomenta en gran medida a construción de vivendas para o aluguer. Na opinión do Grupo Segundo, o parque de vivendas de aluguer renovaríase constante-

mente a base de vivendas sempre seminovas e de moi boa calidade ao poder pasar a libres nun prazo asumible. Coa regulación proposta pérdese a oportunidade de facer realmente efectiva a construción de vivenda protexida en aluguer, ademais de non aclarar que sucederá coas vivendas xa construídas ou en construción nestes momentos, ademais existe unha contradición coas resolucións da Consellería de Vivenda que resolven que “...as vivendas de protección autonómica con destino a aluguer por dez anos, de renda concertada, unha vez transcorrido este prazo serán vivendas libres.”

En canto ao **apartado 5**, non podemos xulgar favorablemente que se impoñan sempre e en todo caso unhas porcentaxes fixas de reserva para vivenda protexida (con absoluta independencia da demanda real existente en cada zona), e que, no último momento, poida corrixirse esta imposición baseándose nunha xenérica "acreditada ausencia de demanda real de vivenda", é paradoxal que o anteproxecto pretenda acabar coa vivenda baleira e por outra banda estea fomentando, de non aceptarse estas propostas, a construción de vivendas que finalmente non terán adquirentes por falta de demandantes.

En primeiro lugar, entendemos que a corrección debe producirse xa dende o momento inicial de comezo do proceso construtivo, de tal xeito que, acreditada a falta de demanda (a través do Rexistro Único de Demandantes) ou resultando infrutuosos os sorteos correspondentes, debe arbitrarse un mecanismo, obxectivo, automático e áxil de descualificación das devanditas vivendas, evitando a interpretación dos conceptos xurídicos indeterminados que se establecen na redacción proposta e o carácter potestativo para a Administración.

Nesta liña, habería que intentar fixar un número máximo de sorteos ou un prazo máximo dende a solicitude do primeiro sorteo para a aceptación ou celebración do contrato polos adxudicatarios (reducir os prazos do art. 59).

A lóxica que emana da excepcionalidade en canto á descualificación, en caso de ausencia de demanda real de vivenda protexida, queda totalmente toldada ao non regular para nada o procedemento nin remitilo a unha futura regulamentación, xa que resulta imposible saber a priori a quen se vai exceptuar nunha cidade.

Así mesmo, debería considerarse tamén que, ante a falta de compradores para as vivendas construídas por imperativo legal, ademais da súa desafecta-

ción en prazos razoables, se regule a asunción da súa compra a prezo de módulo pola propia Administración.

Noutra orde de cousas, non se pode esquecer o feito de que a modificación da Lei de ordenación do territorio, xa en vigor, faculta a Consellería de Vivenda para a delimitación de polígonos para a construción de vivenda protexida. Sen entrar na bondade ou non do sistema, o que si resulta indiscutible é o feito de que, podendo formularse tales actuacións á marxe dos plans municipais, aqueles concellos que se vexan afectados por medidas de tal natureza atoparanse nunha destas dúas posibles situacións:

- Se non redactaron plan, cabe a posibilidade de que a actuación da Xunta dese resposta a toda ou parte da demanda de vivenda protexida, pero, aínda así, o plan deberá recoller a porcentaxe de reserva de solo para idéntico fin. En consecuencia, será inviable calquera xestión de solo que obrigue á construción de vivendas que carecerán de comprador.

- Se existe un plan adaptado á lei, atoparanse con que a actuación da Xunta, á marxe das devanditas reservas, provocaría que a demanda xa pode quedar satisfeita igual que no caso anterior.

En canto ao **segundo parágrafo do apartado 6**, resulta de todo punto confusa a súa redacción.

3. Artigo 50. Obxecto, contido e características do rexistro.

No **apartado 1**, establécese que o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda "*contribuirá*" á xestión e seguimento das políticas públicas de vivenda. En opinión deste Grupo Segundo, debería regularse que "**determinará**" as devanditas políticas, xa que as vivendas deben construírse para os seus demandantes, non como unha posibilidade á que asignar unha porcentaxe aleatoria que logo non se corresponda coa demanda. De feito, o apartado 5 do artigo 45 citado xa acepta implicitamente este razoamento.

Ademais, parece positiva a mención expresa do carácter público do Rexistro de Demandantes de Vivenda. Pero é absolutamente insuficiente esta aclaración se non vai acompañada de mecanismos que faciliten o coñecemento do número de persoas inscritas en cada termo municipal galego. Ademais, debería preverse a publicidade dos datos na páxina web da consellería ou a

súa remisión, polo menos cunha periodicidade trimestral, á Confederación de Empresarios de Galicia.

4. Artigo 52. Adxudicación por sorteo.

No **apartado 2** especificase que a adxudicación se levará a cabo "*logo de comprobación de que as persoas beneficiarias cumpren cos requisitos para seren adxudicatarias de vivendas*". Consideramos necesario que esa comprobación se faga previamente e, en todo caso, procedendo a unha permanente actualización do cumprimento dos requisitos.

5. Artigo 55. Reservas.

A reserva establecida na **letra e)** do **apartado 1** outorga unha discrecionalidade excesiva, que debería matizarse mediante o establecemento de criterios que permitan valorar e xustificar a razoabilidade do establecemento de reservas pola Administración competente en materia de vivenda .

6. Artigo 59. Aceptación da adxudicación e formalización do contrato.

Debería establecerse algún tipo de medida penalizadora da renuncia, pois a falta de consecuencias de ningún tipo pode ocasionar que se poida seguir optando a unha adxudicación ata obter a vivenda que máis interese, por exemplo, pola súa localización.

7. Artigo 77. Programa de vivendas de aluguer.

Este Grupo Segundo quere manifestar que, cando a tendencia estatal é tratar de que a vivenda protexida sexa cada vez máis de aluguer e ir suprimindo as de propiedade, a norma proposta só parece ter en conta tal situación para a recuperación das actuais vivendas baleiras, pero non se fomenta a construción de vivendas novas de aluguer, senón o contrario, segundo se desprende do xa comentado no artigo 45-1.

E, por outra parte, resulta extraordinariamente paradoxal o que aquí (art. 77-2) si que se ten en conta: que "*as vivendas que se incorporen ao programa deben estar situadas en concellos con demanda real de vivenda en aluguer*", algo que non se pide, de entrada, para a vivenda protexida en venda.

8. Artigo 103. Depósito.

Establece este precepto, no seu **número 2**, que *“as empresas, entidades ou administracións públicas que presten subministracións ou servizos deberán depositar no Instituto Galego da Vivenda e o Solo as fianzas que esixan aos abonados por calquera concepto na formalización dos contratos que afecten aos edificios e vivendas”*.

Debería ser obxecto dunha maior reflexión o establecemento desta obriga de depósito, que este Grupo Segundo considera que, no seu caso, debería ser obxecto de regulación a través doutro texto legal.

9. Artigo 108. Infraccións moi graves.

Tendo en conta que as infraccións moi graves comportan unha sanción de entre 60.001 a 1.000.000 €, a listaxe contén algunhas infraccións cuxa gravidade consideramos absolutamente desproporcionada na súa sanción, tendo en conta a realidade da dificultade de acreditar unha licenza de primeira ocupación por silencio administrativo positivo (así, transmitir o uso da vivenda antes de ter a licenza de primeira ocupación ou que as compañías subministren servizos).

10. Disposición final terceira.

Habilitase o Goberno da Xunta de Galicia para desenvolver o contido da lei sen fixar prazo ningún, o que non concreta cara ao futuro máis próximo gran parte da regulación.