

DICTAMEN AL ANTEPROYECTO DE LEY REGULADORA DE LA VIVIENDA (LRV)

De acuerdo con las competencias atribuidas al Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana por la Ley 1/1993, de 7 de julio, y previa la tramitación correspondiente, el Pleno del Comité, en su sesión extraordinaria celebrada el día 20 de noviembre de 2002, emite el siguiente Dictamen.

I.- ANTECEDENTES

El día 29 de octubre de 2002 tuvo entrada en la sede del CES-CV, escrito de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por el que se solicitaba la emisión del correspondiente dictamen preceptivo, al Anteproyecto de Ley Reguladora de la Vivienda a tenor de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 1/1993, de 7 de julio, de creación del Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana.

De manera inmediata se convocó la Comisión de Programación Económica Regional y Planes de Inversiones, a la que se le dio traslado del citado Anteproyecto de Ley con el fin de elaborar el Proyecto de Dictamen, según dispone el artículo 38 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES-CV.

Los días 5 y 15 de noviembre de 2002 se reunió en Valencia en sesión de trabajo la Comisión de Programación Económica Regional y Planes de Inversiones formulando la propuesta de Dictamen que elevada al Pleno del día 20 de noviembre de 2002 fue aprobado por unanimidad, según lo preceptuado en el artículo 14.5 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES-CV.

II.- CONTENIDO

El Anteproyecto de Ley Reguladora de la Vivienda consta de: Exposición de Motivos, un total de 74 artículos distribuidos en cinco Títulos, y éstos a su vez en varios Capítulos, siete Disposiciones Adicionales, cuatro Disposiciones Transitorias, Disposición Derogatoria y dos Disposiciones Finales.

La Exposición de Motivos define la necesidad de contar con una Ley Reguladora de la Vivienda que por un lado, agrupe los distintos preceptos relativos a la vivienda adaptándolos a este momento y, por otro, regule aquellos extremos importantes referentes a esta materia y no contemplados legalmente hasta ahora. La presente Ley tiene un carácter básicamente social, cuyo primordial objetivo radica en la protección de los derechos de adquirentes y usuarios que acceden por cualquier título.

El **Título I**, en su Capítulo Único, recoge los principios generales. Dentro del epígrafe “Derecho a la vivienda digna”, se establece el concepto de vivienda y la exigencia de unas condiciones de calidad, refiriéndolas a la legislación estatal y autonómica de ordenación de la edificación.

El **Título II** bajo el epígrafe “El acceso a la vivienda”, está compuesto por cinco Capítulos. En el primero de ellos, la Ley recoge la exigencia de unas garantías por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción, cuyo desarrollo reglamentario se prevé posteriormente, en forma de seguros obligatorios y siempre en relación con la legislación de ordenación de la edificación, atendiendo especialmente a las promociones de viviendas protegidas o rehabilitadas con protección pública.

Dictamen al AL de la Ley reguladora de la Vivienda

En los Capítulos II, III y IV se regulan los requisitos que deben reunir la publicidad e información, venta y arrendamiento de viviendas.

El Capítulo V de dicho Título, recoge la obligatoriedad de constituir fianza en los supuestos de arrendamientos urbanos, abordando distintos aspectos relativos a esta materia.

En el **Título III** se contempla el uso, conservación, mantenimiento y adaptación de la vivienda.

En el Capítulo I se establece la obligatoriedad de que la Comunidad de Propietarios suscriba con carácter global para todo el inmueble los seguros contra el riesgo de incendios y por daño a terceros.

En el Capítulo II se recoge la definición de las obras de adecuación, entendiendo como tales, tanto aquellas necesarias para que viviendas, elementos y servicios comunes de un edificio sean aptos para la circulación y garanticen la accesibilidad de personas con movilidad y comunicación reducida, como las obras requeridas para dotar a los inmuebles de viviendas de la infraestructura común a los servicios de telecomunicación y aquellas otras que sean preceptivas para la adecuación a la normativa vigente.

En el Capítulo III se articula la posibilidad por parte de la Generalitat Valenciana, de acuerdo con lo previsto por el artículo 87 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de establecer Planes de Actuación en colaboración con los Ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar censos sobre el estado de las edificaciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas. Asimismo, se prevé el desarrollo posterior de dichas medidas en función de las características socioeconómicas de los propietarios. Por otra parte, se faculta a los Ayuntamientos para que, mediante ordenanza municipal, condicionen la expedición de las correspondientes licencias de obras y ocupación a la previa realización de las inspecciones aludidas.

En el Capítulo IV se establece el concepto de rehabilitación, así como la intervención de la Administración para dictar órdenes de ejecución para llevar a cabo obras de rehabilitación y acordar la constitución del Registro Municipal de edificios a rehabilitar.

En el **Título IV** de la Ley, integrado por tres capítulos, se regulan las medidas para el fomento público y prestación directa de la vivienda.

El Capítulo I establece las disposiciones generales.

En el Capítulo Segundo se habilita a la Generalitat Valenciana para dictar las disposiciones necesarias en orden al régimen de viviendas con protección pública, limitaciones, definición de actuaciones protegibles y, en el ámbito de la legislación urbanística, la elaboración de los instrumentos de planeamiento y medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas con protección pública o para la formación de patrimonios públicos de suelo.

En el Capítulo III viene contemplada la promoción pública y prestación directa de la vivienda.

El **Título V** regula el Régimen Sancionador y está compuesto por siete capítulos.

En su ámbito de aplicación y con respecto a las viviendas libres, se remite con carácter general a la legislación de consumidores y usuarios. La competencia para imponer la sanción, con multa de hasta un 25 por 100 de las cantidades percibidas sin cumplir las garantías legales, se atribuye a los órganos competentes de la Generalitat Valenciana en materia de consumo. Todo ello, conforme a los criterios del Real Decreto 515/89, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, cuyo artículo 7, al referirse a las garantías entregadas a cuenta, se remite a la Ley 57/68, de 27 de julio.

La Disposición Adicional Primera recoge que el procedimiento sancionador se ajustará al que, con carácter general, establezca el Gobierno Valenciano y, en su defecto, al establecido con carácter general por el

R.D.1398/93, de 4 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, excepto lo referente al plazo para la resolución de los expedientes, que será de un año.

La Disposición Adicional Segunda manifiesta que la resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda, podrán someterse al sistema arbitral conforme a la legislación aplicable.

Por **la Disposición Adicional Tercera** se crea el Consejo Asesor de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, que queda adscrito con el carácter de órgano consultivo a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, al cual corresponde formular propuestas y sugerencias y elaborar informes y dictámenes en materia de vivienda y mejora del entorno urbano, y cuyas atribuciones, composición y régimen de funcionamiento se determinarán reglamentariamente.

La Disposición Adicional Cuarta prevé que en el ámbito de sus respectivas competencias, los notarios, registradores de la propiedad, entidades financieras y demás agentes que intervienen en el proceso de transmisión de las viviendas, velarán por la aplicación de las disposiciones de la presente ley.

La Disposición Adicional Quinta recoge que para el mejor cumplimiento de las determinaciones de la presente Ley, la Generalitat Valenciana, a través de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrá establecer actuaciones de colaboración, convenios u otro tipo de acciones concertadas con otras Administraciones, Colegios Profesionales y otras entidades, en particular con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro o sus Gerencias Territoriales y el Registro de la Propiedad.

La Disposición Adicional Sexta contiene cuatro apartados que son los siguientes:

1. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional de las viviendas con protección pública se considerará otorgada a todos los efectos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias a la legislación y normativa vigente.

2. La administración vendrá obligada a dictar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva de las viviendas con protección pública en el plazo de tres meses a partir de su presentación. Dado que la calificación definitiva de las viviendas con protección pública supone la consolidación plena de beneficios públicos, transcurrido dicho plazo, se entenderá desestimada la solicitud, pudiendo los compradores optar por la resolución del contrato con devolución de las cantidades entregadas, o solicitar la rehabilitación del expediente a su favor.

No obstante lo anterior, si a la solicitud de calificación definitiva se adjuntara certificación con el contenido que reglamentariamente se establezca, emitida por una Entidad de Control de Calidad oficialmente acreditada, transcurridos tres meses desde la misma se entenderá estimada dicha solicitud.

3. Las solicitudes de concesión de ayudas públicas directas para las viviendas con protección pública se resolverán en un plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual se entenderán desestimadas las mismas, pudiendo los interesados interponer los recursos pertinentes en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

4. En relación con las solicitudes formuladas al amparo de las normativas y reglamentos de fomento público a la vivienda, tanto de la calificación provisional como definitiva y de concesión de ayudas, si en la documentación presentada se observaran deficiencias, el requerimiento de subsanación de las mismas se realizará en un acto único.

La Disposición Adicional Séptima señala que las disposiciones incluidas en el Título II, Capítulo V de la presente Ley, serán de aplicación a las fianzas de arrendamientos de inmuebles para uso distinto al de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En tales casos, se deberá prestar una fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta.

Dictamen al AL de la Ley reguladora de la Vivienda

La Disposición Transitoria Primera recoge que la obligación de aseguramiento establecida en el art. 21 será exigible a partir de la aplicación y exigibilidad del libro del Edificio, tanto para obras de rehabilitación como en nueva construcción, que al respecto se determinen en la legislación estatal y autonómica aplicable a la ordenación de la edificación.

La Disposición Transitoria Segunda señala que en tanto los Ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la licencia de ocupación, será requisito necesario la previa obtención de la cédula de habitabilidad conforme a la legislación autonómica vigente.

La Disposición Transitoria Tercera prevé que los procedimientos sancionadores iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley seguirán tramitándose conforme a la normativa anterior, excepto en aquello que favorezca al infractor.

La Disposición Transitoria Cuarta establece la vigencia de la normativa autonómica sobre viviendas de protección oficial o de protección pública hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la presente Ley, salvo en aquellos aspectos que entren en contradicción con la misma.

De conformidad con la **Disposición Derogatoria Única**, queda derogada la Ley 1/1997, de 21 de febrero, de régimen sancionador en materia de vivienda, así como todas las disposiciones de igual o menor rango que se opongan a las determinaciones de la presente Ley.

La **Disposición Final Primera** autoriza al Gobierno Valenciano a dictar cuantas disposiciones de aplicación de la presente Ley sean necesarias.

En la **Disposición Final Segunda** se establece la entrada en vigor de la Ley a los seis meses de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

III.- OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL

El CES-CV estima acertada la elaboración de una norma con rango de ley destinada a la regulación de la vivienda, al centrarse en este bien social necesario y poder contar con un texto que reduce la dispersión normativa existente hasta la fecha, al tiempo que aborda aspectos todavía no contemplados anteriormente.

Sin perjuicio de que el CES-CV es de la opinión de que las leyes deben contener criterios generales, debiéndose concretar posteriormente por vía reglamentaria, en algunos aspectos del presente Anteproyecto de Ley se observa la necesidad de una mayor concreción, como es en los supuestos de: rehabilitación de viviendas y protección pública de viviendas y la creación del Consejo Asesor de la Vivienda de la Generalitat Valenciana.

En este sentido, dada la preocupación del CES-CV por el desarrollo sostenible, se propone la incorporación de criterios medioambientales tanto en la rehabilitación de viviendas como en la construcción de vivienda de protección pública.

Por lo que respecta al Consejo Asesor, el CES-CV entiende que debería determinarse las funciones y composición de este organismo, recogido en la Disposición Adicional III de este Anteproyecto de Ley y en el párrafo 1º de la página 8 de la Exposición de Motivos.

El CES-CV considera que en la composición del Consejo Asesor de la Vivienda de la Generalitat Valenciana deberían formar parte los agentes económicos y sociales.

IV.- OBSERVACIONES AL ARTICULADO

Exposición de Motivos:

El CES-CV entiende que, con la vivienda como bien necesario social, se cumplen un conjunto de requerimientos sociales, que plasman y desarrollan, no sólo los procesos de integración y normalización en el seno de cada sociedad. Por tanto, sería conveniente introducir la expresión “entre otros” en el segundo párrafo de la Exposición de Motivos

Igualmente, considera la vivienda como espacio apto para la satisfacción de unas determinadas exigencias humanas y para el desarrollo de la familia, u otras formas análogas de convivencia.

Al examinar el párrafo 8 de la página 5 del anteproyecto del ley, el CES-CV considera que sería más apropiado utilizar el término “definir” por el de “regular” el concepto de vivienda.

En el párrafo 6 de la página 7 del Anteproyecto de Ley, al hacer referencia al R.D. 515/89, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores, al hablar de las garantías entregadas a cuenta, ha de añadirse el término “de las cantidades” entregadas a cuenta, en concordancia con lo que figura en el apartado d) del artículo 10.

Artículo 8:

En el párrafo 2º de este artículo el CES-CV considera que debería incluirse el concepto de garantías adicionales, en el sentido de que la Generalitat Valenciana podrá determinar reglamentariamente las garantías adicionales correspondientes en las promociones de viviendas de nueva construcción o rehabilitadas, con protección pública.

Artículo 15:

Al hacer referencia a los incumplimientos del plazo, el CES-CV estima que debería contemplarse que en los casos de incumplimiento del plazo de inicio o terminación de las obras de construcción, el promotor deberá devolver las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales hasta el momento efectivo de su devolución, salvo que la causa no sea imputable al mismo.

Artículo 37:

El CES-CV considera que la sustitución de las fuentes de energía convencionales por energía renovables deberían formar parte de las obras de rehabilitación.

Artículo 63:

El CES-CV entiende que aparentemente existe una contradicción entre el apartado 13 del artículo 63 y la Disposición Adicional VI.

Disposición Adicional VI, apartado segundo:

El CES-CV estima que cuando se hace referencia al silencio administrativo, éste debería ser positivo.

Disposición Transitoria II:

El CES-CV considera que debería fijarse un plazo para la obtención de la cédula de habitabilidad.

V.- CONCLUSIONES

El Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana valora de manera positiva y oportuna la tramitación de este Anteproyecto de Ley, con las observaciones que este órgano consultivo ha efectuado y las mejoras que en el posterior trámite parlamentario pueden realizarse sobre el mismo para el cumplimiento de sus objetivos.

Vº Bº El Presidente
Rafael Cerdá Ferrer

La Secretaria General
Mª José Adalid Hinarejos

VOTO PARTICULAR DEL GRUPO I, REPRESENTANTES DEL UGT-PV Y CCOO-PV AL DICTAMEN DEL CES-CV, APROBADO EN LA SESIÓN DEL PLENO DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2002, RELATIVO AL ANTEPROYECTO DE LEY REGULADORA DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Al amparo de lo dispuesto en el Artículo 34 del Reglamento del CES-CV, se presenta el siguiente Voto Particular al Dictamen propuesto. Tienen su fundamento en la no inclusión en el Dictamen de la siguiente enmienda parcial presentada reglamentariamente en forma y plazo, tras no haber sido aprobada por el Pleno.

PRIMERA.

La elaboración de una norma con rango de Ley destinada a la regulación de la vivienda se considera desde el Grupo I una actuación acertada, por centrarse específicamente en un bien social necesario, además de una garantía constitucional.

Los datos disponibles sobre la evolución de los precios de las viviendas en nuestro país, y en los últimos años, demuestran una tendencia de aumento excesivo y por tanto necesitado de una intervención que permita un mejor acceso de la ciudadanía a una vivienda digna.

El Proyecto de Ley en sus artículos 1, 39, 41 y 42 pretende hacer efectivo el derecho fundamental de los ciudadanos a una vivienda digna (Artículo 47 de la Constitución Española), aunque el compromiso que adquieren la Generalitat Valenciana y las Administraciones Públicas Valencianas, es poco concreto y lleno de adjetivos condicionales que no garantizan la necesaria intervención de la Generalitat Valenciana a través de políticas propias a la vez que complementarias a las que vienen dictadas por la Administración General del Estado.

CONCLUSIÓN

Sin menoscabo de la coincidencia con otras observaciones que figuran en el Dictamen aprobado, al no contemplarse los puntos anteriores, proponemos el presente Voto Particular en la forma y plazo reglamentarios.

Por los miembros del Grupo Primero (UGT-PV y CCOO-PV) del CES-CV, en Castellón a 21 de noviembre de 2002.

Por CCOO-PV

Por UGT-PV