

POR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

DOCUMENTO DE
POSICIONAMIENTO



POSICIONAMIENTO DE CECU EN MATERIA DE VIVIENDA

Desde CECU consideramos que es necesario que se apruebe una ley estatal de vivienda que tenga por objetivo garantizar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos a un precio asequible de manera que les permita mantener una vida digna. Es por ello que a partir del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda que se presentó en el Congreso el 02/02/2022, CECU formula su posicionamiento a través de algunas propuestas adicionales que entendemos que deberían tenerse en cuenta a la hora de legislar en esta materia, a todos los niveles administrativos en virtud de sus competencias.

CONSIDERACIONES GENERALES

Justificación de la necesidad de una ley de vivienda

Antecedentes que justifican la necesidad de aprobar una ley que garantice el derecho a la vivienda. A modo de resumen podemos citar los siguientes:

- **Repercusión económica del coste de la vivienda, tanto en compra como en alquiler**, fundamentalmente sobre familias o personas con menos recursos económicos, jóvenes, personas mayores, mujeres, migrantes, etc.
- Número elevado de **viviendas vacías**.
- **Número de desahucios** por impago (hipotecarios y de alquiler) y de personas que ocupan una vivienda sin justo título por falta de recursos, que no disponen de alternativa habitacional y que se enfrentan a situaciones de auténtico abandono institucional. Los exiguos plazos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la suspensión del lanzamiento en caso de desahucio, que el texto del proyecto no mejora, siguen siendo insuficientes, especialmente para el caso de los relacionados con personas físicas (2 meses).
- **El incremento de precios, especulación, índices de pobreza, personas sin hogar, la existencia de infraviviendas y la sobreocupación**. Problemas que afectan más directamente a las personas mayores y a los menores, colectivos altamente vulnerables.
- La necesidad de regular, para equilibrar posiciones y evitar abusos, las **actividades profesionales vinculadas a los servicios inmobiliarios**, saneando el mercado y expulsando de él a quienes no respeten los derechos de los consumidores y recurren a prácticas ilícitas en la gestión de su actividad.
- La urgencia en diseñar planes que fomenten la **rehabilitación, la conservación y el mantenimiento de las viviendas** y de los edificios, determinando los sujetos obligados a ello.
- Acabar con la **degradación del parque inmobiliario**, especialmente en las zonas céntricas, que van vaciándose de vecinos residentes, desaparece el pequeño comercio y se crean entornos fríos destinados solo a uso turístico.
- Fomentar una **política racional de la vivienda protegida**, para que sea accesible, justa y esté amparada por medidas que impidan la especulación. Según la Exposición

de Motivos, el parque de vivienda social en España (incluida la vivienda en alquiler de titularidad pública) es de unas 290.000 viviendas, que apenas ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España. La solución al problema habitacional no pasa exclusivamente con la construcción de más viviendas, sino por analizar qué destino se da al parque de vivienda ya existente.

- Es imprescindible garantizar la **presencia y participación activa de las asociaciones de consumidores**, sin perjuicio de la participación de otras organizaciones sociales vinculadas con derecho de acceso a la vivienda o dedicadas a la atención a colectivos vulnerables, en el diseño y seguimiento de los Planes de Vivienda, nacionales, autonómicos y locales. Respecto del plan nacional, mediante la designación de representantes por parte del Consejo de Consumidores y Usuarios (el último Plan de Vivienda en el que el CCU formó parte fue en el Plan 2008-2012), así como su inclusión expresa como componentes del futuro Consejo Asesor de Vivienda.
- Como organizaciones de consumidores hemos asistido históricamente al panorama de desprotección y dificultad al que se enfrentan los consumidores en su acceso a la vivienda, ocupando durante años el primer puesto en las **consultas y reclamaciones**, con el agravante añadido de ser el producto, especialmente la compra, que mayor desembolso implica en un acto de consumo. Abocar al comprador de vivienda a un procedimiento judicial donde hacer valer sus derechos es costoso en tiempo y dinero y que no implica, necesariamente, el resarcimiento del daño, dadas las declaraciones de insolvencia de algunos operadores del mercado.

Hemos venido reclamando un mayor control sobre las cláusulas abusivas aún presentes en la compraventa de viviendas, como por ejemplo las relativas al retraso en la entrega de viviendas; el sometimiento a fuero en perjuicio de la parte compradora o la asunción por el comprador de gastos que legalmente corresponden al vendedor. La posición del comprador que adquiere una vivienda nueva es de inseguridad y de desprotección. Es también fundamental perseguir y sancionar de manera ejemplar las prácticas abusivas e ilegales, disuadiendo así al infractor de mantenerlas o emprenderlas en el futuro.

CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS AL PROYECTO DE LEY**A. Exposición de motivos. Título preliminar. Disposiciones generales**

Teniendo en cuenta la situación de partida: las consecuencias que ha tenido para los ciudadanos la especulación inmobiliaria; la crisis que comenzó en 2008 y las cuestionables actuaciones de las administraciones locales, autonómicas y nacionales; la aprobación de una ley de estas características supone sin duda un avance. En primer lugar, desde un punto de vista social y conceptual, ya que abre un camino que pretende romper con la visión tradicional de la vivienda como objeto de compra/propiedad, herencia y posición social, pero también como estigma, para considerarlo como un derecho fundamental y de primera necesidad cuyo acceso debería garantizarse, al mismo nivel, incluso por encima, que el derecho a la libre disposición de la propiedad, principalmente frente a los grandes tenedores y a sus usos impropios. En segundo lugar, desde un punto de vista estrictamente legal, porque contempla un amplio abanico de herramientas que permitirían a las Administraciones avanzar en la consecución efectiva de este derecho, especialmente frente a los consumidores vulnerables, y utilizar las políticas públicas para luchar contra la especulación y el enriquecimiento injusto a costa de las necesidades de los ciudadanos. No obstante, entendemos que muchas de las medidas que propone esta ley son insuficientes y no adecuadas para la consecución del objetivo perseguido: “el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma” (art. 1).

A pesar de que ofrece un amplio abanico de posibilidades que permitirían avanzar en la consecución de los objetivos, apenas existen obligaciones de actuación para las distintas Administraciones que podrían ejecutarlas, ni obligaciones o consecuencias frente a las actuaciones especulativas de los grandes tenedores (sin perjuicio de las establecidas en materia de información y compraventa sobre plano respecto de los consumidores), lo que trae como consecuencia que la política en materia de vivienda pueda mantenerse como hasta el momento.

En aplicación de esta propuesta legislativa, garantizar el derecho a la vivienda pasa por la voluntad de las Administraciones, a todos los niveles, y de los Planes en materia de vivienda que pudieran aprobar los sucesivos Gobiernos. Es decir, garantizar este derecho constitucional -recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales- se convierte en una prerrogativa de quien gobierne en cada legislatura. Lamentablemente, la experiencia española a lo largo de los años, agravada en los últimos decenios, ha demostrado que no hay una verdadera voluntad política de garantizar el acceso a la vivienda, dejando la consecución de este derecho en las manos del libre mercado, que lo único que efectivamente ha garantizado ha sido el encarecimiento de la misma (en propiedad y en alquiler) y el enriquecimiento de grandes empresas y corporaciones a través de la especulación y el control del mercado, con la connivencia de las Administraciones Públicas. Es por ello que desde CECU reclamamos medidas más efectivas.

Las medidas que tengan por objeto garantizar el acceso a una vivienda no deben tratar únicamente de conseguir este derecho para los colectivos vulnerables, sino que debe convertirse en una herramienta para contrarrestar las políticas especulativas de grandes empresas, fondos de inversión y bancos, garantizando así el acceso de todos los ciudadanos a

un vivienda sin que esta se convierta en una carga económica que no permita mantener una vida digna, más allá de sobrevivir, protegiéndonos de las derivas especulativas del mercado que, como hemos comprobado, al final repercuten, no solo directamente en el ciudadano, sino en las arcas públicas del Estado, y en la situación económica y social del país.

Consideramos que a pesar del reparto competencial constitucional, que será el argumento que se invoque por parte de algunos agentes políticos y económicos, el Gobierno cuenta con competencias suficientes, como ha reiterado el TC, para garantizar el acceso a una vivienda o avanzar en la consecución de este derecho, en aplicación del art. 149.1 de la CE, en sus puntos 1º -*La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales*-, 6º -*legislación mercantil y procesal*-, 8º -*legislación civil y las bases de las obligaciones contractuales*-, 13º -*Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica*-, 14º -*Hacienda general y Deuda del Estado*-, 18º -*Legislación sobre las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas, expropiación forzosa, y legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas*-, 23º -*Legislación básica sobre protección del medio ambiente*-

Los artículos 149.1.1º y 150.3 CE establecen, respectivamente, lo siguiente:

“La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales”

“El Estado podrá dictar leyes que establezcan los principios necesarios para armonizar las disposiciones normativas de las Comunidades Autónomas, aun en el caso de materias atribuidas a la competencia de éstas, cuando así lo exija el interés general. Corresponde a las Cortes Generales, por mayoría absoluta de cada Cámara, la apreciación de esta necesidad”.

Este derecho, y otros relacionados directamente con la consecución del primero (dignidad personal y libre desarrollo de la personalidad, intimidad personal y familiar, protección de los menores y colectivos vulnerables, estabilidad, seguridad, capacidad económica, etc., están recogidas en la Declaración Universal de Derechos Humanos (arts. 3 y 25); en el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales PIDESC (arts. 10, 11 y 12) y en la Constitución Española (arts. 10, 39, 40, 43 y 47 CE). El cumplimiento de los tratados y convenios internacionales suscritos por España deben garantizarse por el Estado, y la forma de hacerlo es a través de leyes de ámbito nacional y la Constitución Española (arts. 3 y 25 DUDH; art. 93, 95 y 96 CE, y Parte II del PIDESC y arts. 10, 93 y 96). Su efectivo cumplimiento no debería depender de la voluntad de los sucesivos gobiernos (estatal, autonómico y regional) en virtud de sus competencias constitucionales, sin perjuicio de que su ejecución se distribuya en base a estas. Los derechos fundamentales deberían quedar garantizados de manera que la protección de los mismos no dependa de la voluntad de los sucesivos gobiernos. Es decir, que sin vulnerar las competencias de las CCAA, entendemos que el Gobierno, autor de la propuesta, podría haber articulado un proyecto de ley que efectivamente garantizase el derecho a una vivienda digna y accesible para todos los ciudadanos.

Finalmente, para garantizar el derecho a la vivienda es necesario destinar una partida presupuestaria suficiente, en todos los escalones de la Administración pública, y especialmente

la administración local dado que es la que cuenta con menos recursos y la que sufre más directamente el problema de la precariedad social. El Estado debería revisar la política fiscal para garantizar el desarrollo de las políticas municipales y autonómicas que los ciudadanos han apoyado democráticamente.

B. Título II. Acción de los poderes públicos en materia de vivienda. Capítulo I. Principios generales de la actuación pública en materia de vivienda.

En primer lugar, para poder determinar las medidas concretas que permitan incrementar el parque de viviendas que garanticen el derecho a la vivienda, **cada municipio y comunidad autónoma debería aprobar un plan territorial sectorial de vivienda**, que incluya como mínimo: la cuantificación de suelo residencial; un análisis de los datos demográficos; un análisis de los datos del parque edificado y; la cuantificación e identificación actual de la vivienda protegida. Estos datos son necesarios para establecer las prioridades y tomar las medidas adecuadas.

En cuanto a las mecanismos propuestos para incrementar el parque de viviendas (protección, conservación, rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, ayudas públicas, colaboración público-privada para la cesión de vivienda o su puesta en el mercado del alquiler a precios asequibles, medidas fiscales, intermediación en el mercado del arrendamiento y nuevas promociones), consideramos que la ley debería establecer como última opción, y sólo cuando quede debidamente justificada, la construcción de nuevas viviendas, debiendo priorizar la salida al mercado del alquiler de las ya existentes, a un precio asequible, principalmente de grandes tenedores, inmobiliarias, fondos de inversión, entidades bancarias, etc.

En virtud de los objetivos de la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible y teniendo en cuenta la cantidad de viviendas vacías que existen en España (pendiente de un censo actualizado), la construcción siempre debe ser la última opción y, en su caso, deberá estar debidamente justificada.

Entre las medidas prioritarias para incrementar el parque de viviendas en alquiler, y que no deberían tener carácter potestativo, proponemos:

- La elaboración de propuestas de acuerdos o convenios dirigidos a grandes tenedores para fomentar que estos saquen al mercado del alquiler viviendas de su propiedad. Estas propuestas deberán incluir unos requisitos mínimos como, por ejemplo, que se pongan en alquiler un porcentaje mínimo de sus viviendas, con una renta máxima, que estas sean habitables, y cumplan con unas calidades mínimas y un nivel de eficiencia energética adecuado. Estos convenios no podrán suponer que las entidades cobren el precio de mercado a través de subvenciones o ayudas.
- En caso de usos impropios de la vivienda por parte de los grandes tenedores: mantener las viviendas vacías durante largos periodos de tiempo, abandonadas, que no cuenten con el debido mantenimiento, o que incrementen o mantengan los precios elevados de forma injustificada, entre otras, deberán adoptarse medidas sancionatorias o incluso la expropiación del derecho de uso.

Creemos que debe ser una obligación para estas entidades, en virtud de las ayudas y compensaciones recibidas por parte de las Administraciones Públicas, de una legislación siempre favorable y de las malas prácticas llevadas a cabo, que colaboren en garantizar este derecho.

- También se deben articular medidas que fomenten que los particulares pongan sus viviendas en alquiler a un precio asequible a través de convenios, ayudas económicas (para, por ejemplo, mantenimiento, rehabilitación, mejora de la eficiencia energética y accesibilidad, etc.), medidas fiscales, garantías de pago de la renta, ayudas en la contratación de seguros para casos de impago o necesidad de reparación, cesión de la vivienda para la gestión del alquiler, etc.

Estas medidas son especialmente importantes en el ámbito rural dada la falta de oferta suficiente y los elevados precios, lo que podría favorecer la repoblación de las zonas rurales o más despobladas.

- Subsidiariamente, atendiendo a la realidad de cada municipio (por ejemplo, que no haya vivienda pública o propiedades de grandes tenedores), en situaciones de un claro abandono de la vivienda, el no uso de la misma durante un prolongado periodo de tiempo, situaciones de degradación, inhabitabilidad o estado –incluso inminente- de ruina, se deberían articular medidas, en caso de inacción del propietario o imposible localización de este, con las debidas garantías, como la expropiación del derecho de uso, y en su caso, la rehabilitación de la vivienda, para su puesta en el mercado del alquiler. Estas actuaciones tendrán la menor incidencia posible sobre el derecho de propiedad, y deberán tenerse en consideración las circunstancias excepcionales que puedan darse en cada situación.

-Esta ley debería hacer mención expresa a la Sareb, cuyas viviendas deberían pasar a formar parte del parque público de vivienda de las distintas administraciones, principalmente locales, al menos su gestión, para ponerlas en alquiler a un precio asequible. La Sareb es una empresa cuyo máximo accionista es el Estado (50,14 %) y que se creó para ayudar a los bancos a sanear sus cuentas. No obstante, a día de hoy ha supuesto importantes pérdidas económicas para el Estado, es decir, para los contribuyentes.

- Los **honorarios de las inmobiliarias** sean **obligatoriamente a cargo del arrendador**. Las inmobiliarias y los administradores de la propiedad ofrecen un servicio a la parte arrendadora y representan sus intereses, de manera que debe ser esta parte quien pague sus honorarios en todos los casos (como ya ocurre con las empresas arrendadoras y tal como es habitual en Europa)

-Adoptar medidas contra las actuaciones especulativas que afecten al precio de la vivienda o a la falta de disponibilidad de esta, vigilando las actuaciones de las entidades y sancionando las conductas especulativas.

- Se debería impedir la venta, tanto de suelo público como de vivienda pública, a particulares, ya sean personas físicas o jurídicas, como medida contra la especulación.

El suelo es un recurso de los municipios y, por tanto, de sus vecinas y vecinos y no debería ser propiedad de aquellos cuya capacidad económica les permita adquirirlo en detrimento del resto, despojando además al municipio de su principal herramienta para luchar contra la especulación y garantizar el acceso a la vivienda, especialmente para colectivos vulnerables. Toda vivienda pública o de gestión pública debe ponerse en alquiler a un precio asequible, sin perjuicio de las que se reserven para garantizar el acceso a una vivienda de forma temporal en situaciones de necesidad o urgencia. De esta forma se impedirá también que algunas administraciones, como ya ha sucedido en algunos municipios, vendan su parque de vivienda a grandes multinacionales que especulan y se enriquecen a costa de las necesidades de los ciudadanos. Dadas las prácticas que en ocasiones se han dado, desde CECU tampoco compartimos la opción de la venta de suelo público a entidades privadas para la construcción, siquiera, de vivienda con protección pública. El suelo público debe ser de titularidad y gestión pública.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá ceder la gestión parte del parque de vivienda público a organizaciones o entidades sin ánimo de lucro cuyo fin sea la atención a colectivos vulnerables (personas o familias en situación de exclusión social o vulnerabilidad económica, migrantes, mujeres, menores, etc.) para cubrir necesidades habitacionales de emergencia, siempre que se garantice la efectiva transparencia y la libre concurrencia.

Respecto de los planes públicos de vivienda que recoge la propuesta, consideramos que las Administraciones deben tener la obligación de elaborar un plan de vivienda -la ley solo establece la posibilidad-, que sea público, con unos objetivos cuantificables y un informe sobre su efectivo cumplimiento. De esta manera, y comparándolo con los datos de la situación real en materia de vivienda de cada territorio, los ciudadanos podrán conocer las actuaciones que ha realizado cada Comunidad y municipio para garantizar este derecho, los recursos que se han invertido o el cumplimiento de los objetivos, y comparar buenas prácticas realizadas en otros municipios.

C. Título I. Capítulo I. Estatuto básico del ciudadano.

Entre los derechos básicos de los consumidores en materia de vivienda que se recogen en este Capítulo (acceso a una vivienda digna, información sobre los programas de vivienda, a inscribirse en los registros de demanda de vivienda y a participar en los programas públicos de vivienda), consideramos que, además, deberían incluirse los siguientes:

-El reconocimiento del derecho de acceso a la vivienda como un derecho fundamental y de primera necesidad.

-Conocer la situación inmobiliaria del municipio de residencia:

a) número de viviendas que hay y su uso (habitadas/vacías/abandonadas/en ruinas, vivienda habitual/segunda vivienda, alquiler/cesión de uso/en propiedad, etc.),

- b) información sobre las viviendas de titularidad pública o gestión pública: número de viviendas, viviendas arrendadas o cedidas, viviendas vacías, situación de la edificación, precios, contratos, etc.-,
- c) acuerdos firmados con las entidades públicas o empresas privadas relacionados con la vivienda
- d) acceso a los planes urbanísticos, de fomento del alquiler y de protección a los consumidores vulnerables,
- e) presupuestos destinados a vivienda debidamente desglosados,
- f) el coste de las medidas adoptadas.

Con estos datos, cada municipio deberá realizar un informe sobre la situación de la vivienda en el municipio. En caso de incapacidad técnica o económica para realizarlo, deberá contar con ayuda de la Comunidad Autónoma a la que pertenece o del Estado.

-Disfrutar de ciudades sostenibles, no hacinadas, amables con el entorno y los ciudadanos, con una gran parte de su geografía declarada zona libre de emisiones. Garantizar un transporte público libre de emisiones que reduzca la contaminación y el uso de vehículos privados.

-Derecho al arraigo y a vivir en el propio municipio

-Derecho a que las autoridades encargadas de la vigilancia del mercado extremen sus actividades de control para evitar la especulación, el uso antisocial de la vivienda, el acoso a los arrendatarios o deudores, el uso abusivo de una situación de poder en el mercado inmobiliario; y a que articulen mecanismos efectivos de vigilancia e impongan sanciones disuasorias.

-Que se garantice la disposición de recursos para que ninguna persona o unidad de convivencia que no cuente con una solución habitacional quede desamparada, con especial atención a los menores, mayores, discapacitados y mujeres.

-Garantizar que la vivienda pública y el suelo público sean siempre de titularidad pública y no puedan venderse a entidades privadas o personas particulares, tampoco su gestión, salvo las excepciones antes indicadas.

Todas estas propuestas deben concretarse a través de medidas legislativas que impliquen una serie de obligaciones mínimas para los poderes públicos y entidades, de manera que hagan efectivos los derechos de los ciudadanos y no quede en un simple enunciado de derechos que no se materialicen.

Mercado tensionado. A partir de los datos que deben recoger las autoridades competentes sobre la situación de vivienda en cada municipio, cuando se cumplan los requisitos establecidos en la propuesta, deberán declararse zonas tensionadas. No obstante, en virtud de las competencias constitucionales de las autonomías, ello no supondrá la necesaria adopción de medidas para contrarrestar dicha situación, salvo que la propia autoridad así lo decida. De

esta manera los ciudadanos conocerán la realidad de su municipio y las medidas (o ausencia de estas) que se adopten por parte de la administración competente.

D. Capítulo III. Actuación del estado en materia de vivienda.

Los Planes estatales pueden ser un buen instrumento para favorecer las políticas públicas en materia de vivienda que incrementen el número de viviendas en alquiler disponibles y favorezca un descenso en los precios. No obstante, su contenido no está predeterminado ni tiene unos objetivos mínimos, más allá de los genéricos previstos en la ley, por lo que los objetivos de estos planes y el presupuesto destinado a la consecución de los mismos quedarán determinados por la voluntad del Gobierno de cada legislatura.

En cuanto al futuro Consejo Asesor (artículo 26), deberá garantizarse la participación de las asociaciones de consumidores a través de la representación que designe el Consejo de Consumidores (CCU) pues no se debe olvidar la previsión legal contenida en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en cuanto a reconocer el derecho del Consejo a ser oído en consulta, en el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general de ámbito estatal relativas a materias que afecten directamente a los consumidores y usuarios, y a tener asignada como una de sus funciones la de "proponer y, en su caso, designar a los representantes de las asociaciones y cooperativas de consumidores y usuarios en órganos colegiados, organismos o entidades, públicas o privadas, de ámbito estatal o supranacional, en los que deben estar representados", según dispone el Real Decreto 894/2005, de 22 de julio, por el que se regula el Consejo de Consumidores y Usuarios..

E. Título IV. Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda. Capítulo I. Régimen general de derechos e información básica.

En cuanto a los derechos reconocidos en esta ley a los consumidores, además de los recogidos en el RDL 1/2007, tal y como indica el artículo 30, deberán sumarse los recogidos en los siguientes cuerpos normativos

- Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad.
- Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Asimismo, deberá garantizarse que la persona consumidora interesada en la adquisición o alquiler de una vivienda reciba de forma previa la información “acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:”. Esto solo puede asegurarse si se establece como una obligación de quien ha de suministrar la información.

La redacción que propone el texto normativo establece que el consumidor “podrá requerir” la información acerca de las condiciones de la operación y las características de la vivienda. Esto libera al arrendatario de suministrar la información y deja en manos de la parte más débil de la contratación el conocer esa posibilidad y, en consecuencia, poder ejercer su derecho. Si tenemos en cuenta que un consumidor que desconoce sus derechos no podrá exigirlos, el nivel actual de protección que establece el proyecto es claramente insuficiente, además de ir en contra del derecho de información previa recogido en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Por otro lado, dada la importancia de la intermediación inmobiliaria en la firma de contratos de compraventa y alquiler de vivienda, la escasa regulación que presenta el proyecto dentro de sus competencias y las experiencias positivas en algunas CCAA en cuanto a la existencia de registros, consideramos conveniente que la futura ley contenga una mención mucho más pormenorizada de estos servicios, así como la conveniencia de que cada intermediario esté inscrito en un registro; todo ello como sistema efectivo de protección de los intereses económicos de los consumidores.

Finalmente, en aras a la transparencia en el proceso de compra y a la vista de la casuística que hemos observado, consideramos oportuno hacer dos inclusiones y una modificación en los siguientes términos:

- **Inclusión en el artículo 30.2 del siguiente párrafo:** Los agentes participantes a lo largo del proceso de construcción y venta deberán dejar claro desde el inicio cuál es su posición en dicho proceso así como sus responsabilidades legales de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, evitando así la creación por parte de estos de entes como son las cooperativas de viviendas o las comunidades de bienes que en algunas ocasiones carecen de actividad real alguna y se crean con fines meramente elusivos de la responsabilidad que la ley les impone.
- **Modificación del artículo 31.c) 1º:** Acreditación de la superficie útil y construida en términos claros, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, no pudiendo sumar a la primera la parte proporcional de las segundas, sino estableciéndose como una categoría aparte, permitiendo así al comprador verificar que las medidas se corresponden con lo anunciado y que no hay un defecto de cabida, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.
- **Inclusión de apartado g) en el artículo 31:** Información básica respecto a los derechos que asisten consumidor y el plazo para ejercitarlos, especialmente respecto a la disconformidad tras la entrega por la existencia de vicios ocultos, o en condiciones diferentes a las publicitadas o pactadas. Especial referencia a los derechos cuyo

ejercicio es excesivamente corto como son los 6 meses para reclamar por la entrega de una vivienda con una superficie inferior a la anunciada.

F. Capítulo II. Percepción de cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción en operaciones de compra de vivienda.

En cuanto a la obligación de garantizar las cantidades entregadas a cuenta por los consumidores en la compra de viviendas antes o durante su construcción, creemos que debería mejorarse el contenido de la propuesta en aras a asegurar sus derechos económicos.

En este sentido creemos necesario que la garantía a la que se hace referencia en el párrafo anterior debería cubrir, además de las cantidades entregadas, los impuestos abonados y el interés legal del dinero, una compensación por daños y perjuicios en caso de incumplimiento de contrato. Además, esta garantía deba estar vigente hasta la efectiva entrega de la vivienda o, en su caso, de la resolución del contrato (la propuesta establece que *“La duración del contrato no podrá ser inferior a la del compromiso para la construcción y entrega de las viviendas. En caso de que se conceda prórroga para la entrega de las viviendas, el promotor podrá prorrogar el contrato de seguro”*).

Asimismo, deberá anexarse a la póliza de garantía que contrate el promotor, el contrato de venta de la vivienda para su conocimiento por parte del asegurador y que en ningún caso pueda alegar desconocimiento del riesgo asegurado. Asimismo, el consumidor deberá recibir una copia de la póliza de garantía, donde figuren los datos de la aseguradora e información sobre cómo reclamar, en su caso, las debidas compensaciones frente a esta. En la información facilitada deberá quedar claro que el aval tiene una caducidad de cuatro años para que pueda ser ejecutado. No obstante, CECU considera que el plazo de caducidad debería ser un plazo de prescripción y, por tanto, interrumpible. La propuesta de cambio tiene en cuenta la complejidad de la operación, las posibles demoras en los tribunales y las prácticas comerciales ilícitas o cuestionables, por parte de los operadores del mercado. El plazo de caducidad perjudica claramente a los consumidores.

En cuanto a las sanciones, si el promotor no formaliza la garantía previo requerimiento, además de multiplicar la sanción económica, deberán adoptarse medidas alternativas que garanticen la construcción de las viviendas previstas y contratadas por el consumidor.

En cuanto a la reclamación judicial, consideramos fundamental recuperar el plazo de 15 años que antes de 2015 recogía el artículo 1964 del Código Civil, y que actualmente está fijado en cinco años. El plazo actual es muy exiguo para emprender acciones en defensa de los consumidores o de las comunidades de propietarios, dada la naturaleza del contrato y del bien objeto de la operación (compra de vivienda).

Sin perjuicio del necesario deber de cumplimiento de la normativa por parte de las entidades, fundamentalmente en relación con el derecho de información, consideramos imprescindible asegurar y promover la formación de los consumidores sobre los derechos que les asisten en materia de vivienda, los plazos legales operantes para acción en defensa de sus intereses, las formas de suspensión de los mismos, así como el régimen de responsabilidad de cada uno de los agentes intervinientes. No vemos obstáculo alguno a que el texto normativo prevea el

impulso de este tipo de acciones informativas, ya sea mediante la utilización de los medios de comunicación de titularidad pública como de campañas diseñadas al efecto, en las que deben participar las asociaciones de consumidores por su papel cercano al consumidor y su conocimiento directo sobre las lagunas formativas que padecen en la adquisición de vivienda.

G. Título III. Parques públicos de vivienda.

Desde CECU creemos que no es aceptable que se proceda a la ejecución de un desahucio de una persona o unidad de convivencia que se encuentre en situación de vulnerabilidad, con independencia de su derecho respecto al uso de la vivienda, si no puede acreditar que cuenta con una alternativa habitacional, aunque sea temporal. Este no debe prosperar en ningún caso, sin perjuicio de que la Administración pueda adoptar medidas para que los pequeños propietarios no se vean perjudicados por la suspensión.

Los municipios deben contar obligatoriamente con recursos suficientes para garantizar que las familias o personas desahuciadas –o que se encuentren en proceso- dispongan de una solución habitacional, e informar al juzgado para que suspenda el procedimiento hasta que se adjudique una vivienda. Estos recursos, entre otros, pueden concretarse en la tenencia de viviendas en propiedad; acuerdos con grandes tenedores, la Sareb o propietarios individuales, o disponer de un fondo para el alojamiento de los afectados mientras se busca una solución habitacional a medio plazo. Estas viviendas, deberán estar disponibles para situaciones de desahucio sin solución habitacional, pero también para cualquier situación de emergencia como pueden ser casos de violencia de género, acogida de menores, migrantes o situaciones de sinhogarismo (aunque este punto requiere, como dice la propuesta, un plan específico).

Esta alternativa habitacional debe cumplir las condiciones de arraigo y cercanía. Se dan habitualmente situaciones en las que las propuestas de realojo se encuentran fuera de la zona de arraigo, escolarización y atención sanitaria de la familia, agravando la situación de vulnerabilidad y desplazándola de su red de cuidados y afectos básicos.

Actualmente, la Sareb es la entidad que en ocasiones, en procedimientos de desahucio, ofrece contratos de arrendamiento a las personas afectadas. Estas ofertas se producen en el mismo momento del desalojo, un momento máxima presión y vulnerabilidad para las afectadas, lo que les obliga a firmar el contrato sin conocer ninguna de las condiciones del mismo (precio, localización de las viviendas y estado de éstas, cláusulas concretas de los contratos, etc.) y sin garantizar que se cumplen las condiciones para firmar libre y conscientemente los contratos.

La Sareb, ni ninguna entidad que no sea pública, no debería ser el agente intermediario que “garantice” la solución habitacional sustituyendo así la acción de los poderes públicos. La Sareb es una empresa que actúa por voluntad propia y ofrece arrendamientos en las condiciones que considera oportunas. Por ello, sin perjuicio de nuestra propuesta anterior -que las viviendas de la Sareb debieran formar parte del parque público de vivienda-, creemos que, subsidiariamente, debería regularse la obligación de esta de ofrecer soluciones habitacionales, especialmente en casos de necesidad, y las condiciones de los contratos de alquiler que ofrece.

Por otra parte, en los municipios donde haya grandes tenedores, debería regularse la obligación de estos últimos de ceder a los ayuntamientos un número de viviendas, siempre que cuenten con viviendas vacías, para situaciones de desahucio sin solución habitacional, de forma temporal y gratuita, o a un bajo coste.

Tampoco debería permitirse la interrupción de cualquier suministro básico cuando una unidad familiar o persona individual no pueda costearlo, incluso aunque esté habitando un domicilio sin justo título. La situación de vulnerabilidad económica generalmente no es responsabilidad ni voluntad de las personas afectadas, sino de la falta de políticas públicas que garanticen el acceso a formación asequible o gratuita, un trabajo digno, a un sueldo justo, políticas de empleo que no permitan el abuso por parte de las empresas empleadoras o prestadora de bienes y servicios, el acceso a subsidios necesarios para hacer frente a unos gastos mínimos, a una vivienda asequible, etc. por lo que no puede condenarse a la exclusión social a una persona o familia carente de recursos ya que solo contribuirá a agravar la situación. La administración debe dotarse de mecanismos concretos y efectivos que eviten estas situaciones.

Por otra parte, nos parece necesario, dada la coyuntura actual que parece que se convertirá en un modelo habitual de convivencia, que se amplíe el concepto de unidad familiar a grupos de personas (dos o más) que acrediten la convivencia mutua -pasado y/o compromiso futuro- sin que exista necesariamente un vínculo legal o afectivo de pareja.

Además, el proyecto debe afrontar y reforzar con las medidas más contundentes posibles las prácticas de acoso inmobiliario que se llevan produciendo en los últimos años, como es el caso de particulares que contratan empresas que de forma ilícita fuerzan el desalojo de los ocupantes de una vivienda, o gestionan con la compañía de suministros la interrupción de los mismos para hacerlas inhabitables. Dichos mecanismos como forma de desalojo indirecto, son injustificables, independiente de que los ocupantes dispongan o no de justo título ni de que la propiedad de la vivienda la ostente un particular o una persona jurídica. La recuperación de la vivienda debe siempre encauzarse por los trámites legales previstos y nunca con el empleo de métodos coercitivos.

Los derechos, tanto el de propiedad como el de acceso a una vivienda digna, se garantizan con inversión en políticas sociales y en la justicia.

H. Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7, que quedan redactados como sigue:

En relación a la modificación propuesta en la Ley 1/2007, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil relacionada con el procedimiento de desahucio en caso de colectivos vulnerables, en defensa de los intereses de los consumidores y usuarios, desde CECU consideramos que debería incluirse lo siguiente:

-Se deberá informar al demandado sobre la posibilidad de solicitar asistencia jurídica gratuita (no siempre se hace), la forma y el plazo en que debe realizarse y los datos de contacto del colegio de abogados correspondiente. No obstante, el juzgado deberá facilitar dicha gestión recogiendo la documentación necesaria del interesado para remitirla al Colegio.

-Las administraciones públicas, locales o comarcales, encargadas de la gestión de las políticas de vivienda y/o servicios sociales, donde acuden las personas que se encuentran ante un procedimiento judicial de desahucio o prevean que este será inminente, o que requieran asistencia social, deberán contar con técnicos o profesionales que puedan asesorarles sobre cómo actuar y con qué recursos y vías cuentan, tanto legales como sociales (de la propia administración). De esta forma se garantizará que un particular no deje de ejercer sus derechos por desconocimiento. Desde el propio juzgado se deberá informar al afectado que cuenta con este asesoramiento.

-En cuanto a los procedimientos de desahucio (art. 441 LEC), si las autoridades locales reconocen la situación de vulnerabilidad o exclusión social de los demandados, estas deberán en todo caso proponer una solución habitacional previa al lanzamiento. En este sentido la ley debe contemplar obligaciones para los municipios o entidades locales de contar con unos recursos mínimos y una serie de medidas que garanticen que las familias que puedan ser desahuciadas dispongan de una solución habitacional.

-Por otro lado, Se propone la inclusión de un punto adicional en el artículo 441.7, que fue suprimido del borrador del anteproyecto, en base a la siguiente redacción:

e) En el caso de que se trate de persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento; o de persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM.

Propuestas fiscales

Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En cuanto a las medidas fiscales, como venimos diciendo respecto de la propuesta normativa, nos parecen insuficientes y, además, dependen de la voluntad de cada autonomía. Las grandes corporaciones y empresas, sicavs, fondos de inversión, bancos, etc., ya cuentan con muchos beneficios fiscales a pesar de ser agentes especulativos que están impidiendo a los ciudadanos acceder a una vivienda digna que permita una vida digna y, subsidiariamente, condicionando los actos de consumo de los ciudadanos y el acceso a otros servicios básicos. También es notorio las evasiones fiscales y baja tributación de muchas de estas entidades, por lo que creemos que se debería ser más exigente con este tipo de entidades.

FEDERACIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS CECU

2022