

Original (X)

Manuel Amigo Mateos  
Consejero de  
Economía y Hacienda

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida, a 10 de noviembre de 1.993

EXCMO. SR. D. JUAN CARLOS  
RODRÍGUEZ IBARRA.  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE  
EXTREMADURA.

*Acuerdo Presidente:*

Adjunto remito, para tu conocimiento, fotocopia del Dictamen elaborado por el Consejo Económico y Social de Extremadura sobre el Anteproyecto de Ley de Enajenación de Viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura y sobre medidas en materia de adquisición de viviendas promovidas directa o indirectamente por la Junta de Extremadura, así como el Voto particular que en relación a este Dictamen formula el Consejero D. Martín Ramajo Tejeda.

*M. Amigo*

*[Signature]*

*Consejo Económico y Social  
de Extremadura*

*Consejo Económico y Social  
de Extremadura*  
**REGISTRO GENERAL**  
N.º SALIDA: 330  
FECHA: 5-11-93  
N.º ENTRADA: \_\_\_\_\_

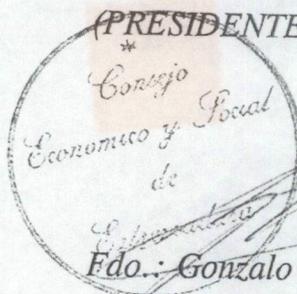
De acuerdo con lo previsto en el artículo 5.1.1.a de la Ley 3/1.991 de 25 de Abril, sobre creación del Consejo Económico y Social de Extremadura y en el artículo 36 de su Reglamento-Decreto 18/1.993 de 24 de Febrero -adjunto remito, en contestación a la solicitud efectuada por el Excmo. Sr. Consejero de Presidencia y Trabajo con fecha 8 de Octubre registro de entrada nº 21, para su oportuna remisión al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, el dictamen que ha elaborado el Consejo Económico y Social de Extremadura sobre el Anteproyecto de Ley de Enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma y sobre medidas en materia de adquisición de viviendas promovidas directa o indirectamente por la Junta de Extremadura.

No obstante haber cumplido este Consejo con la obligación legal y reglamentaria de evacuar el preceptivo dictamen, no podemos por menos que expresar nuestro profundo malestar por el hecho contrastado de que no se ha aguardado a recibir el dictamen en los términos establecidos para remitir el proyecto de ley a la Asamblea de Extremadura, lo que estimos incurre en incumplimiento de lo establecido en la ley reguladora.

Mérida a 5 de Noviembre de 1.993

EL VICEPRESIDENTE

(PRESIDENTE EN FUNCIONES)



Edo.: Gonzalo Hernández Sayans.

**EXCMO. SR. CONSEJERO DE ECONOMIA Y HACIENDA. MÉRIDA.**

**DICTAMEN DEL CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL DE  
EXTREMADURA SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE  
ENAJENACION DE VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD  
AUTONOMA Y SOBRE MEDIDAS EN MATERIA DE  
ADQUISICION DE VIVIENDAS PROMOVIDAS DIRECTA O  
INDIRECTAMENTE POR LA JUNTA DE EXTREMADURA.**



**DICTAMEN DEL CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL DE EXTREMADURA  
SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE ENAJENACION DE VIVIENDAS  
DE LA COMUNIDAD AUTONOMA Y SOBRE MEDIDAS EN MATERIA DE  
ADQUISICION DE VIVIENDAS PROMOVIDAS DIRECTA O  
INDIRECTAMENTE POR LA JUNTA DE EXTREMADURA.**

**I.- ANTECEDENTES:**

El pasado día 8 de Octubre del año en curso el Excmo. Sr. Consejero de Presidencia y Trabajo solicitó en nombre del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura y a los efectos previstos en los artículos 5.1.1.a de la Ley 3/1.991 de 25 de Abril y 12.K) del Decreto 18/1.993 de 24 de Febrero, que el Consejo Económico y Social de Extremadura emitiera dictamen sobre

"el Anteproyecto de ley de enajenación de vivienda de la Comunidad Autónoma y sobre medidas en materia de adquisición de viviendas promovidas directa o indirectamente por la Junta de Extremadura".

Analizado y tratado el Anteproyecto de Ley objeto del dictamen por la Comisión Permanente, y dado lo establecido por el artículo 13.2 de la ley 3/1.991 de 25 de Abril,

El Pleno del Consejo Económico y Social de Extremadura, en sesión celebrada el día 5 de Noviembre de 1.993 ha acordado aprobar por mayoría el siguiente

DICTAMEN



## **II.- INTRODUCCION:**

*El Anteproyecto de Ley objeto de éste Dictamen tiene como finalidad dotar de cobertura legal al programa de enajenación de viviendas promovidas por la Junta de Extremadura y adjudicadas hasta el momento presente en régimen de arrendamiento.*

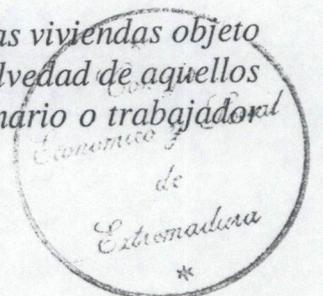
*La exposición de motivos justifica la necesidad de la actuación legislativa en base a dos circunstancias:*

- *La importante concentración en la Comunidad Autónoma de Extremadura "de un notable patrimonio inmobiliario cuyo coste de mantenimiento, en recursos económicos y humanos, se vé acentuado por el carácter, en cuanto social logicamente exigüo, de las rentas de alquiler".*
- *La conveniencia de llenar en un determinado momento la lógica aspiración de las familias adjudicatarias a acceder a la propiedad de las viviendas que ocupan, acentuando esta conveniencia en el hecho de que la titularidad dominical de la vivienda "constituye un elemento patrimonial de cohesión y estabilidad económica familiar que además contribuyé al arraigo generacional en la población en que aquella se asienta".*

## **III.- ARTICULADO:**

*El desarrollo articulado del Anteproyecto de Ley define el ámbito de aplicación como aquellas viviendas integradas en el Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ocupadas en arrendamientos por personas físicas siempre y cuando esta cesión de arrendamiento tenga una antigüedad mínima de cinco años, así como las viviendas de Protección Oficial promovidas por Sociedades cuyo capital social sea con carácter mayoritario titularidad de la Junta de Extremadura.*

*El artículo Tercero limita como posibles compradores de las viviendas objeto de la Ley a los arrendatarios actuales de las mismas, haciendo salvedad de aquellos que ostenten tal condición en atención a su condición de funcionario o trabajador*



*al servicio de Organismos o Entidades dependientes de la Comunidad Autónoma de Extremadura.*

*Los artículos Cuarto y Sexto, fijan los ámbitos competenciales y procedimentales de las enajenaciones objeto del Anteproyecto.*

*El artículo Quinto determina el régimen legal de las viviendas una vez enajenadas.*

*Los artículos Séptimo, Octavo y Noveno regulan los precios de venta, minoraciones por pagos anticipados y forma de pago de las viviendas enajenadas, estableciendo el artículo Décimo la posibilidad la concesión de aval de la Tesorería a aquellos adquirentes que así lo soliciten.*

#### **IV.- CONSIDERACIONES Y RECOMENDACIONES.**

*Desde el punto de vista de éste Consejo, consideramos que efectivamente la Junta de Extremadura, a través de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, ha venido realizando una intensa actividad promotora de viviendas sociales que junto con las recibidas por transferencias del Estado, ha originado un importante y notable patrimonio inmobiliario cuyo mantenimiento pudiera resultar gravoso para los Presupuestos Generales de la Comunidad.*

*Al propio tiempo, éste Consejo comparte el propósito de tratar de facilitar a las capas de población más desfavorecidas la consecución de la lógica aspiración de acceder a la propiedad de las viviendas que en estos momentos disfrutan en régimen de alquiler; pues es cierto que la titularidad dominical de la vivienda constituye un elemento patrimonial de cohesión y estabilidad económica familiar que además contribuye al arraigo generacional en la población en que aquella se asienta.*

*No obstante, el Consejo Económico y Social de Extremadura constata con preocupación que la enajenación a la que da cobertura el Anteproyecto objeto de Dictamen, puede dar lugar a la reducción del parque público de viviendas de alquiler de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que por su realidad socio-económica precisa imperiosamente el mantenimiento del parque público existente.*

*Por consiguiente, a fin de conjugar las reflexiones recogidas en los párrafos anteriores, éste Consejo entiende que las realizaciones provenientes de la enajenación del parque público de viviendas de alquiler de la Comunidad Autónoma de Extremadura, deberían ser reinvertidas en la promoción de nuevas viviendas de promoción pública, asegurando con ello el mantenimiento del citado parque, propuesta acorde con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 3/1.985 de 19 de abril, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en cuanto permite la afectación de recursos a fines determinados.*

*También éste Consejo exhorta a la Junta de Extremadura a la potenciación de la gestión de la cartera de morosos que indudablemente reduciría de forma considerable el elevado déficit que hoy soporta la Comunidad Autónoma en el mantenimiento del parque de viviendas sociales.*

*Continuando con la exposición de motivos, ya en la misma se presume que los actuales inquilinos y futuros propietarios pudieran carecer de poder adquisitivo para poder comprar las viviendas, pues se prevé la necesidad de garantizar los créditos hipotecarios necesarios para la adquisición; y ello, porque de antemano se vislumbra la respuesta negativa de las Entidades Financieras a concederlos, pues cuando a estas les resulte insuficiente la garantía hipotecaria pueden exigir a los prestatarios otras garantías complementarias. Así se contempla en el Real Decreto 1.932/91, de 20 de Diciembre, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Viviendas del Plan 1.992-1.995, tanto para el Régimen General como para el Especial de Protección Oficial.*

*Al establecer el artículo Primero del Anteproyecto que también son objeto de ésta Ley "las viviendas de Protección Oficial promovidas por sociedades cuyo capital social sea, con carácter mayoritario, directa o indirectamente titularidad de la Junta de Extremadura a los solos efectos de lo dispuesto en el artículo Décimo", es evidente que el repetido Anteproyecto de Ley además de perseguir los propósitos que se detallan en la exposición de motivos, pudiera implantar a favor de las Sociedades Promotoras Públicas una situación de privilegio en relación con los promotores privados de viviendas. Esto choca abiertamente con el citado Real Decreto 1.932/91, de 20 de Diciembre del MOPT, en el que se consagra, definitivamente la igualdad entre promotores públicos y privados, al permitir, por vez primera a estos últimos promover viviendas de protección oficial del Régimen Especial.*

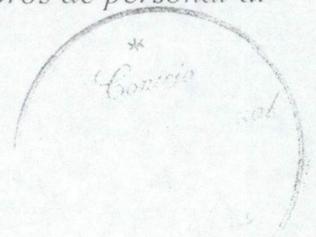
*Con gran acierto el Real Decreto, al establecer los dos regímenes de protección oficial lo hace en función de los ingresos de los compradores (Régimen Especial hasta 2,5 veces SMI, Régimen General hasta 5,5 veces SMI), y no de la naturaleza jurídica del promotor.*

*Este Consejo Económico y Social no alcanza a comprender el porqué se concederán avales a los compradores de VPO, Régimen Especial, promovidas por sociedades públicas, y no a los que adquieran esas mismas viviendas a los promotores privados, pudiendo suponer ello burlar el espíritu de la norma y el principio constitucional de igualdad ante la Ley.*

*Por consiguiente, desde el Consejo Económico y Social de Extremadura se exhorta al Gobierno Regional a la modificación del Anteproyecto presentado, recogiendo en ella la concesión de aval para compradores de viviendas sociales promovidas por entidades públicas o privadas, aval que debiera recoger las suficientes cautelas o garantías que el posterior desarrollo reglamentario determine.*

*En relación con los destinatarios finales de las enajenaciones contempladas, se constata con preocupación desde éste Consejo que el articulado del Anteproyecto permite consolidar en determinados casos la legalización del fraude, ya que tanto el artículo Tercero que indica como destinatario de la oferta al arrendatario actual, como el artículo Octavo que contempla como posible destinatario al ocupante de hecho, permiten en todo caso la legalización de los posibles traspasos ilegales cuya solución debería pasar por la reversión de la vivienda objeto de fraude a la Comunidad para su posterior adjudicación a un nuevo solicitante, con pérdida de derechos para los anteriores titulares y ocupantes ilegales.*

*Así mismo y en relación a la exclusión contemplada en el número uno del artículo tercero y relativa a la no extensión del ámbito de este anteproyecto de ley a las viviendas ocupadas por personal al servicio de la Comunidad Autónoma, este CES considera más conveniente que la exclusión se hiciera en atención a las condiciones objetivas de las viviendas y no subjetivas de los usuarios, es decir, que queden excluidas de la posibilidad de enajenación aquellas viviendas o promociones construidas con el fin de ser ocupadas exclusivamente por miembros de personal al servicio de esta Comunidad Autónoma.*

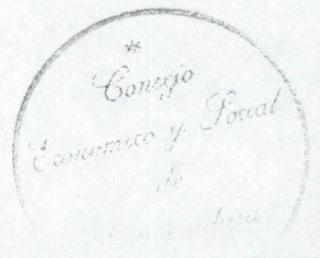


*Consejo Económico y Social  
de Extremadura*

---

Por otra parte, este Consejo y en relación con el artículo 4º considera que se dan facultades al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente para proceder a la enajenación de las viviendas, mediante Resolución de oferta de venta dirigida al ocupante arrendatario, de forma que según el Texto del Anteproyecto comentado, se trata de una venta personalizada, pues la Resolución del Consejero se dirige directamente al mencionado ocupante de una concreta vivienda. Es decir, la venta solo se producirá respecto de aquellas viviendas que el Consejero considere, no de todas en general. Falta por tanto el elemento de generalidad.

Mérida, a 5 de Noviembre de 1.993





**VOTO PARTICULAR QUE EN RELACION AL DICTAMEN SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE ENAJENACION DE VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA Y SOBRE MEDIDAS EN MATERIA DE ADQUISICION DE VIVIENDAS PROMOVIDAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE POR LA JUNTA DE EXTREMADURA. FORMULA EL CONSEJERO D. MARTIN RAMAJO TEJEDA EN REPRESENTACION DEL SINDICATO CC.OO.**

Una vez analizado el Anteproyecto de Ley de Enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma y sobre medidas en materia de adquisición de viviendas promovidas directa o indirectamente por la Junta de Extremadura, el grupo de Consejeros representantes de CC.OO. en el Consejo Económico y Social de Extremadura, tiene a bien presentar las siguientes consideraciones para que en su conjunto sean asumidas como voto particular al dictamen emitido sobre el citado Anteproyecto.

1ª.- Consideramos rechazable en este momento una Ley que pretende enajenar gran parte del parque público de viviendas existentes en régimen de alquiler, cuando éste es todavía insuficiente en nuestra Región, cuando aún muchas familias de nuestra comunidad están necesitadas de acudir a viviendas de este tipo en las condiciones actuales o similares y cuando Extremadura sigue siendo la Comunidad Autónoma con menor porcentaje de viviendas en alquiler en el conjunto del Estado.

2ª.- La justificación que se desprende de la exposición de motivos de la Ley, objeto de dictamen, tiene dos vertientes. Por un lado, eliminar el coste de mantenimiento de dichas viviendas, y por otro, satisfacer la aspiración de los inquilinos a acceder a la propiedad de las mismas.

a) Por lo que se refiere a la primera de las razones, es decir, deshacerse del patrimonio por el alto costo que lleva mantenerlo, no parece justificada por cuanto jamás ha existido un Plan de Reparaciones de Viviendas Sociales en el que se cuantifique los posibles déficits que motivan la enajenación. Además, una parte importante del Patrimonio Público de viviendas sociales reúne todas las características para ser denominado, sin exageración, ghettos, no existiendo, tampoco, un Plan de Equipamientos colectivos.

b) Respecto a la segunda motivación, a saber, la lógica aspiración de los inquilinos a acceder a la propiedad de las viviendas, no parece aceptable, dado que no se contemplan en el Anteproyecto de Ley medidas de consulta y negociación con los sectores, personas, barrios y grupos afectados.

3ª.- Consideramos, así mismo, rechazable este Anteproyecto por cuanto que el mismo tiene una finalidad recaudatoria, "maquillar" el recorte, a costa de viviendas sociales actualmente en régimen de alquiler, en manos de familias con escasos recursos y que la propia Exposición de Motivos del Anteproyecto da a entender, en muchos casos, incapaces de abarcar las cantidades correspondientes al arriendo.

4ª.- Nos parece incomprensible y también contradictorio con la justificación que se desprende de la propia Exposición de Motivos del Anteproyecto, que el articulado del mismo no contemple que el destino de los recursos obtenidos por la enajenación de viviendas sociales sea la construcción, como mínimo, del mismo número de viviendas sociales en régimen de alquiler como las que se vayan enajenando.

5ª.- Entendemos por último una incongruencia que el Gobierno saque medidas legislativas relativas al Patrimonio público de viviendas en alquiler, aisladas y fuera del contexto de una Ley de Viviendas de Extremadura que públicamente él ha anunciado y políticamente se ha comprometido.

Mérida a 5 de Noviembre de 1.993

