

D I T A M E

Ditame
2/12

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 2 2 D E M A R Z O



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

Juan José Gallego Fouz, secretario xeral
do Consello Económico e Social de Galicia,

CERTIFICO:

que o Pleno do Consello Económico e Social de Galicia, en
sesión celebrada o día 22 de marzo de 2012, coa asistencia
dos membros que de seguido se relacionan,

Presidenta *Corina Porro Martínez*

Secretario xeral *Juan José Gallego Fouz*

GRUPO PRIMEIRO

UGT-Galicia *José Carlos Rodríguez del Río*
José Domingo Barros Montáns
Mar Alfonsín Madrigal

CIG *Manuel Currás Meira*
Fernando R. Acuña Rúa
Xavier Rodríguez Fidalgo

S.N. CC.OO. *Clara Gamarra Lozano*
Maica Bouza Seoane
Xesús Ángel Castro Baamonde
Ascensión Esteban Ceballos

GRUPO SEGUNDO

CEG *José Antonio Neira Cortés*
Rafael Serrano Hernández
Verónica Val Vázquez
Jose Manuel Maceira Blanco
Ana Belén Vázquez Eibes
Araceli de Lucas Sanz

*Carlos González Fernández
Alejandro Prada Baceiredo
Marta Amate López*

GRUPO TERCEIRO

Unións Agrarias	<i>Alba Torreira Puga</i>
SLG	<i>Xosé Pérez Rei</i>
Xóvenes Agricultores	<i>Antonio de María Angulo Manuel Fontela Ríos</i>
Confrarías	<i>Evaristo Lareo Viñas José Antonio Gómez Castro</i>
<i>Consumidores</i>	<i>Miguel López Crespo Otilia Novegil Villanueva</i>
<i>Universidades</i>	<i>Angel S. Fernández Castro Sara Cantorna Agra Xosé Henrique Vázquez Vicente</i>

acordou emitir o ditame que literalmente se transcribe de seguido.

“

ANTECEDENTES

1.- En data 25 de xaneiro de 2012 tivo entrada no Consello Económico e Social oficio do presidente da Xunta de Galicia remitindo, para o seu preceptivo ditame polo trámite ordinario, 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 21 de febreiro, o seu presidente convoca á Comisión Sectorial nº2 para o 27 de febreiro de 2012, co fin de iniciar os traballos de reflexión sobre a proposta de ditame.

4.- A Comisión Sectorial, na súa sesión 3/12, de data 12 de marzo, acorda aprobar a proposta de ditame e remítea á presidenta do Consello para a súa tramitación.

5.- A Presidencia do CES, de acordo coa Comisión Permanente do organismo, convoca o Pleno do Consello, que na súa sesión 2/12, de 22 de marzo, e tras coñecer o texto remitido, acorda aprobar o seguinte

DITAME

sobre o Anteproxecto de Lei de vivenda de Galicia.

ESTRUTURA E CONTIDO

O presente anteproxecto de lei ten por obxecto establecer un marco normativo estable para a vivenda en Galicia, regulando, a tal efecto, as políticas públicas de vivenda, a protección das persoas adquirentes e usuarias en materia de vivenda, a obriga de depósito das fianzas, o réxime xurídico e as actuacións administrativas en materia de vivenda protexida en Galicia e a inspección e o réxime sancionador en materia de vivenda.

A presente norma estrutúrase en catro Títulos, once disposicións adicionais, nove transitorias, dúas derogatorias e dúas finais.

No Título I, relativo á vivenda en xeral, trátase de implantar un réxime completo da vivenda.

O Título II ocúpase da vivenda protexida, así como doutras actuacións protexidas que os poderes públicos poden desenvolver.

O Título III desenvolve a expropiación de vivendas por incumprimento da función social da propiedade, limitándoa aos casos extremos nos que se entende xustificada tal forma de intervención legal, así como a expropiación en determinados supostos en materia de accesibilidade e rehabilitación.

O Título IV ten por obxecto a inspección e o réxime sancionador en materia de vivenda.

CONSIDERACIÓNS XERAIS

- O CES considera importante que a normativa en materia de vivenda, o marco legal, teña vocación de estabilidade e permanencia no tempo, o que require contar cos maiores consensos en canto ao seu contido, sobre a base dunha adecuada tramitación, na que a participación dos sectores afectados sexa un aspecto esencial.

Neste senso, 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

Así mesmo entendemos que a política de vivenda debe derivarse dunha exhaustiva análise das necesidades de vivenda na nosa comunidade, tendo en conta o problema xeracional e a perspectiva territorial, co fin de detectar os problemas de acceso a unha vivenda digna que na actualidade existen, así como cuantificar as vivendas necesarias na nosa comunidade.

- O CES entende que nunha lei de vivenda de Galicia debería deixarse constancia de forma precisa, das distintas realidades sociais e territoriais de Galicia, realidades que requiren análises e tratamentos diferentes, o cal debería reflectirse no texto da lei. A este respecto, compre abordar as políticas en materia de vivenda tendo en conta as realidades da desertificación e do despoboamento como fenómenos a corrixir, perseguindo en xeral o obxectivo da conformación dun parque de vivenda en óptimas condicións tanto na edificación como na súa utilización.

Así mesmo, entendemos que esta lei debería apostar claramente por un sistema que posibilite a conservación e rehabilitación do parque de vivendas existente, rural e urbano, dando os prazos posibles para a súa consecución real. Coas expectativas de conxuntura actuais, impulsar este segmento da edificación podería atenuar a perda de emprego e melloraría o parque de vivenda existente.

- Tendo en conta a función social da vivenda, este Consello entende positiva a incorporación ao articulado da norma, dun novo precepto que estableza os obxectivos das políticas públicas na liña do artigo 9 da lei 18/2008, de 29 de decembro, de vivenda de Galicia, salientando, así mesmo, a necesidade de que a administración se implique activamente con medidas efectivas e políticas proactivas.

- Considérase conveniente establecer as normas en materia de vivenda como parte integrada no conxunto de medidas que conformen políticas urbanísticas de protección do medio rural e medioambiental; asemade a incorporación da eficiencia enerxética nos edificios é unha obriga tras a implantación do certificado de eficiencia enerxética pola Directiva Europea 2002/91/CE, en consecuencia o CES considera que no presente anteproxecto de lei se debería poñer máis énfase neste ámbito, iniciando plans de información por parte das administracións públicas de cara a un cambio enerxético e a unha edificación baseada na sustentabilidade ambiental

- O Anteproxecto de lei obxecto de ditame, regula, entre outros moitos, aspectos legais na transparencia no proceso de transacción da vivenda, nos modos de xerarse a vivenda pública e a vivenda protexida, pero en ningún caso recolle formas diferentes de uso ou de ocupación de vivendas.

O CES entende necesario formular a posibilidade de que nesta norma se considere a execución de vivendas para a mocidade universitaria, que se caracteriza polo seu continuo cambio e movemento. En consecuencia, no Título II. “*Das vivendas protexidas e outras actuacións protexidas*”, estímase necesario que se recoñeza e identifique algún tipo de actuación en materia de vivenda vinculada temporalmente á realización de estudos universitarios. Esta oferta complementaríase a oferta de residencia universitaria, cun carácter máis convencional, e tería cabida nesta normativa dun modo análogo ás vivendas de inserción ou asistenciais que se contemplan no artigo 48.

- O CES valoraría positivamente a existencia dun parque público de vivenda que se poida utilizar para familias en risco de exclusión social en réxime distinto ao de propiedade.

- O CES considera oportuno que se leve a cabo un plan de actuación inspectora, ao obxecto de determinar, entre as vivendas concedidas en réxime de protección oficial, cales permanecen desocupadas.

- Na consecución dunha maior seguridade xurídica o CES considera necesario aclarar en que medida permanece vixente o Decreto 1/2010, de 8 de xaneiro, regulador do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda protexida, unha vez aprobado o texto normativo obxecto do presente ditame.

- Finalmente, noutra orde de consideracións, aprécianse no texto erros gramaticais e de redacción en diferentes partes do seu articulado, o que demanda que o mesmo sexa sometido a unha revisión (v.gr. profusión no uso das barras para solventar a diferenza de xénero, solución que non é a correcta para un texto legal; nas clasificacións de diversos artigos utilízanse as letras “j”, “k” e “y” que non existen no alfabeto galego e se salta o “ñ” que si fai parte do mesmo; páx. 13 -1º parágrafo-, 17 -1º parágrafo -, 35 -último parágrafo -, 47, 72-último parágrafo, entre outros); así mesmo o texto do anteproxecto merece unha revisión xeral en canto á correcta utilización da normativa para a escrita do galego, nomeadamente, no apartado a) do artigo 1 propónse a substitución do termo “*bo uso*” polo de “*uso axeitado*”.

CONSIDERACIÓNS PARTICULARES

Exposición de motivos

O CES estima necesario que se incorpore, na exposición de motivos do anteproxecto de lei, unha referencia á vixente Lei 18/2008 de vivenda de Galicia que esta nova norma derroga, así como a xustificación da necesidade desta nova lei.

Por outra parte, deberíase incluír entre os parágrafos finais desta exposición, un alusivo a que o anteproxecto de lei foi sometido ao preceptivo ditame do CES de Galicia.

TÍTULO I.- Da vivenda en xeral.

Unha materia tan complexa, na que interveñen tantos axentes, públicos e privados, fai aconsellable a inclusión dalgún precepto que introduza claridade lexislativa e delimite competencias, polo que o CES considera que se deberían determinar os principios reitores da política de Vivenda da Comunidade Autónoma así como enumerar as concretas competencias da Xunta de Galicia.

ARTIGO 5.- Requisitos de calidade da edificación.

En opinión do CES, as condicións de recoñecemento das marcas, selos, certificacións de conformidade e outros distintivos de calidade voluntarios que faciliten o cumprimento das esixencias de calidade da edificación deben concretarse nun regulamento, polo que se entende que no apartado 3º do nomeado artigo 5, debería substituírse a expresión “*Reglamentariamente poderán determinarse*” por “*Reglamentariamente determinaranse*”.

ARTIGO 6.- Aforro enerxético e fomento de materiais e enerxías autóctonos.

Se ben o CES valora positivamente a incorporación dun artigo sobre aforro enerxético e fomento de materiais e enerxías autóctonos, considera, sen

embargo, que este emprega termos que incorren nun exceso de voluntarismo. Neste senso, no apartado 2 propónse a substitución do termo “*procurará*” relativo á utilización de fontes de enerxía renovable polo de “*utilizárase preferentemente*”, e no apartado 4, propónse así mesmo, a substitución da expresión “*fomentarán o cumprimento*” polo de “*garantirán o cumprimento*”.

ARTIGO 12.- Garantías de cumprimento das obrigas

En coherencia coa consideración ao artigo 6 deste anteproxecto de lei, o CES propón substituír no segundo apartado do artigo 12 a expresión “*para facilitar o cumprimento*” polo termo “**para garantir o cumprimento**”.

ARTIGO 18.- Información sobre o prezo de venda.

Co obxecto de evitar posibles erros de interpretación que se poderían derivar da última frase do apartado 4 do artigo 18, o CES propón a modificación da redacción do nomeado apartado, nuns termos iguais ou similares aos que seguen:

“4. Na información especificarase que, en ningún caso, se impoñerá á persoa compradora os gastos que as disposicións legais atribúen á persoa vendedora correspondentes ao outorgamento da escritura de obra nova e división horizontal, cancelación de cargas non aceptadas pola persoa compradora ou outros análogos”.

No apartado 5 do artigo 18, co obxecto de incrementar a seguridade xurídica da persoa compradora de vivenda, cando se ofrezan formas de pagamento aprazado do prezo, este Consello entende que se debería indicar que as consecuencias do incumprimento dalgún prazo pactado serán as establecidas na lexislación civil vixente.

ARTIGO 20.- Reserva de vivendas de futura construción.

O CES quere deixar patente a súa preocupación pola necesidade de establecer fórmulas para recuperar a reserva depositada polo comprador no caso de graves continxencias laborais, familiares ou de saúde, ou para poder proceder á devolución non duplicada das cantidades anticipadas no caso de continxencias sobrevidas non imputables ao vendedor como pode ser a paralización de obras por circunstancias xudiciais ou administrativas.

ARTIGO 23.- Información e requisitos na venda

No apartado 2b) do artigo 23 estipúlase que as persoas compradoras poderán subrogarse ou non no préstamo do promotor, sendo por conta deste os gastos de cancelación cando a persoa compradora optase pola non subrogación no devandito préstamo.

Como queira que o nomeado artigo 23 está integrado na subsección 3ª sobre información e requisitos na venda de vivendas rematadas, coa redacción que se propón a continuación trátase de clarificar que a opción sobre a subrogación refírese a calquera momento da venda da vivenda e non só á fase de venda de vivenda rematada.

Propónse modificar a redacción nuns termos iguais ou similares aos que seguen: as persoas compradoras poderán subrogarse ou non no préstamo do promotor, sendo por conta deste os gastos de cancelación salvo que a persoa compradora optase pola subrogación no momento da venda da vivenda rematada ou en calquera momento anterior.

ARTIGO 32.- Natureza do depósito

Considérase oportuno que, en relación ao establecido no apartado 3 do artigo 32, se determine un método que garanta a devolución do importe das fianzas.

ARTIGO 35.- Devolución da fianza

Considérase necesario establecer na presente norma o prazo fora do que a administración quedará exonerada do pago do xuro legal, e non, tal como o artigo 35 prevé, nunha posterior norma regulamentaria.

ARTIGO 36.- Ingreso da fianza fora de prazo

En relación ao apartado 2 do artigo 36, o CES considera que se debería de establecer no presente texto normativo a sanción polo incumprimento do prazo de ingreso da fianza.

ARTIGO 43.- Declaración de obra nova.

O CES considera que na transmisión de inmobles cuxo destino sexa resi-

dencial sería desexable incorporar como esixencia de documentación por parte dos notarios todas as autorizacións administrativas necesarias. Para que isto sexa factible sería necesario dotar previamente aos concellos dos medios necesarios para tramitar as devanditas autorizacións, en particular dos recursos humanos axeitados.

ARTIGO 54.- Locais en edificios de vivendas de promoción pública.

Entendemos que se debería modificar a redacción da última parte do apartado 1. do artigo 54, no senso de que poderían existir outros usos permitidos pola normativa urbanística que non están incluídos entre os que se mencionan expresamente. En consecuencia, propónse un texto do teor igual ou similar ao que segue:

“1. Os locais, edificacións e servizos complementarios das vivendas protexidas de promoción pública poderán ser destinados a outros usos permitidos pola normativa urbanística”.

ARTIGO 64.- Destino e ocupación.

A efectos de evitar dúbidas interpretativas, procedería modificar a redacción da última frase do apartado 1. deste artigo, substituíndo a expresión “para a que se obtivese a preceptiva licenza ou autorización” pola de: *“para a que se obtivese a licenza de uso e, se é o caso, a preceptiva autorización”.*

ARTIGO 65.- Prezo de venda ou renda.

Da redacción do artigo 65 non se deduce claramente si é posible o cobro polo concepto de mobiliario no aluguer dunha vivenda suxeita a calquera réxime de protección, polo que se considera necesario que sexa aclarado dito extremo.

ARTIGO 73.- Reservas.

No que atinxe ao apartado 1, letra e), referida á posibilidade de reservar vivendas no proceso de adxudicación para a atención a mulleres vítimas de violencia de xénero, cómpre salientar a necesidade de introducir algunha referencia obxectiva ou de control xa que a actual redacción deixa totalmente aberta á discrecionalidade da presidencia ou xerencia do IGVS.

Asemade, considérase que sería conveniente establecer unha nova reserva nos procedementos de adxudicación de vivendas protexidas a favor da poboación galega emigrante que prevea retornar a curto prazo, que cumpra o requisito de non dispoñer de vivenda propia en Galicia, e demais requisitos da VPO, así como o compromiso de empadramento no lugar onde aquela se lle outorgue.

ARTIGO 76.- Procedemento para o exercicio do dereito de retracto.

Dende este Consello entendese que unicamente debe recoñecerse o dereito de retracto nos casos en que se omitira a comunicación previa para o exercicio do dereito de tanteo ou as condicións esenciais da transmisión ou, finalmente, se esta non se realizara axustándose en todo a aquelas condicións comunicadas.

ARTIGO 80.- Causas

Considérase que no apartado 1a), e en relación co artigo 81:”Procedemento”, se debe separar o tratamento dos supostos de fraude ou utilización desviada das vivendas, da simple falta de pagamento que, en moitos casos, pode vir derivada da falta temporal de recursos ou renda dispoñible. Tería que diferenciarse e establecer un procedemento que permita poñerse ao corrente ás persoas que temporalmente están en situación precaria.

ARTIGO 88.- Aloxamentos protexidos

En relación co apartado 2. do artigo 88, debería-se prever expresamente a determinación por vía regulamentaria das características e dimensións ás que se alude neste precepto.

ARTIGO 103.- Infraccións leves

O CES entende que se debería de determinar con maior precisión o grado de incumprimento que implicaría a consideración da conduta como infracción leve ou grave, nomeadamente nas infraccións recollidas nos apartados “c” e “f” do artigo 103.

ARTIGO 113.- Condonación de mutuo acordo

En opinión do CES o beneficio da posible condonación parcial até un 75% debería matizarse en función do tipo de infracción cometida, dos prexuízos causados a terceiros ou ao interese xeral, tendo sempre presente o principio de que ao infractor/a non pode resultarlle máis rendible cometer a infracción que non tela cometido.

Disposición Adicional Sétima.- Modificación do artigo 47.11 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

O CES propón cambiar a redacción das letras a) e b) que figuran no anteproxecto como modificación do artigo 47.11 da Lei 9/2002, polas seguintes:

a) Regra xeral: Os plans xerais deberán prever unhas reservas de solo para vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderá os terreos necesarios para realizar o 30% da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo que vaia ser incluído en actuacións integrais de urbanización en solo urbano non consolidado e urbanizable.

b) Excepcións: Non obstante, os devanditos plans xerais poderán tamén fixar ou permitir excepcionalmente unha reserva inferior respectando o disposto no Artigo 47.12 desta Lei.

Na redacción proposta na letra a) trátase de expresar con maior precisión o disposto na última frase. En canto á letra b) considérase necesario simplificar a redacción do precepto, remitindo as excepcións ao que se dispón no artigo 47.12 da lei 9/2002, que se modifica mediante a disposición Adicional oitava deste anteproxecto

En relación ás fórmulas previstas na modificación dos apartados c) e d) do artigo 47.11 da lei 9/2002, este Consello considera que se deberían de desglosar as nomeadas fórmulas de cálculo, distinguindo fórmulas diferentes para reflectir os distintos tipos de vivenda demandada, así como as diferenzas territoriais existentes, tendo en conta que, en todo caso, a oferta crea demanda.

Disposición Adicional Undécima.- Modificación do artigo 189 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Tendo en conta a falta de financiamento para empresas e particulares, así como a situación de inestabilidade social e económica, coa conseguinte precariedade no emprego, o CES entende que se debería de facer, con carácter xeral, unha reflexión profunda sobre a necesidade de relativizar e flexibilizar todo o concernente a prazos, obriga de pedir licenza e prorrogas da mesma, obriga de construír, edificar ou rehabilitar, ao menos mentres non se supere a situación actual de absoluta falta de financiamento e de drástica diminución da demanda.

Nova Disposición Adicional Décimo Terceira

O CES considera que, en determinados casos, podería ser de interese xeral permitir a utilización dos bens de dominio público previamente desafectados, para cumprir coa esixencia de dotación de prazas de aparcadoiro. En consecuencia, propónse a modificación do artigo 47.8º 2º parágrafo da actual lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, quedando redactado dun teor igual ou similar ao que segue:

“Excepcionalmente, coa única finalidade de posibilitar o cumprimento da reserva mínima para prazas de aparcadoiro privadas establecidas nesta Lei ou, no seu caso, polo Plan Xeral correspondente, e sempre que se acredite a dificultade obxectiva do seu cumprimento nos terreos de titularidade privada, poderá permitir a localización desta reserva de aparcadoiro no subsolo dos sistemas viario ou de espazos libres colindantes, sempre que sexa compatible co dominio e servizos públicos. Neste suposto, o planeamento poderá permitir que o subsolo poda ser considerado como espazo susceptible de titularidade privada, cualificándoo como ben de natureza patrimonial, a efectos de facer posible a súa inscrición rexistral e a súa ulterior transmisión.”

Disposición Transitoria Primeira.- Medidas de mellora do acceso á vivenda e de eliminación de stock de vivenda.

Tendo en conta as funcións de interese público asignadas, no texto da

norma, ao programa, debería preverse a incorporación dunha representación de consumidores e usuarios e tamén dos axentes sociais.

Disposición Transitoria Segunda.- Procedementos de cualificación.

O CES considera necesario aclarar se a remisión á aplicación do artigo 60 que se regula na presente disposición transitoria, se estende ou non ao artigo 59 do Anteproxecto que regula a duración do réxime de protección e que é o precepto ao que remite o art. 60.4.

Disposición Transitoria Oitava.- Declaración de obra nova.

Tendo en conta a regulación establecida no artigo 43 do anteproxecto de lei, e a consideración que sobre ese artigo se fai no presente ditame, o CES propón a eliminación da Disposición Transitoria Oitava.

Subsidiariamente, de non ser recollida esta proposta de eliminación, o CES entende que sería necesario modificar a redacción do precepto nun teor igual ou similar ao que segue: *“As vivendas con licenza concedida ou solicitada antes da entrada en vigor da Lei 18/2008, de vivenda de Galicia, aos efectos do indicado nos artigos 42 e 43 da presente lei referidos a servizos e á declaración de obra nova, non lles será esixible o outorgamento de licenza de primeira ocupación”.*

”

E para que conste a todos os efectos, estendo o presente certificado en Santiago de Compostela, a 22 de marzo de 2012.

Vº e Pr.
A PRESIDENTA

O SECRETARIO XERAL



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

