

DICTAMEN A L'AVANTPROJECTE DE LLEI REGULADORA DE L'HABITATGE (LRV)

D'acord amb les competències atribuïdes al Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana per la Llei 1/1993, de 7 de juliol, i amb la tramitació prèvia corresponent, el Ple del Comité, en la sessió extraordinària realitzada el dia 20 de novembre del 2002, emet el dictamen següent.

I.- ANTECEDENTS

El dia 29 d'octubre de 2002 va tindre entrada en la seu del CES-CV, escrit de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport, pel qual se sol·licitava l'emissió del dictamen preceptiu corresponent a l'Avantprojecte de Llei Reguladora de l'Habitatge, d'acord amb el que disposa l'article 3 de la Llei 1/1993, de 7 de juliol, de creació del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana.

De manera immediata es va convocar la Comissió de Programació Econòmica Regional i Plans d'Inversions, a la qual es va traslladar l'avantprojecte de llei mencionat a fi d'elaborar el projecte de dictamen, segons disposa l'article 38 del Reglament d'Organització i Funcionament del CES-CV.

Els dies 5 i 15 de novembre de 2002 es va reunir a València en sessió de treball la Comissió de Programació Econòmica Regional i Plans d'Inversions, que formula la proposta de dictamen elevada al Ple del dia 20 de novembre del 2002, que va ser aprovat per unanimitat, segons el que preceptua l'article 14.5 del Reglament d'Organització i Funcionament del CES-CV.

II.- CONTINGUT

L'Avantprojecte de Llei Reguladora de l'Habitatge consta de: exposició de motius, un total de 74 articles distribuïts en cinc títols, i estos al seu torn en diversos capítols, set disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, disposició derogatòria i dues disposicions finals.

L'exposició de motius definix la necessitat de comptar amb una Llei Reguladora de l'Habitatge que d'una banda, agrupe els distints preceptes relatius a l'habitatge adaptant-los a este moment i, per una altra, regule aquells aspectes importants referents a esta matèria i no recollits legalment fins ara. La present llei té un caràcter bàsicament social, el primordial objectiu del qual radica en la protecció dels drets d'adquirents i usuaris que accedixen per qualsevol títol.

El **títol I**, en el capítol únic, recull els principis generals. Dins de l'epígraf "Dret a l'habitatge digne", s'establix el concepte d'habitatge i l'exigència d'unes condicions de qualitat, referint-les a la legislació estatal i autonòmica d'ordenació de l'edificació.

El **títol II** sota l'epígraf "L'accés a l'habitatge", està compost per cinc capítols. En el primer d'ells, la llei recull l'exigència d'unes garanties per danys materials ocasionats per vicis o defectes de la construcció, el desenvolupament reglamentari de la qual es preveu posteriorment, en forma d'assegurances obligatòries i sempre en relació amb la legislació d'ordenació de l'edificació, atenent especialment les promocions

Dictamen a l'AL de Reguladora de l'Habitatge

d'habitatges protegits o rehabilitats amb protecció pública.

En els capítols II, III i IV es regulen els requisits que han de reunir la publicitat i informació, venda i arrendament d'habitatges.

El capítol V del dit títol, recull l'obligatorietat de constituir fiança en els supòsits d'arrendaments urbans, abordant distints aspectes relatius a esta matèria.

En el **títol III** es recull l'ús, la conservació, el manteniment i l'adaptació de l'habitatge.

En el capítol I s'establix l'obligatorietat que la Comunitat de Propietaris subscriga amb caràcter global per a tot l'immoble les assegurances contra el risc d'incendis i per dany a tercers.

En el capítol II es recull la definició de les obres d'adequació, entenent com tals, tant aquelles necessàries perquè habitatges, elements i servicis comuns d'un edifici siguen aptes per a la circulació i garantisquen l'accessibilitat de persones amb mobilitat i comunicació reduïda, com les obres requerides per a dotar els immobles d'habitatges de la infraestructura comuna als servicis de telecomunicació i aquelles altres que siguen preceptives per a l'adequació a la normativa vigent.

En el capítol III s'articula la possibilitat per part de la Generalitat Valenciana, d'acord amb allò que s'ha previst per l'article 87 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, d'establir plans d'actuació en col·laboració amb els ajuntaments i altres entitats, que permeten elaborar censos sobre l'estat de les edificacions i mesures de suport per a la inspecció tècnica i periòdica d'immobles destinats a habitatges. Així mateix, es preveu el desplegament posterior de les dites mesures en funció de les característiques socioeconòmiques dels propietaris. D'altra banda, es faculta els ajuntaments perquè, per mitjà d'ordenança municipal, condicionen l'expedició de les corresponents llicències d'obres i ocupació a la prèvia realització de les inspeccions al·ludides.

En el capítol IV s'establix el concepte de rehabilitació, així com la intervenció de l'administració per a dictar ordres d'execució per a portar a terme obres de rehabilitació i acordar la constitució del Registre Municipal d'edificis a rehabilitar.

En el **títol IV** de la Llei, integrat per tres capítols, es regulen les mesures per al foment públic i prestació directa de l'habitatge

El capítol I estableix les disposicions generals.

En el capítol II s'habilita la Generalitat Valenciana per a dictar les disposicions necessàries amb vista al règim d'habitatges amb protecció pública, limitacions, definició d'actuacions protegibles i, en l'àmbit de la legislació urbanística, l'elaboració dels instruments de planejament i mesures pertinents per a crear reserves de sòl residencial amb destí preferent a la construcció d'habitatges amb protecció pública o per a la formació de patrimonis públics de sòl.

En el capítol III ve recollida la promoció pública i prestació directa de l'habitatge.

El **títol V** regula el règim sancionador i està compost per set capítols.

En el seu àmbit d'aplicació i respecte als habitatges lliures, es remet amb caràcter general a la legislació de consumidors i usuaris. La competència per a imposar la sanció, amb multa de fins a un 25 per 100 de les quantitats percebudes sense complir les garanties legals, s'atribuïx als òrgans competents de la Generalitat Valenciana en matèria de consum. Tot això, conforme als criteris del Reial Decret 515/89, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors quant a la informació que s'ha de subministrar en la compravenda i arrendament d'habitatges, l'article 7, en referir-se de la qual a les garanties lliurades a compte, es remet a la Llei 57/68, de 27 de juliol.

La disposició addicional primera recull que el procediment sancionador s'ajustarà al que, amb

Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana

caràcter general, establisca el Govern Valencià i, si no n'hi ha, a l'establir amb caràcter general pel RD 1398/93, de 4 d'agost, pel qual es va aprovar el Reglament del Procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora, excepte el referent al termini per a la resolució dels expedients, que serà d'un any.

La disposició addicional segona manifesta que la resolució de les queixes o reclamacions dels consumidors o usuaris en matèria d'habitatge, podran sotmetre's al sistema arbitral conforme a la legislació aplicable.

Per **la disposició addicional tercera** es crea el Consell Assessor de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, que queda adscrit amb el caràcter d'òrgan consultiu a la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, al qual correspon formular propostes i suggeriments i elaborar informes i dictàmens en matèria d'habitatge i millora de l'entorn urbà, i les atribucions, composició i règim de funcionament de la qual es determinaran reglamentàriament.

La disposició addicional quarta preveu que en l'àmbit de les seues respectives competències, els notaris, els registradors de la propietat, les entitats financeres i la resta d'agents que intervenen en el procés de transmissió dels habitatges, vetllaran per l'aplicació de les disposicions de la present llei.

La disposició addicional cinquena recull que per al millor compliment de les determinacions de la present llei, la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, podrà establir actuacions de col·laboració, convenis o un altre tipus d'accions concertades amb altres administracions, col·legis professionals i altres entitats, en particular amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, la Direcció General del Cadastre o les seues Gerències Territorials i el Registre de la Propietat.

La disposició addicional sisena conté quatre apartats que són els següents:

1. Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud, sense que haja recaigut resolució expressa, la qualificació provisional dels habitatges amb protecció pública es considerarà atorgada a tots els efectes. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats contràries a la legislació i normativa vigent.

2. L'administració estarà obligada a dictar resolució sobre la sol·licitud de qualificació definitiva dels habitatges amb protecció pública en el termini de tres mesos a partir de la seua presentació. Atés que la qualificació definitiva dels habitatges amb protecció pública suposa la consolidació plena de beneficis públics, transcorregut el dit termini, s'entendrà desestimada la sol·licitud, i els compradors podran optar per la resolució del contracte amb devolució de les quantitats lliurades, o sol·licitar la rehabilitació de l'expedient al seu favor. No obstant això, si a la sol·licitud de qualificació definitiva s'adjunta certificat amb el contingut que reglamentàriament s'establisca, emés per una entitat de control de qualitat oficialment acreditada, transcorreguts tres mesos des d'esta s'entendrà estimada la dita sol·licitud.

3. Les sol·licituds de concessió d'ajudes públiques directes per als habitatges amb protecció pública es resoldran en un termini màxim de sis mesos, transcorregut el qual s'entendran desestimades, i els interessats podran interposar els recursos pertinents en defensa dels seus drets i interessos legítims.

4. En relació amb les sol·licituds formulades a l'empara de les normatives i reglaments de foment públic a l'habitatge, tant de la qualificació provisional com definitiva i de concessió d'ajudes, si en la documentació presentada s'observen deficiències, el requeriment d'esmena d'estes es realitzarà en un acte únic.

La disposició addicional setena assenyala que les disposicions incloses en el títol II, capítol V de la present llei, seran d'aplicació a les fiances d'arrendaments d'immobles per a ús distint al d'habitatge subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. En estos casos, s'haurà de prestar una fiança en metàl·lic en quantitat equivalent a dos mensualitats de renda.

La disposició transitòria primera recull que l'obligació d'assegurament establida en l'art. 21 serà exigible a partir de l'aplicació i exigibilitat del llibre de l'edifici, tant per a obres de rehabilitació com en nova

Dictamen a l'AL de Reguladora de l'Habitatge

construcció, que respecte d'això es determinen en la legislació estatal i autonòmica aplicable a l'ordenació de l'edificació.

La disposició transitòria segona assenjala que mentre els ajuntaments no adopten les mesures adequades per a la posada en marxa de la llicència d'ocupació, serà requisit necessari la prèvia obtenció de la cèdula d'habitabilitat conforme a la legislació autonòmica vigent.

La disposició transitòria tercera preveu que els procediments sancionadors iniciats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei continuaran tramitant-se conforme a la normativa anterior, excepte en allò que afavorisca l'infractor.

La disposició transitòria quarta estableix la vigència de la normativa autonòmica sobre habitatges de protecció oficial o de protecció pública fins que es produïska el desplegament reglamentari de la present llei, excepte en aquells aspectes que entren en contradicció amb esta.

De conformitat amb la **disposició derogatòria única**, queda derogada la Llei 1/1997, de 21 de febrer, de règim sancionador en matèria d'habitatge, així com totes les disposicions d'igual o menor rang que s'oposen a les determinacions de la present llei.

La disposició final primera autoritza el Govern Valencià a dictar totes les disposicions d'aplicació de la present llei que siguen necessàries.

En la **disposició final segona** s'estableix l'entrada en vigor de la llei als sis mesos de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

III.- OBSERVACIONS DE CARÀCTER GENERAL

El CES-CV estima encertada l'elaboració d'una norma amb rang de llei destinada a la regulació de l'habitatge, en centrar-se en este bé social necessari i poder comptar amb un text que reduïx la dispersió normativa existent fins a la data, al mateix temps que aborda aspectes encara no recollits anteriorment.

Sense perjudici que el CES-CV és de l'opinió que les lleis han de contindre criteris generals, que s'han de concretar posteriorment per via reglamentària, en alguns aspectes del present avantprojecte de llei s'observa la necessitat d'una major concreció, com és en els supòsits de: rehabilitació d'habitatges i protecció pública d'habitatges i la creació del Consell Assessor de l'Habitatge de la Generalitat Valenciana.

En este sentit, atesa la preocupació del CES-CV pel desenvolupament sostenible, es proposa la incorporació de criteris mediambientals tant en la rehabilitació d'habitatges com en la construcció d'habitatge de protecció pública.

Pel que fa al Consell Assessor, el CES-CV entén que s'haurien de determinar les funcions i la composició d'este organisme, recollit en la disposició addicional III d'este avantprojecte de llei i en el paràgraf 1r de la pàgina 8 de l'exposició de motius.

El CES-CV considera que en la composició del Consell Assessor de l'Habitatge de la Generalitat Valenciana haurien de formar part els agents econòmics i socials.

IV.- OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

Exposició de motius:

El CES-CV entén que, amb l'habitatge com bé necessari social, es complixen un conjunt de requeriments socials, que plasmen i desenvolupen, no sols els processos d'integració i normalització al si de cada societat. Per tant, seria convenient introduir l'expressió “*entre altres*” en el segon paràgraf de l'exposició de motius

Igualment, considera l'habitatge com espai apte per a la satisfacció d'unes determinades exigències humanes i per al desenvolupament de la família, o altres formes anàlogues de convivència.

En examinar el paràgraf 8 de la pàgina 5 de l'avantprojecte del llei, el CES-CV considera que seria més apropiat utilitzar el terme “definir” pel de “regular” el concepte d'habitatge.

En el paràgraf 6 de la pàgina 7 de l'avantprojecte de llei, en fer referència al RD 515/89, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors, en parlar de les garanties lliurades a compte, ha d'afegir-se el terme “de les quantitats” lliurades a compte, en concordança amb el que figura en l'apartat d) de l'article 10.

Article 8:

En el paràgraf 2n d'este article el CES-CV considera que hauria d'incloure's el concepte de garanties addicionals, en el sentit que la Generalitat Valenciana podrà determinar reglamentàriament les garanties addicionals corresponents en les promocions d'habitatges de nova construcció o rehabilitats, amb protecció pública.

Article 15:

En fer referència als incompliments del termini, el CES-CV estima que hauria de recollir-se que en els casos d'incompliment del termini d'inici o acabament de les obres de construcció, el promotor haurà de tornar les quantitats lliurades a compte més els interessos legals fins al moment efectiu de la seua devolució, llevat que la causa no siga imputable a ell.

Article 37:

El CES-CV considera que la substitució de les fonts d'energia convencionals per energia renovables haurien de formar part de les obres de rehabilitació.

Article 63:

El CES-CV entén que aparentment hi ha una contradicció entre l'apartat 13 de l'article 63 i la disposició addicional VI.

Disposició addicional VI, apartat segon:

El CES-CV estima que quan es fa referència al silenci administratiu, este hauria de ser positiu.

Disposició transitòria II:

El CES-CV considera que hauria de fixar-se un termini per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

Dictamen a l'AL de Reguladora de l'Habitatge

V.- CONCLUSIONS

El Comit  Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana valora de manera positiva i oportuna la tramitació del present avantprojecte de llei, amb les observacions que este òrgan consultiu ha efectuat i les millores que en el posterior tràmit parlamentari poden realitzar-se sobre este per al compliment dels seus objectius.

Vist i plau
El president
Rafael Cerd  Ferrer

La secretària general
M  José Adalil Hinarejos

**VOT PARTICULAR DEL GRUP I, REPRESENTANTS DE UGT-PV I CCOO-PV
AL DICTAMEN DEL CES-CV, APROVAT EN LA SESSIÓ DEL PLE DEL 20 DE
NOVEMBRE DEL 2002, RELATIU A L'AVANTPROJECTE DE LLEI
REGULADORA DE L'HABITATGE A LA COMUNITAT VALENCIANA**

A l'empara del que disposa l'article 34 del Reglament del CES-CV, es presenta el vot particular següent al dictamen proposat. Tenen el seu fonament en la no inclusió en el dictamen de la següent esmena parcial presentada reglamentàriament dins del termini establert i en la forma pertinent, després de no haver sigut aprovada pel Ple.

PRIMERA.

L'elaboració d'una norma amb rang de llei destinada a la regulació de l'habitatge es considera des del Grup I una actuació encertada, per centrar-se específicament en un bé social necessari, a més d'una garantia constitucional.

Les dades disponibles sobre l'evolució dels preus dels habitatges en el nostre país, i en els últims anys, demostren una tendència d'augment excessiu i per tant necessitat una intervenció que permeta un millor accés de la ciutadania a un habitatge digne.

El projecte de llei en els articles 1, 39, 41 i 42 pretén fer efectiu el dret fonamental dels ciutadans a un habitatge digne (Article 47 de la Constitució Espanyola), encara que el compromís que adquirixen la Generalitat Valenciana i les administracions públiques valencianes, és poc concret i ple d'adjectius condicionals que no garantixen la necessària intervenció de la Generalitat Valenciana a través de polítiques pròpies al mateix temps que complementàries a les que vénen dictades per l'administració general de l'Estat.

CONCLUSIÓ

Sense menyscabament de la coincidència amb altres observacions que figuren en el dictamen aprovat, en no recollir-se els punts anteriors, proposem el present vot particular en la forma i termini reglamentaris.

Pels membres del Grup Primer (UGT-PV i CC OO-PV) del CES-CV, a Castelló, el 21 de novembre del 2002.

Per CCOO-PV

Per UGT-PV