



## ACTA DE LA REUNION CELEBRADA EL 28 DE FEBRERO DE 2018

### ASISTENTES

#### Miembros:

#### Vicepresidente:

Ilmo. Sr. D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Vivienda y Urbanismo.

#### Vocales:

D. Eloy Rodríguez Barrena, Asesor Técnico en Inversiones y Fondos Europeos, en representación de la Dirección General de Presupuestos.

D<sup>a</sup>. Teresa Cabañas Cabañas, Jefa de Servicio de Régimen Local y Procesos Electorales, en representación de la Viceconsejería de Administración Local y Coordinación Administrativa.

D<sup>a</sup>. María Jesús Real Pascual, Jefa de Servicio de Atención Primaria e Inclusión Social, en representación de la Dirección General de Acción Social y Cooperación.

D<sup>a</sup>. Cristina Cuevas Martínez, Jefa de Servicio de Programas y Recursos, en representación del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

D. Saturnino Gómez Redondo-Martín, en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción-construcción de ámbito regional (FERECO).

D. Manuel Carmona Roldán, en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción-construcción de ámbito regional (FERECO).

D<sup>a</sup> Raquel Payo Puebla, en representación de Comisiones Obreras.

D. Raúl Alguacil, en representación de la Unión General de Trabajadores.

D. José Antonio Martínez Lamata, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. José Antonio de la Vega García, en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha.

D. Fernando Mendozar Carpio, en representación de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Vecinos.

**Secretario:** D. Luis Felipe García Nieto, como Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda.

#### No miembros:

D. Tomás Saura Aparici, Coordinador de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo



Asisten a la reunión por invitación de la Presidencia, con voz pero sin voto:

D. Alfredo Delgado García y D. Samuel Ciruelo, en representación del Decanato de Registradores de la Propiedad de Castilla-La Mancha.

D. Francisco Javier García Mas, en representación del Decanato del Colegio de Notarios de Castilla-La Mancha.

En Toledo, a las diez horas y treinta y tres minutos del día 28 de febrero de 2018, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, se reúne, en sesión ordinaria por petición de la Presidencia y en segunda convocatoria, la Comisión Regional de la Vivienda, con asistencia de las personas relacionadas ut supra. Se comprueba por parte del Secretario de la Comisión Regional de la Vivienda la asistencia del quórum necesario para la celebración de la reunión, en conformidad con el artículo 34.2 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.

En primer lugar, el Sr. Carrillo Morente, que preside la reunión en sustitución de la Consejera de Fomento, que excusa su presencia, agradece la presencia de los miembros asistentes a la Comisión.

**Punto 1º. Lectura y a probación, si procede, del acta de la sesión anterior celebrada el 31 de marzo de 2017.**

El Vicepresidente de la Comisión indica si hay alguna observación al contenido del acta de la última reunión celebrada el 31 de marzo de 2017.

Todos los miembros presentes con derecho a voto dan su aprobación por lo que queda aprobada, por unanimidad, el acta de la Comisión Regional de la Vivienda celebrada el 31 de marzo de 2017.

**2º. Trámite de consulta del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Castilla-La Mancha.**



El Sr. Carrillo Morente, indica que será el Coordinador de Vivienda, el Sr. Saura Aparici quien exponga el texto del anteproyecto si bien previamente realiza las siguientes consideraciones:

Destaca que la norma analizada es una norma extensa y densa y supone para el Gobierno Regional un asunto de destacada importancia por el amplio espectro de gente a la que va dirigida.

Agradece a los miembros e instituciones que forman parte de la Comisión Regional de la Vivienda las alegaciones aportadas al texto del anteproyecto y subraya que la intención es que sea una norma consensuada en la medida de lo posible. Tanto es así que si bien el plazo de información pública finalizó el pasado día 21 de febrero, se va a ser flexible a la hora de admitir alegaciones aunque se hayan aportado con posterioridad.

Continúa argumentando que la norma regula la materia de vivienda desde un punto de vista integral, con vocación de permanencia y con un alto contenido social, destacando el Título II. Además se recoge una serie de campos muy diversos, como pueda ser la calidad de la edificación, medidas hacia los consumidores a la hora de adquirir una vivienda o la regulación del régimen jurídico de las viviendas de protección pública.

Expone la relación de alegaciones que se han presentado, muchas de ellas de las instituciones presentes, y se compromete a mantener cuantas reuniones sean necesarias para asuntos monográficos y por temas concretos para poder incorporar al texto el mayor número de las propuestas de mejora realizadas.

Finaliza el Sr. Carrillo Morente su exposición, anunciando que se ha enviado a los miembros de la Comisión la reciente sentencia del Tribunal Constitucional sobre una norma foral de Navarra en materia de vivienda y que viene a poner luz a algunas cuestiones que también se encuentran recogidas en el anteproyecto de ley.

A continuación concede la palabra al Sr. Saura Aparici para que exponga las líneas maestras del texto que se trae a debate de la Comisión.

El Sr. Saura Aparici realiza una visión general del texto del anteproyecto y va desgranando el contenido de cada uno de los seis Títulos de los que se compone.



A continuación el Sr. Carrillo Morente abre un turno de intervenciones entre las personas presentes para que manifiesten cuanto estimen conveniente o expongan a grandes rasgos las alegaciones aportadas.

Toma la palabra la representante del Instituto de la Mujer y señala que las alegaciones realizadas tienen como premisa principal la introducción en el texto de un lenguaje inclusivo. Asimismo, pone de manifiesto que se echa en falta la inclusión de perspectiva de género (diferencias entre hombres y mujeres en el acceso a las viviendas)

Toma la palabra el Sr. Carmona Roldán, representante de la Federación de Representantes de Empresas Constructoras (FERECO), e indica que ellos también han presentado alegaciones en el siguiente sentido: por la experiencia previa de otros textos normativos sobre la materia de algunas Comunidades Autónomas y tras las decisiones del Tribunal Constitucional, hay asuntos del anteproyecto que podrían invadir competencias estatales, aconsejando un nuevo análisis; qué se debería distinguir dentro del apartado de empresas con especial responsabilidad social, aquellas que son pequeñas empresas de las grandes entidades financieras; qué la práctica diaria ha evidenciado que algunos aspectos tratados en el anteproyecto son de imposible cumplimiento; y finalmente, desea que el registro de demandantes de vivienda de protección pública, se convierta al fin en un instrumento potente, filtrado y actualizado.

Toma la palabra la Sra. Real Pascual, en representación de la Dirección General de Acción Social y Cooperación, para señalar que las alegaciones aportadas al texto están resumidas en los siguientes puntos: se debería aclarar los procedimientos de reconocimiento de la situación de especial necesidad de vivienda y el de emergencia habitacional, pues a su juicio están algo confusos; proponen una redacción similar a la europea utilizando términos como "sin techo"; qué se han propuesto matizaciones al texto relacionadas con su ámbito competencial; y para finalizar, reclama en cuanto a los efectos de un posible desahucio administrativo, medidas para las familias y en especial para los menores.

Toma la palabra el Sr. de la Vega García, en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha, señalando que su organización ha realizado alegaciones a diversos artículos del texto, señalando las más importantes las indicadas para los artículos 10.4.), 43.4.a) y 122.2.i).



Toma la palabra el Sr. Delgado García, en representación del Decanato de Registradores de la Propiedad de Castilla-La Mancha, indicando de forma breve que ellos han presentado alegaciones que pueden ser calificadas de "precisiones jurídicas", preocupándoles el concepto de infravivienda dado que parece que se *expulsa* del tráfico jurídico a los inmuebles así calificados. Asimismo, señala que han presentado alegaciones sobre los derechos de tanteo y retracto intentando mejorar el detalle del ejercicio de dichos derechos.

Toma la palabra el Sr. Mendozar Carpio, representante de la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos, CAVE, iniciando su intervención señalando que han presentado alegaciones prácticamente al cincuenta por ciento del articulado. Considera que dicho texto precisa de un desarrollo normativo a través de diversos reglamentos a los que se remite el propio texto, convirtiendo la futura ley en una mera *declaración de intenciones*. Muestra su conformidad en que se introduzca en el texto un lenguaje inclusivo. Crítica la regulación de los planes locales de vivienda dado que estos son sólo obligatorios a los municipios con una población superior a 50.000 habitantes, lo que reduce a sólo cinco municipios para que cuenten con este instrumento, alegando que se debería extender dicha obligación a más municipios. Proponen aumentar los colectivos de atención preferente que aparecen en el texto, considerando como tales a los desempleados de larga duración y a las personas mayores de 65 años. Finaliza su intervención que se echa en falta en el texto medidas específicas para la aplicación de la emergencia habitacional y la bolsa de alquiler social.

Toma la palabra el Sr. Martínez Lamata, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, quien dice que ellos han presentado alegaciones relacionadas con el Libro del Edificio, proponiendo la eliminación del texto su regulación, es decir, los artículos 41,42 y 43 dado que el Libro del Edificio ya se encuentra regulado en el Decreto 81/2007, de 19 de junio. No obstante, si se mantuviera su regulación, habría que detallar el soporte informático en el que se deberá guardar.

Toma la palabra el Sr. García Mas, en representación del Decanato del Colegio de Notarios de Castilla-La Mancha. Comienza su intervención señalando el aspecto positivo de la norma, pues tiene un cierto carácter sistemático, integradora, unificadora de varias normas y con un alto contenido social. Señala que el decanato ha presentado varias alegaciones que están dirigidas especialmente a los siguientes aspectos del texto: la inclusión en el artículo 3 la definición de pareja estable o

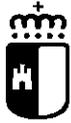


pareja de hecho; advierte de la gran cantidad de remisiones que tiene el texto a desarrollos normativos posteriores, bien a través de reglamento o de orden de la consejería competente en materia de vivienda; sopesa que los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 24 del texto podrían invadir competencias estatales recogidas en el artículo 149.1.6 y 1.8 de la Constitución; igual argumento que el anterior utiliza para la regulación de las viviendas desocupadas de las empresas con especial responsabilidad social; sobre el Libro del Edificio coincide con el representante de los arquitectos al señalar que tanto la LEO (Ley de Ordenación de la Edificación) como el Decreto 81/2007 ya recogen los aspectos que recoge ahora el texto del anteproyecto, y que el depósito del Libro del Edificio ya está regulado desde un punto de vista notarial y registral por lo que se podría hacer una remisión en ese aspecto, preocupándole especialmente la obligación de transmitir el Libro del Edificio, especialmente cuando hay varias transmisiones del inmueble; en materia de protección de consumidores en cuanto a la resolución de los contratos de compraventa señala que podría haber una remisión al Código Civil en dicho aspecto; presentan matizaciones sobre la venta de vivienda finalizada y la subrogación en los créditos; en cuanto al régimen de la vivienda protegida considera los aspectos recogidos como "*mecanismos de control interesantes*", si bien han realizado alegaciones en cuanto al necesario visado administrativo para las transmisiones de dichas viviendas en las que se encuentra algo confuso en cuanto a las transmisiones intervivos, señalando que dicho visado debería estar exento en el caso de transmisiones gratuitas; finalmente propone incluir entre los supuestos de los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 106, la extinción del condominio, herencias o legados.

Toma la palabra el Sr. Rodríguez Barrena, en representación de la Dirección General de Presupuestos y señala que dicha Dirección General elaborará el correspondiente informe preceptivo previsto en la ley de presupuestos una vez dispongan de la memoria económica.

Toma la palabra la Sra. Cabañas Cabañas, en representación de la Viceconsejería de Administración Local y Coordinación Administrativa para señalar que se realizaran alegaciones al texto reglamentario que en un futuro se elabore considerando acertada la inclusión en el artículo 6.5 de una delegación de competencias por parte de los pequeños municipios.

A continuación el Sr. Vicepresidente de la Comisión agradece a todas las organizaciones representadas las aportaciones realizadas y que serán analizadas de forma pormenorizada, reiterando que hay intención



Castilla-La Mancha

**COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA**

Dirección General de Vivienda y Urbanismo

**Consejería de Fomento**

Paseo Cristo de la Vega s/n, 45071 Toledo

de celebrar reuniones monográficas con aquellas instituciones que así lo consideren para de esa forma dar un tratamiento más exacto a sus alegaciones.

Concede la palabra al Sr. Secretario para que explique cuál será el procedimiento que llevará el anteproyecto de ley hasta su aprobación. El Sr. Secretario expone los pasos que irán dando el anteproyecto de ley hasta convertirse en proyecto de ley y su elevación por el Consejo de Gobierno a las Cortes Regionales.

**3º Ruegos y preguntas.**

No se han planteado ni ruegos ni preguntas.

La sesión se levanta a las 11:29 horas dándose por finalizada.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
  
Luis Felipe García Nieto.

Vº Bº.  
EL VICEPRESIDENTE DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE LA VIVIENDA

  
José Antonio Carrillo Morente.

