

## XORNADAS SOBRE URBANISMO E VIVENDA

(Lugo, 6 e 7 de novembro de 2000)

Isabel Castiñeiras Bouzas

Avogada

Unha das principais preocupacións do ser humano e ó mesmo tempo un dereito inalienable deste foi sempre o de atopar un lugar onde habitar. Pero malia os grandes esforzos realizados polas diferentes administracións públicas para remedia-los problemas existentes neste eido, a tarefa non é tan doada.

O panorama actual neste terreo lévanos a analiza-los instrumentos e medios para lles facer fronte ós problemas producidos por diversos factores, tales como a carestía do solo, as dificultades de financiamento, tanto da construción coma do acceso á vivenda, e unha infinidade doutros pequenos e grandes obstáculos que fan que a vivenda se considere un grande reto no que o urbanismo ten moito que dicir e que achegar.

Recentemente, o Real decreto-lei 4/2000, do 23 de xuño, de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario e de transportes, introduce unha serie de medidas coas que se pretenden corrixi-las rixideces advertidas no mercado como consecuencia do forte crecemento da demanda e a incidencia nos produtos inmobiliarios do prezo do solo, condicionada á súa vez pola escaseza de solo urbanizable. En consecuencia, a reforma que se introduce haberá de incrementa-la oferta do solo ó eliminar aquelas previsións normativas en vigor que pola súa falla de flexibilidade puideran limitala, polo que lle trasladan este efecto posi-

tivo ó prezo final dos bens inmobiliarios. Este real decreto-lei, tamén pretende clarifica-la situación actual do exercicio da actividade de mediación inmobiliaria que se encontra afectada pola falla dunha xurisprudencia unánime que reconeza que a dita actividade non está reservada a ningún colectivo singular de profesionais<sup>1</sup>.

\* \* \*

A Escola Galega de Administración Pública xunto á Consellería da Presidencia e Administración Pública e coa *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, organizaron conxuntamente unhas Xornadas sobre urbanismo e vivenda que se desenvolveron na Delegación Provincial da Consellería de Presidencia da Xunta de Galicia en Lugo, ó longo dos días 6 e 7 de novembro de 2000, coa finalidade principal de coñecer un pouco máis este complexo eido do dereito que constitúe o urbanismo e a vivenda. As xornadas contaron cunha nutrida asistencia de máis de duascenas persoas e coa participación de expertos en temas de urbanismo e vivenda, áreas que se analizaron en profundidade ó longo dos dous días que durou este evento.

As xornadas foron inauguradas polo director da EGAP, **Domingo Bello Janeiro**, quen afirmou que « nunha comunidade como Galicia onde a renda dispoñible segue a expensas do mercado laboral resultan esenciais as intervencións da Administración pública para acceder a unha vivenda a prezo razoable». Afirmou, ademais, que «a Comunidade Autónoma galega, no ámbito das competencias que ten atribuídas en materia de vivenda e co fin de abordar conxuntamente co Goberno central a problemática de vivenda de Galicia, participa activamente no desenvolvemento e xestión dos plans estatais de vivenda».

Domingo Bello Janeiro, subliñou a necesidade de regular en Galicia o proceso de introducción de vivendas no mercado a través dunha lei propia que garanta «a adecuada protección dos adquirentes e o respecto ós compromisos asumidos na fase de promoción, incrementando o réxime sancionador por infraccións». Ó mesmo tempo, Bello, ofreceu datos sobre a vivenda en Lugo, cidade na que se realizaron estas xornadas, e así dixo que Lugo ten a vivenda máis accesible de Galicia, cun custo moi por debaixo da media española, e incluso da galega, ó radica-lo principal déficit da cidade non na carencia do solo, senón na falla dun equipamento adecuado. Así mesmo, puxo de manifesto, que o Concello de Lugo subscribiu varios convenios co Instituto Galego da Vivenda e Solo, que fixeron posible a cesión polo antedito concello de 22.000 metros cadrados de terreo nas inmediacións do cuartel de Garabolos para a construción

<sup>1</sup> Exposición de motivos do Real decreto-lei 4/2000, do 23 de xuño.

de 220 vivendas. Ademais destacou que o Concello lucense lle cedeu tamén ó organismo dependente de Política Territorial dúas parcelas en Acea de Olga, terreos que están á venda para uso comercial. Como contrapartida a estas cesións, o Instituto Galego da Vivenda e Solo realizou obras de urbanización no núcleo urbano de Lugo. Outros acordos permitiron desenvolver os traballos de reurbanización da zona histórica, xa rematados. O Instituto Galego da Vivenda e Solo investiu 900 millóns de pesetas nestas obras. O Consello da Xunta autorizou recentemente un segundo convenio polo que se acometerá a rehabilitación de vivendas e traballos de urbanización e reurbanización na zona vella da capital lucense.

O director da Escola Galega de Administración Pública non deixou de sinalar a grande transcendencia do Real decreto-lei 4/2000 de medidas urxentes de liberalización no sector inmobiliario e de transportes, que obrigará as comunidades autónomas a lle remitir á súa lexislación as novidades que introduce.

O primeiro relatorio das xornadas estivo a cargo do director técnico de Administración e Fomento do Instituto Galego da Vivenda e Solo, **Leopoldo Fernández Cid**, co título *Plans de vivenda en Galicia*, quen afirmou que o Instituto Galego da Vivenda e Solo, creado por Lei 3/1988, do 27 de abril, ten como fin o de «levar a cabo a política de vivenda e solo da Xunta de Galicia que está orientada a garanti-los dereitos constitucionais a unha vivenda, especialmente para os sectores con menor capacidade económica, e á utilización do solo de acordo co interese xeral». Para conseguir esta finalidade «complementa e xestiona integramente o plan estatal de vivenda e elabora plans propios» a través da promoción pública e privada.

Dentro do marco estatal e polo que se refire á promoción privada, Fernández Cid salientou que unha acertada política de vivenda implica necesariamente a participación de tódalas administracións con competencias na materia.

Para a consecución deste obxectivo a Administración central implantou a partir do ano 1992 un novo modelo de política de vivenda adaptado ó novo marco competencial na materia, no que, prestándolles especial atención ós demandantes de vivenda que acceden por primeira vez á propiedade, fomentando a oferta de vivendas en alugueiro, acentuando o control do bo fin das axudas, establece medidas concretas para a máxima coordinación e corresponsabilidade entre as actuacións das administracións públicas, sen mingua das competencias que a cada administración lle corresponde e con grande flexibilidade para a adaptación ós plans estatais a cada un dos territorios autonómicos.

A través dos distintos convenios entre as administracións estatal e autonómicas materialízanse os obxectivos e axudas dos plans estatais de vivenda e solo.

Dentro do marco do actual plan de vivenda para o período 1998-2001, regulado por Real decreto 1186/1998, no convenio entre a Xunta de Galicia e o Ministerio de Fomento do 18 de novembro de 1998, no que se fixaron as actuacións obxecto de financiamento e axudas polo ministerio para o dito período, así como as axudas complementarias de achega autonómica, a Xunta de Galicia fixou como obxectivos prioritarios fomentar mediante as axudas a conta dos orzamentos do Instituto Galego da Vivenda e Solo:

1º. O primeiro acceso á vivenda en propiedade das familias con baixos ingresos, con especial atención ás familias numerosas, para as que se establece ademais unha axuda específica que pode chegar ata 500.000 pesetas por vivenda, nunha liña de continuidade que xa se iniciara con anterioridade pero agora adaptada ós adquirentes que cumpran o requisito específico de primeiro acceso.

2º. A promoción a prezos reducidos de vivendas en alugueiro para xente nova e maiores de 60 anos, mediante a nova figura de aloxamentos protexidos de recente creación autonómica, e que se encadra agora dentro da normativa na que a Comunidade Autónoma regula as vivendas declaradas protexidas, con axudas a promotores dunha subvención equivalente ó 20 por 100 do prezo máximo total de venda ó que se puideran vende-los aloxamentos unha vez acabados, se se tratase de vivendas de protección oficial, axudas superiores ás estatais.

3º. A promoción en zonas urbanas de vivendas de protección oficial e de protección oficial de réxime especial de promoción privada así como daquelas outras que sexan declaradas protexidas conforme a normativa autonómica.

4º. A promoción de vivendas que constitúan experiencias piloto compatibles cos requirimentos económicos e de conservación do medio natural e a rehabilitación en especial naquelas zonas declaradas áreas de rehabilitación.

Para o desenvolvemento dos referidos convenio e real decreto, o Decreto 345/1998, do 20 de decembro, da Xunta de Galicia aborda o establecemento das axudas complementarias específicas, así como a xestión destas e das previstas na norma estatal, ó mesmo tempo que regula o réxime xurídico dunha nova figura, a das vivendas declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma, que xunto ás vivendas de protección oficial de promoción privada integran o chamado réxime de vivendas de protección pública.

Por Orde do 22 de setembro de 2000, o Instituto Galego da Vivenda e Solo instrumentou unha nova liña de axudas en beneficio dos mozos e mozas de baixo poder adquisitivo que accedean en propiedade a unha vivenda financiada ó abeiro de plans estatais, que se ben se configuran

como axudas complementarias non forman parte das convidadas co ministerio. A contía das axudas, en forma de subvención, é de 250.000 pesetas por vivenda para os beneficiarios que cumpran os requisitos especificados na orde.

Mediante os plans estatais de vivenda a Administración central achega recursos para financia-los obxectivos previstos, obxectivos non sempre suficientes para cubri-las necesidades existentes en Galicia e cun déficit que se pode incrementar sensiblemente no vindeiro período coa xeración de novo solo. Neste suposto faríase necesario compaxina-los programas de actuación propios da Comunidade Autónoma coa planificación financeira do Estado non só no eido das axudas complementarias que xa se lle achegan ó plan estatal a conta dos orzamentos do instituto, senón, se fose necesario, cubrindo con financiamento propio as actuacións que puidesen exceder dos obxectivos programados pola Administración central.

Os plans de vivenda son elaborados polo Estado baseándose na competencia que ten en materia económica, sen embargo, non parece que a vivenda social, dirixida a aqueles sectores da poboación con menos recursos, entre no eido da economía, a non ser para a asignación de recursos a esta, xa que os criterios para planificar esta categoría de vivendas deben ser máis sociais ca de fomento da actividade económica. Por iso, parece máis adecuado que os recursos económicos se lles transfiran directamente ás comunidades autónomas para que elaboren os seus propios plans de acordo coas súas necesidades.

Así, no marco autonómico, compréndense tódalas actuacións en materia de vivenda programadas en exclusiva pola Xunta de Galicia e desenvolvidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo. Dentro deste marco autonómico, encádranse os seguintes programas:

- 1º. Promoción pública.
- 2º. Rehabilitación do parque público de vivendas.
- 3º. Erradicación do chabolismo.
- 4º. Rehabilitación de inmobles situados en conxuntos históricos.
- 5º. Rehabilitación e reconstrución de vivendas no medio rural.
- 6º. Infravivenda rural.

A Xunta de Galicia, a través da promoción pública, dálles resposta ás necesidades dos cidadáns socialmente máis desfavorecidos, por iso Galicia segue a ser unha das poucas comunidades autónomas que manteñen este programa con fondos propios, o que se avala co feito de que no período comprendido entre 1990-2000, se construíran 6.620 vivendas, cun investimento de 55.310.626.069 pesetas.

Na actualidade, o financiamento e a adxudicación de vivendas de promoción pública está regulado polo Decreto 98/1992, do 26 de

marzo, no que se determina que o orzamento protexible das obras de construción, poderá alcanzar, por metro cadrado de superficie útil, ata o 100 por 100 do módulo ponderado aplicable na área xeográfica onde se vaian construí-las vivendas, o que permite acadar uns niveis de calidade semellantes ós das vivendas de promoción privada; que o estudio económico que servirá de base para determina-lo prezo de venda, elabórase baseándose no 100 por 100 do módulo aplicable vixente no momento da adxudicación da vivenda, e que o prezo de venda fíxase en función dos ingresos do adxudicatario, no 70, 60, ou 50 por 100 do referido estudio económico. Esta medida innovadora está orientada a conseguir que as mensualidades resultantes do pago aprazado do prezo sexan, na maioría dos casos, inferiores ó 25 por 100 dos ingresos mensuais familiares dos adquirentes.

Outra novidade é que a vixente normativa permite o financiamento das vivendas a través das entidades financeiras mediante créditos subrogables.

Poden solicitar vivendas de promoción pública, os titulares de unidades familiares nos que concorran as seguintes condicións:

1º. Acreditar ingresos familiares ponderados anuais inferiores a 2,5 veces o salario mínimo interprofesional.

2º. Residir habitualmente ou te-lo posto de traballo no concello no que se sitúen as vivendas, cunha antigüidade mínima de tres anos, salvo que sexan emigrantes, suposto no cal debe acreditar esta condición por tempo superior a cinco anos.

3º. Carecer de vivenda en calidade de propietario, inquilino ou usufructuario ou que teña deficientes condicións de habitabilidade, sexa de superficie insuficiente, estea suxeita a expediente expropiador ou desafiuzamento non imputable ó petionario, ou no caso do inquilino, pagar unha renda elevada.

A adxudicación das vivendas compételles ás comisións provinciais de vivenda coa aprobación das listas definitivas. As solicitudes son presentadas dentro do prazo fixado pola referida comisión nos concellos onde se sitúen ou, no caso dos emigrantes, a través das representacións diplomáticas ou consulares. Os concellos admiten a trámite as solicitudes e elaboran e aproban as listas provisionais.

As vivendas poden adxudicarse en réxime de compravenda, con pago aprazado a 20 anos e interese que, en ningún caso, pode ser superior ó 5 por 100, ou en réxime de alugueiro, caso no que a renda inicial anual será a que resulte de aplica-lo 3 por 100 ó valor en venda da vivenda.

En canto ó segundo dos programas, referido á rehabilitación do parque público de vivendas, Fernández Cid sinalou que non é posible que os propietarios das vivendas poidan por si mesmos acomete-las obras necesarias, polo que a Administración autonómica mediante Decreto

275/1999, do 14 de outubro, desenvolvido por Orde do 23 de decembro, instrumentou unha liña de axudas, compatibles con calquera outra que se puidera outorgar para os mesmos fins que poden acadar ata un máximo de 800.000 pesetas por vivenda.

Polo que respecta á erradicación do chabolismo, a Lei 5/1989, do 24 de abril, senta as bases para a dita erradicación na Comunidade Autónoma de Galicia. Esta lei foi desenvolvida polo Decreto 266/1989, do 23 de novembro. A Orde do 6 de abril de 2000, introduce modificacións puntuais en canto a porcentaxes de axudas.

Poden ser beneficiarios de axudas para a erradicación do chabolismo as familias que utilizan como morada habitáculos que non reúnen as características e condicións de vivendas nin son susceptibles de se converteren en tales, e que teñan ingresos que non superen o salario mínimo interprofesional e que figuren nos censos de chabolas confeccionados polos concellos.

O acceso ás vivendas facilitarase mediante axudas:

- Para a promoción da propia vivenda.
- Para a adquisición polos chabolistas de vivenda nova ou usada.
- Para a adquisición polas entidades locais de vivendas novas ou usadas con destino a realoxamento de chabolistas e a súa cesión a estes en réxime de alugueiro, durante, polo menos, dous anos.
- Mediante a promoción propia polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.
- Para as promocións por outros promotores públicos.
- E tamén coa subvención de alugueiros.

O importe das subvencións oscila entre o 50 e o 80 por 100 do custo de adquisición ou orzamento. Nos supostos de alugueiro entre 21.000 e 30.000 pesetas mensuais.

Polo que se refire á rehabilitación de inmobles situados en conxuntos históricos, regúlanse pola Orde do 28 de abril de 2000, e oriéntanse a:

- Fomenta-lo acceso á propiedade das vivendas polos inquilinos co fin de potenciaren a súa posterior rehabilitación. O seu importe ascende a 250.000 pesetas por vivenda.
- Fomentar polos propietarios ou inquilinos o arranxo das vivendas. O seu importe pode chegar ó 30% do orzamento protexible máximo de 2.000.000 de pesetas.

Durante o período comprendido entre o 1-1-1992 a 19-10-2000, presentáronse 2.083 solicitudes de axudas das que se aprobaron provisionalmente 1.103, e definitivamente 817 cun investimento de 350.072.680 pesetas.

Outro dos programas da Xunta en materia de vivenda é o da rehabilitación de vivendas no medio rural, onde cabe destaca-la rehabilitación de vivendas unifamiliares, e a reconstrucción de vivendas unifamiliares, así como unha experiencia piloto para a rehabilitación de núcleos rurais orientados á xuventude.

Por último, Fernández Cid, fixo referencia á infravivenda rural e sinalou que, segundo un estudio elaborado polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, existen no medio rural galego máis de 11.000 infravivendas habitadas por familias con ingresos inferiores ó salario mínimo interprofesional, polo que se elaborou un programa de infravivenda para axuda-lo sector máis necesitado da poboación rural. Así, as axudas concédense a través dos concellos con elevadas subvencións a estes por parte do Instituto Galego da Vivenda e Solo e que se regulan polo Decreto 343/1992 do 26 de novembro, modificado polo Decreto 195/1996 do 17 de maio. Desde o 1-11-1992 ata o 19-10-2000 presentáronse 1.478 peticións, das cales obtiveron a aprobación definitiva 750 infravivendas, o que supón axudas por importe de 1.354.462.098 pesetas.

A continuación, **Enrique Porto Rey**, arquitecto e profesor da E.T.S.A. de Madrid, na súa intervención sobre *as incidencias das técnicas urbanísticas na protección pública da vivenda: aproveitamento tipo, reserva de solo para a construción de VPO, patrimonios públicos de solo...*, afirmou que, unha das funcións do planeamento ha ser cualificar terreos para a construción de vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública<sup>2</sup>.

Sinalou tamén que «a Lei de Galicia non contén ningunha previsión sobre reserva obrigatoria de terreos para estas vivendas de protección pública, pero establece unha serie de preceptos en beneficio da súa implantación, ó regula-lo Patrimonio Municipal do Solo, o dereito de superficie e os dereitos de tanteo e retracto». Porto Rey dixo que a total autonomía do planeamento urbanístico municipal respecto da política de protección pública da vivenda pode xerar situacións imprevisibles, non desexadas en canto á contía da cualificación urbanística de solo para vivendas protexidas, respecto das posibilidades reais de protección pública contidas nos plans de vivenda; posto que o planeamento o fan os concellos e a protección vai concedela a Comunidade Autónoma.

Así mesmo, salientou que o planeamento ten vixencia indefinida mentres que as vantaxes financeiras e fiscais, así como axudas, subvencións, etc., establecidas no réxime da protección pública contéñense nun Plan cuadrienal de vivenda<sup>3</sup> e as medidas sobre financiamento e as súas

<sup>2</sup> Artigo 3.1.h) da Lei 1/1997 do solo de Galicia.

<sup>3</sup> Real decreto nº 1186/1998, do 12 de xuño, sobre medidas de financiamento das actuacións protexidas do Plan 1998-2001. E tamén Decreto nº 345/1998, do 20 de novembro, que regula as axudas a conta da Comunidade Autónoma de Galicia, que



contías son negociadas periodicamente polo Estado ou pola Comunidade Autónoma coas entidades de crédito, polo que pode ocorrer que ó propietario que se lle asigne solo para vivenda protexida, non poida facer efectivo o seu dereito a edificar por non dispor, as entidades de crédito, das necesarias partidas económicas, ou estaren estas esgotadas por causas derivadas do réxime da protección, sen que neses supostos o propietario poida cambia-la cualificación urbanística do solo, o cal suporía librar de contido económico a propiedade deste.

En canto ós patrimonios públicos de solo, convén advertir que hoxe, a propósito das actuacións asistemáticas, xurdiu un patrimonio municipal do solo, que se pode cualificar como de patrimonio de voo<sup>4</sup>. Segundo o artigo 155.1 da Lei do solo de Galicia, os concellos que dispoñan de Plan xeral de ordenación municipal deberán constituí-lo Patrimonio Municipal do Solo. No inciso segundo do citado artigo establécese a finalidade de obter reservas de solo para actuacións de iniciativa pública, facilita-la execución do plan e contribuír á regulación do mercado de terreos destinados ó desenvolvemento urbanístico. A Lei de Galicia considera como finalidade fundamental dos terreos do Patrimonio o destino á construción de vivendas de protección pública<sup>5</sup>, a esixencia deste destino, determina que o alleamento de terreos non destinados a vivendas destas características só se pode realizar cando non exista demanda destas.

Pola tarde, interveu **Martín Bassols Coma**, catedrático de dereito administrativo da Universidade de Alcalá de Henares, o cal falou do *panorama da vivenda e do dereito a unha vivenda digna e axeitada así como dos dereitos constitucionais en torno á vivenda*. Bassols destacou que a Constitución de 1978 achegou neste eido novidades significativas como a consagración do dereito constitucional, en forma de principio rector da política económica e social, vinculante para tódolos poderes públicos, dos españois a unha vivenda adecuada e digna<sup>6</sup> e a atribución ás comunidades autónomas da competencia en materia de vivenda<sup>7</sup>.

Bassols afirmou que, en tódalas lexislacións comparadas, a realización do obxectivo social de lle estende-lo dereito á vivenda encontra un límite, na maioría dos casos insuperable, no dereito á propiedade do solo e na dinámica que imprime a súa utilización con vistas á edificación. Parece, no terreo dos principios, que a afirmación dun dereito de indubidables repercusións sociais, como o dereito á vivenda, postula

---

regula a xestión das previstas no Real decreto, 12 de xuño de 1998, para o período 1998-2001.

<sup>4</sup> Artigo 114 da Lei 1/1997 do solo de Galicia.

<sup>5</sup> Artigo 157 da Lei 1/1997 do solo de Galicia.

<sup>6</sup> Artigo 47 da Constitución española de 1978.

<sup>7</sup> Artigo 148.1.3 da Constitución española de 1978.

para a súa efectividade a negación ou a restricción doutro dereito, o da propiedade do solo, de natureza eminentemente individual e que, na maioría dos supostos, goza como tal de amparo constitucional.

As distorsións que provoca a propiedade do solo atopan a súa explicación en dous fenómenos, un eminentemente socioeconómico e outro de natureza institucional ou xurídica. A demanda de urbanización con fins de edificación residencial xera por si mesma, a favor do solo apto para a construción, unha renda ou plusvalía de posición respecto ó seu valor agrícola ou preurbanístico. A esta plusvalía engádese o derivado da acción infraestructural que os entes públicos levan a cabo con fondos públicos, xerados pola comunidade, e que se concretan de ordinario nas obras de infraestrutura urbanística inmediata ou circundante ós terreos. A acumulación no titular da propiedade destas dúas fontes de rendas proporcionalle unha posición de monopolio no mercado do solo que, ó domina-la oferta de terreos, permítelle restrinxi-la cantidade de bens en unidades de solo en circulación e, consecuentemente, impoñer uns prezos especulativos de venda. As consecuencias económicas e sociais deste fenómeno de acumulación de plusvalías –nas cales participa na súa formación a propia comunidade– son especialmente negativas para os intereses públicos, porque encarecen o prezo do solo e, en definitiva, o produto final: a vivenda, construída polo propio dono do solo ou polo promotor adquirente que se ve na obriga de adquirilo e, en consecuencia, repercutilo no prezo da construción. O mecanismo institucional que «xustifica» a apropiación de todas estas plusvalías é o instituto do dereito de propiedade, na súa versión clásica de dereito absoluto e exclusivo, como manifestación da personalidade e liberdade, apoiado en canto se refire ó solo polo seu poder absorbente: *superficies solo cedit*, que condiciona todo o adherido a este. Este absolutismo do dereito de propiedade puido, incluso, perpetuarse naqueles ordenamentos que condicionaron o recoñecemento da propiedade á súa función social, cando esta se entendeu na súa primeira directriz de mero instrumento, para combater-la inactividade do propietario verbo da utilización positiva do seu ben para incrementa-lo interese público ou a riqueza nacional.

Tamén subliñou que «o dereito a unha vivenda digna e adecuada desemboca finalmente na problemática do urbanismo e da ordenación do territorio, únicas instancias que fan posible a efectividade do referido dereito». Bassols, salientou que «conceptualmente, pódense distinguir tres niveis: 1) a vivenda como unidade; 2) o seu contorno inmediato (a urbanización); e 3) o medio urbano como marco existencial e forma de vida». Deste xeito, resulta que o grao de dignidade e adecuación da vivenda non só se debe predicar da vivenda unidade, senón tamén do seu contorno inmediato e de modo especial do marco urbano. «A vivenda

resulta ser así o produto finalista das ordenacións territorial e urbanística, na medida que a disciplina urbanística atende a configuración dos parámetros da inserción da vivenda no espazo urbano e, ó mesmo tempo, incorpora unha política de tratamento e ordenación xurídica e económica do solo, como materia prima e soporte da vivenda».

Ademais, Bassols dixo que no eido dos principios, o dereito á vivenda, comporta para a súa efectividade a negación ou restricción doutro dereito, o da propiedade do solo, de natureza eminentemente individual e que, na maioría dos supostos, goza como tal de amparo constitucional. Así mesmo, afirmou que «a partir da década dos anos noventa estanse a postular vías de desregularización e de liberalización no urbanismo, tanto no que afecta as técnicas e o contido da planificación, coma no da política do solo».

A continuación, o segundo relatorio da tarde correu a cargo de **Felipe Iglesias González**, profesor de dereito administrativo da Universidade Autónoma de Madrid. Este relatorio trataba do *régime xurídico das vivendas protexidas e do financiamento da protección pública á vivenda: préstamos cualificados, subvencións e subsidios; así como das características propias da lexislación galega*.

Felipe Iglesias, baseou o seu relatorio nos préstamos cualificados, diferenciándoos claramente das subvencións e dos subsidios. Deste xeito, afirmou que unha das diferencias entre eles consiste en que os préstamos cualificados non son axudas directas, senón que son outorgados maioritariamente, por entidades de crédito de carácter privado de acordo coas normas de dereito privado e, por outra banda, tanto as subvencións coma os subsidios son axudas económicas directas, outorgadas directamente polos órganos administrativos das comunidades autónomas en virtude das súas competencias en materia de vivenda que seguen os trámites de procedemento típicos do dereito administrativo. Felipe Iglesias subliñou que fronte á relación de bilateralidade propia ás relacións subvencionais das axudas económicas directas, o mecanismo previsto para os préstamos cualificados xera unha auténtica relación triangular entre as persoas e entidades intervinientes<sup>8</sup>.

Felipe Iglesias salientou que «o préstamo cualificado como forma de financiamento da vivenda protexida está a perder importancia cualitativa e cuantitativa» debido á importante e progresiva baixada dos tipos de

<sup>8</sup> A) Relación Administración pública/entidades de crédito, a través do convenio que subscriben ámbalas dúas partes. B) Relación Administración pública/promotores ou adquirentes de vivendas, mediante, fundamentalmente, os actos administrativos denominados cualificación provisional e cualificación definitiva. C) Relación entre os promotores ou adquirentes/entidades de crédito, que se articula coma un contrato privado de préstamo entrámbalas dúas partes sometido a fortes limitacións polo dereito público.

xuro dos créditos en xeral e dos hipotecarios en particular, producida no noso país e nos países do noso contorno.

Tamén destacou que, a pesar de que os préstamos cualificados non constitúen fondos públicos e que son xestionados maioritariamente por entidades privadas de crédito, pódense configurar como auténticas axudas públicas, sobre todo se se ten en conta que é a Administración estatal a que promove a existencia destas axudas ó subscribir convenios coas entidades de crédito. As entidades de crédito non posúen unha auténtica autonomía da vontade contractual no outorgamento de préstamos cualificados, xa que se vai limitar a aplica-la normativa vixente e a conceder ou denegar, segundo corresponda, os préstamos, sen que poida negociar co solicitante. Tampouco lle pode conceder un préstamo a quen non cumpra os requisitos de acceso ó financiamento cualificado, recollidos entre outros, no artigo 3 do Real decreto 1186/1998, do 12 de xuño.

Os convenios que subscribe a Administración estatal coas entidades de crédito constitúen o soporte xurídico dos préstamos cualificados. A través destes convenios, as entidades de crédito asumen unha serie de compromisos entre os que destacan:

- A concesión de préstamos ata unha determinada cantidade ós solicitantes de financiamento cualificado.
- Facilitarlles ás cooperativas ou comunidades de propietarios a concesión da garantía para a percepción das cantidades anticipadas a conta do custo das vivendas logo da autorización da Comunidade Autónoma.
- A lle informar a toda a súa rede de oficinas acerca da firma do convenio e do seu contido.
- A lle comunicar ó Ministerio de Fomento, no prazo de 15 días, da concesión dos créditos solicitados.
- A lle formaliza-los préstamos no prazo de dous meses, con carácter xeral, desde o outorgamento da conformidade do Ministerio de Fomento (xa sexa expreso ou por silencio administrativo).
- A incorporar na escritura do crédito hipotecario toda unha serie de datos e cláusulas.
- A lle notificar ó Ministerio de Fomento no prazo de 15 días a formalización dos préstamos concedidos.
- A lle remitir ó Ministerio de Fomento no prazo máximo dun mes as fotocopias das escrituras de préstamos que lles foran requiridas, así como calquera outra documentación.
- A lles notificar individualmente ós subrogados nos préstamos hipotecarios (só primeiras subrogacións), nos 15 días a partir de que esta se produza, a efectiva subrogación.

- A xestionar los préstamos nas fases posteriores á súa conformidade por parte do Ministerio de Fomento.
- A lle dar conta ó Ministerio de Fomento das sucesivas disposicións que a conta dos préstamos se produzan desde que teña coñecemento da conformidade do Ministerio de Fomento ó subsidio, ou da súa prórroga e ata que o subsidio caduque ou se lle notifique a súa renovación.
- A diferenciar nos recibos xustificativos do pagamento das cotas de amortización e intereses as cantidades que lle corresponde aboar ó Ministerio de Fomento por conta do prestador en razón do subsidio e aquelas que debe aboar directamente o prestador.
- A lles notificar ós prestadores a concesión deste crédito e as modificacións que puideran ter en canto ó tipo de xuro.
- A lles notificar ós prestadores, durante o primeiro semestre do quinto ano de cada período subsidiado, a necesidade, se é o caso, de tramita-la solicitude de ampliación da dita subrogación.
- A informar documentalmente da liquidación dos subsidios de interese xestionadas.
- A interrompe-la liquidación do subsidio nos casos de resolución do contrato de préstamo por denegación da cualificación definitiva ou por execución de hipoteca por incumprimento das obrigas polo beneficiario.
- A lle facilitar ó Ministerio de Fomento a información que se lle requira para os efectos de control e seguimento do desenvolvemento dos programas de financiamento.
- A aceptar interrupcións do pagamento das cotas do préstamo cualificado nas condicións e termos previstos nos artigos 17.B e 20, derradeiro parágrafo, do Real decreto 1186/1998, do 12 de xuño.

Pola súa parte, a Administración comprométese a lles notificar ás entidades de crédito as modificacións que se produzan no Manual para a xestión do financiamento cualificado e, tamén se compromete, a expedir los mandamentos de pagamento correspondentes ó importe das liquidacións relativas ó subsidio de intereses dentro do prazo de 40 días hábiles desde a recepción da liquidación.

Por outra banda, as entidades de crédito poden reducir ou amplia-lo volume de crédito convido se se modifica durante o ano no que se subscribe o convenio o tipo de interese inicialmente fixado. A redución é automática, basta coa mera notificación ó Ministerio de Fomento. Así mesmo, a Administración ten unha serie de potestades como son:

- Fixa-lo tipo de interese do convenio.
- Autoriza-lo volume anual de préstamos cualificados que hai que convir globalmente coas entidades de préstamo.

- A lle dar conformidade á concesión de préstamos directos ou por subrogación e ó subsidio.

A potestade da Administración estatal relativa á confirmación dos préstamos cualificados outorgados polas entidades de crédito é o reflexo da existencia dunha auténtica relación de tutela de legalidade entre a Administración estatal e as entidades de crédito.

É preciso ter en conta que as entidades de crédito asumen a través dos convenios subscritos coa Administración estatal a competencia para outorgar préstamos cualificados, pero o exercicio desta competencia deberá aterse, en primeiro lugar, ós compromisos asumidos no propio convenio, que teñen un claro contido contractual esixible pola propia Administración e, en segundo lugar, ó propio réxime xurídico contido nas normas aprobadas pola Administración, tanto autonómica coma estatal. Deste xeito, estamos ante o exercicio regrado dunha competencia pública.

A Administración estatal garante mediante o trámite da confirmación do préstamo concedido pola entidade de crédito o cumprimento de toda a normativa que ha de aplica-la entidade bancaria. Así, a través deste mecanismo de tutela, a Administración estatal ha de comprobar, por exemplo, que os promotores para uso propio cumpren cada un dos requisitos que recolle o artigo 3 do Real decreto 1186/1998 do 12 de xuño, de maneira que se a entidade de crédito concedeu un préstamo cualificado cun promotor para uso propio que non xustifique o feito de non ser propietario doutra vivenda de protección oficial ou que os seus ingresos anuais superen os 5,5 millóns, a Administración estatal deberá denega-la confirmación do préstamo cualificado.

Este control tamén se leva a cabo nas subrogacións dos préstamos outorgados a promotores que se produzan como consecuencia da venda das vivendas de protección oficial ós adquirentes, de xeito que só se poderán subrogar en préstamos cualificados aquelas persoas que cumpran os requisitos legais establecidos. Este mecanismo de confirmación non impide que unha vivenda de protección oficial sexa vendida efectivamente a persoas que non cumpran os requisitos legais establecidos. O propietario poderá vende-la vivenda con protección pública, a salvo das eventuais limitacións de venda, pero os adquirentes non poderán gozar dos beneficios previstos para as vivendas de protección oficial se non cumpren os requisitos legais establecidos, polo que, por exemplo, haberá que cancela-lo préstamo cualificado.

Deste xeito, é a entidade de crédito a que debe comprobar que os promotores e adquirentes ós que lles concede préstamos cualificados, ben directamente ou mediante subrogación, cumpren os requisitos previstos na normativa aplicable.

Este control de legalidade, verdadeira tutela de legalidade, débese limitar a comproba-lo cumprimento da normativa aplicable, o que im-

plica, por unha banda, que esta tutela de legalidade pode acadar tamén a normativa autonómica e, por outra, que se debe limitar a esta comprobación de legalidade, sen que poida compoñerse de elementos valorativos ou de oportunidade.

A confirmación é un verdadeiro requisito de eficacia do contrato de préstamo suscrito entre o beneficiario e a entidade de crédito, e funciona na práctica coma unha auténtica cláusula suspensiva, de maneira que do contrato de préstamo suscrito entre ámbalas dúas partes tan só emanarán efectos vinculantes se foi producida pola Administración pública a confirmación do cumprimento dos requisitos legais. Por iso, a non confirmación do préstamo provocará que a pesar de se perfeccionar este, non producirá efectos entre as partes.

Ademais, segundo Felipe Iglesias, cómpre destacar que a confirmación do crédito cualificado é o único mecanismo de tutela que se reserva a Administración estatal e que, por esencia, só resulta aplicable ós supostos en que a entidade de crédito resolve positivamente as solicitudes de préstamo cualificado realizadas, sen que, polo tanto, este mecanismo de tutela alcance os supostos nos que as entidades bancarias deneguen a solicitude de préstamo cualificado.

As dúas condicións que permiten a existencia dun dereito subxectivo á obtención do préstamo cualificado consisten no cumprimento dos requisitos establecidos na normativa estatal, e se é o caso na autonómica, e a existencia de remanente de crédito convido coa Administración estatal. Deste xeito, ante unha negativa dunha entidade bancaria ó outorgamento dun préstamo cualificado, sempre que concorran no solicitante as dúas circunstancias que definen a existencia do seu dereito subxectivo, o interesado poderá acudir ós tribunais de xustiza co obxecto de que estes recoñezan o seu dereito a obte-lo crédito. Esta pretensión debería ser exercitable ante a xurisdicción contencioso-administrativa, dado que nos atopamos en presenza do exercicio por entidades privadas dunha competencia pública.

Comeza o segundo día das xornadas co relatorio de Ángel Carrasco Perera, catedrático de dereito da Universidade de Castela-A Mancha, sobre *propietarios e urbanizadores no proceso de execución urbanística*. Carrasco afirmou que no momento no que se aproba o Proxecto de compensación ou de parcelamento, ninguén pode entrar nin saír da Xunta de Compensación.

Ademais, salientou que unha vez que se aproba o Proxecto de compensación, co efecto da subrogación das vellas parcelas polas novas parcelas<sup>9</sup>, a partir dese momento o urbanizador único ou a Xunta de Compensación non pode contraer ningunha débeda que sexa repercutible no

<sup>9</sup> Artigo 166 do Regulamento de xestión urbanística.

peto dos propietarios, agás que esta unidade de urbanización chamada xunta, chamada urbanizador único ou promotor, se constituía coma unha entidade administrativa de conservación da urbanización.

Carrasco sinalou que para a conservación da urbanización, termo que empeza a contar a partir do momento en que o Proxecto de compensación ou de parcelamento se aproba, hai que constituír unha entidade urbanística colaboradora distinta da Xunta de Compensación, salvo que se elixa un modelo global; un exemplo disto, parece latexar no artigo 108 da Lei canaria de urbanismo que establece que a Xunta de Compensación como tal encargada de realiza-la urbanización e cede-los terreos de cesión obrigatoria, ó mesmo tempo encargarse do mantemento da urbanización. Establecer unha entidade urbanística de conservación da urbanización significa establecer unha entidade urbanística de colaboración permanente, a diferenza da Xunta de Compensación, e se esta entidade urbanística colaboradora é a propia Xunta de Compensación, como na práctica está a ocorrer, significa que a Xunta de Compensación non se extingue nunca, posto que se encarga do mantemento da urbanización.

A Resolución da DGRN do 18 de novembro de 1998 di que se extingue o poder fiduciario da Xunta, é dicir, que producida a subrogación real das parcelas, non só a Xunta non pode contraer novas débedas senón que as débedas anteriormente contraídas e non pagadas (débedas históricas da Xunta de Compensación) non poden facerse efectivas mediante anotacións preventivas de embargo sobre os terreos de resultado que lles correspondan ós propietarios que participaban no Proxecto de compensación.

Só pode haber anotacións preventivas de embargo sobre bens inmoables que pertencen a propietarios particulares antes de que se aprobe o Proxecto de compensación, non despois, porque a Xunta de Compensación non se extingue nunca; é un ente xurídico, con personalidade xurídica propia e non se extingue, e non entra nunca en proceso de liquidación, dáse daquela o caso de que os membros, que o foran no momento en que se aproba o Proxecto de compensación, quedan cristalizados para sempre.

Ante a pregunta de se o urbanizador ou a Xunta de Compensación pode afectar bens dos propietarios que forman parte da unidade de execución ou se pode realiza-lo urbanizador actos de disposición sobre estas parcelas que permitan a saída destas do ámbito do patrimonio do seu orixinal dono, antes de que se aprobe o Proxecto de compensación, responde Carrasco que si pode, con base no seu poder fiduciario de disposición. Así, antes da aprobación do Proxecto de compensación si que pode, o que pasa é que toca menos a repartir porque o novo adquirente da parcela (directo ou indirecto), ingresa no «pastel» pero o sacrificio non o sofre o propietario que segue a conserva-lo seu dereito, se ben coa nova pro rata resultante do incremento de «bocas». Despois da aprobación do Proxecto de compensación non hai nada que facer.



En canto ós problemas dos propietarios co urbanizador único salientou Carrasco que as diferencias coa Xunta de Compensación son que esta ten un funcionamento democrático onde todos votan, baseándose no principio colexial, ademais, a Xunta de Compensación non ten outro interese que a suma dos intereses dos seus membros, xa que por definición é unha entidade sen ánimo de lucro. Polo contrario, o urbanizador único, non é un instrumento colexial e ademais ten un conflito de intereses cos dos propietarios.

O promotor individual asume, no convenio que ten que firmar coa Administración, o compromiso de facer el, á súa custa, pedíndolle-lo diñeiro ós propietarios, a urbanización, e dispo-la entrega das parcelas resultantes como terreos edificables. Os custos da urbanización páganos os propietarios, ademais de da-las parcelas, polo que se o pagan os propietarios diminúen os seus beneficios. Por definición, o urbanizador privado captura o regulador (Administración) e aumenta a partida dos custos de urbanización.

En consecuencia, os propietarios soportan o risco de que o urbanizador fixe unilateralmente os custos da urbanización que, a fin de contas, van ter que soportar eles, ou ben poñendo o diñeiro (que non o teñen), ou soportando que o adiante o urbanizador á custa da diminución do que lles vai tocar ós que achegaron as parcelas. Ademais, o urbanizador ten poder fiduciario de disposición, é dicir, ten a posibilidade de contraer débedas súas que pagan os demais antes da aprobación do proxecto. Polo que respecta ás garantías que debe presta-lo urbanizador, Carrasco deixou ben claro, que este non as presta ante os propietarios, senón ante a Administración. A Administración non pode repartir ese diñeiro público entre os propietarios. Destacou tamén, Carrasco, a grande indefensión do particular ante o urbanizador privado.

Hoxe en día, na práctica, as entidades administrativas de conservación que suceden a Xunta de Compensación, están a desempeñar funcións equivalentes a unha xunta de dereito privado de comunidade de propietarios de propiedade horizontal no sistema de urbanizacións privadas e hai un solapamento. Onde hai unha entidade administrativa de conservación non funcionan as xuntas de propietarios. Á inversa, hai xuntas de propietarios que están a desempeña-lo papel de entidades administrativas de conservación.

A evolución cara a un urbanismo concertado, a evolución futura, é que as entidades privadas en forma de comunidade de propietarios en urbanizacións privadas complexas, con elementos de case dominio público, acaben converténdose como tales entidades privadas<sup>10</sup>, en entida-

<sup>10</sup> Isto permíteo hoxe o artigo 24 da Lei de propiedade horizontal.

des administrativas, e que desempeñen as súas funcións, desprazando as entidades administrativas de conservación e, ó mesmo tempo, como xestoras de convenios urbanísticos de execución e planeamento.

O derradeiro relatorio estivo a cargo de **Ángel Rebolledo Varela**, catedrático de dereito da Universidade de Santiago de Compostela, sobre o *dereito de acceso á vivenda e a necesidade dunha Lei de vivenda de Galicia*. Rebolledo Varela afirmou que unha Lei de vivenda de Galicia é algo que hai tempo se está a sentir como necesaria por tódolos sectores, fundamentalmente polo sector dos adquirentes, o sector dos consumidores; pero tamén por parte dos promotores e sobre todo, que é o máis importante, por parte dos organismos públicos e, fundamentalmente, por parte da Administración, no sentido de que, o mesmo que fixeron outras comunidades autónomas, a necesidade de exercer-la competencia que en materia de vivenda e de protección de consumidores se deriva do Estatuto de Autonomía para realizar unha lexislación que, dalgunha maneira tente darlles resposta, dentro do posible, ós problemas reais, problemas prácticos que na xurisprudencia se están a expoñer reiteradamente en relación coa adquisición dunha vivenda.

Esa intencionalidade, ata certo punto política, reflectiuse na elaboración dun anteproxecto de posible Lei de vivenda en Galicia. Esta lei tenta regular catro aspectos fundamentais: en primeiro termo, a protección dos dereitos dos adquirentes como consumidores, en relación cos promotores, constructores e vendedores, e garantir que a información recibida antes de contratar sexa veraz, completa e transparente, así como o respecto, ó longo do proceso constructivo, dos compromisos asumidos fronte a eles. Para isto é necesario establece-las condicións en que haberá de se realiza-la publicidade na oferta de vivendas, a información que se lles deberá subministrar ós interesados na súa adquisición e, tamén, regular de modo moi especial, o fenómeno de venda destas en proxecto ou en construción.

En segundo lugar, como o acceso ás vivendas non só se produce en propiedade senón tamén a través do arrendamento, débese regula-la protección do consumidor en canto á información na oferta de arrendamento así como á documentación que se lles deberá entregar ós arrendatarios.

Ademais debería regular-lo tema do depósito das fianzas dos arrendamentos do artigo 36.1º da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos.

En terceiro lugar, tamén é necesario regula-los requisitos así como a documentación que sería necesaria para a transmisión das vivendas, dándolle entrada á Administración autonómica nos problemas específicos que presenta a transmisión a terceiros de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública.

Por último, é necesario mante-lo réxime sancionador por infraccións en materia de vivenda, e incorpora-las previsións da Lei 13/1996, do 30 de decembro, con modificacións puntuais.

Rebolledo destacou a protección do adquirente no proceso construtivo, e sinalou que esta protección, partindo da base de que a construción de vivendas haberá de realizarse de conformidade cos criterios de planificación urbanística e con respecto ás normas sobre uso do solo e ó proceso de edificación, logo da obtención das correspondentes licencias e demais autorizacións administrativas, no ámbito da Lei de vivenda de Galicia sería primordial a protección do adquirente dunha vivenda, entendida esta coma toda edificación permanente habitable que teña como destino principal, aínda que non sempre exclusivo, satisface-la necesidade de residencia, habitual ou non, das persoas físicas.

Agora ben, desde unha perspectiva de protección dos consumidores, e dentro do amplo concepto que deste se recolle na Lei 26/1984, do 19 de xullo, xeral para a defensa dos consumidores e usuarios, referido tanto ás persoas físicas coma xurídicas, non parece que exista inconveniente legal ningún para que as normas sobre protección dos adquirentes ou usuarios de vivendas sexan así mesmo aplicables ós doutros espazos do edificio susceptibles de aproveitamento independente destinados ó desenvolvemento de actividades profesionais, industriais, comerciais, sociais, culturais ou de análoga natureza, sexan persoas físicas ou xurídicas, ampliando neste sentido o ámbito de protección que o Real decreto 515/1989, do 21 de abril, reduce exclusivamente ós estritos adquirentes de vivendas.

A protección que se pretende, e seguindo a realidade das distintas fases en que se pode diferencia-lo tráfico normal de introducción das vivendas no mercado, faría necesaria unha regulación específica para cada unha das fases referidas á publicidade e á información na oferta de venda; á venda de vivendas en proxecto ou en construción e á venda de vivendas xa rematadas.

Rebolledo destacou a importancia de regula-la publicidade e a información na oferta de vivenda. Así, sen prexuízo da aplicación xenérica da Lei 34/1988, do 11 de novembro, xeral de publicidade, tales cuestións aparecen recollidas no Real decreto 515/1989, do 21 de abril, sobre protección dos consumidores.

O artigo 3 do Real decreto 515/1989, establece o carácter plenamente vinculante da publicidade. Neste sentido a publicidade que sobre as características materiais das vivendas, os seus servicios e instalacións e condicións xurídicas e económicas de adquisición realice quen leve a cabo a súa promoción co fin de lles transmitir ós consumidores, deberase axustar necesariamente ós principios de boa fe contractual e veracidade, sen omitir datos esenciais que lles puideran inducir a erros ós destinatarios e especificarse, en todo caso, pola súa grande relevancia para o des-

tinatario final da publicidade, se as vivendas están xa rematadas ou se se encontran en fase de construción.

As características das vivendas, os seus anexos, servizos e instalacións comúns ofrecidas na publicidade realizada para promover a súa venda serán esixibles posteriormente polo comprador, aínda no caso de que non se fixera mención específica dalgunha delas no respectivo contrato de compravenda efectuado, pero, ademais, coa consecuencia de que cando exista contradición, en prexuízo do consumidor, entre o ofrecido na publicidade e as cláusulas contractuais finalmente subscribas polas partes serán nulas e teranse por non postas, a non ser que se probe que o comprador puido negociar individualmente o contido do contrato co vendedor, pois, parece claro, débese deixar a salvo esta posibilidade.

Agora ben, para que en tales aspectos a publicidade chegue a formar parte do contido contractual e sexa plenamente esixible polo adquirente, parece imprescindible que se definan legalmente certos conceptos que o Real decreto 515/1989 se limita a mencionar ó esixir que se informe o adquirente da vivenda da descrición desta con expresión da súa superficie útil, prezo de venda, etc. Neste sentido parecen oportunas as seguintes precisións:

1º. Na publicidade dirixida á venda dunha vivenda integrada nun complexo inmobiliario, sexa de vivendas unifamiliares ou de edificios divididos en pisos ou locais, debe facerse constar expresamente esta circunstancia, indicándose se as instalacións ou servizos a que se fai referencia corresponden a un só edificio, a varios ou son comúns a todo o complexo. Só así se realizaría unha información veraz e vinculante.

2º. A superficie das vivendas entenderase referida, en todo caso, á superficie útil destas, sen que nos edificios constituídos ou que vaian constituírse en réxime de propiedade horizontal, poida computarse a parte proporcional dos elementos comúns na extensión que se lles atribúa a cada unha das vivendas. Para estes efectos é necesario precisar que se entenderá como superficie útil a do seu solo, delimitada pola cara interna dos elementos de peche co exterior ou de separación con outras vivendas ou locais lindeiros, quedando excluídas de tal medición aquelas zonas nas que a altura libre da construción non acade 1,50 metros, sen que poida computarse na superficie útil a que ocupen no interior desta os seus propios elementos divisorios entre estancias ou os piares, columnas ou outros elementos estruturais verticais, calquera que sexa a función arquitectónica ou estética que cumpran nela. Como excepción, poderase incluír na superficie útil que se lle atribúa á vivenda a metade da que corresponda a espazos exteriores como balcóns, terrazas, miradoiros ou tendais que sexan propiedade privativa do titular daquela, pero unicamente cando esta non exceda do 10 por 100 da superficie útil pechada da

vivenda. En caso contrario, a información sobre a extensión de tales espacios deberá ofrecerse por separado.

3°. Cando se ofrezan vivendas con trasteiros, faiados, prazas de garaxe ou outros espacios análogos que lles poidan prestar un servizo accesorio ós titulares dominicais daquelas, na publicidade haberá que precisar se dentro da superficie útil indicada comprende a dos anexos e, en caso de que así sexa, terá que se ofrecer información separada sobre a propia superficie útil de tales anexos.

4°. Cando a información publicitaria sobre unha vivenda mencione o seu prezo de venda entenderase sempre comprendido o dos anexos inseparables dos que dispoña. Só no suposto de que xuridicamente se configuren como obxectos autónomos das vivendas e dos trasteiros, prazas de garaxe ou outros espacios semellantes, poderíase admitir que o prezo indicado para a vivenda non comprenda o destes, que deberán entón ter fixado o seu propio prezo na publicidade realizada. Ademais, no prezo de venda dunha vivenda anunciado na publicidade faranse constar expresamente os impostos que legalmente lle correspondan ó comprador, e que son os únicos que estará obrigado a satisfacer e sen que, en ningún caso, se lle poidan impoñer como parte do prezo de venda os gastos correspondentes ó outorgamento da declaración de obra nova e división horizontal, cancelación de cargas e outros semellantes que as disposicións legais aplicables lle atribúen ó vendedor.

5°. Se, como é frecuente na práctica, se incluíran na publicidade informacións relativas a formas de pagamento aprazado do prezo de venda da vivenda haberá de indicarse se se esixe unha entrada inicial, así como o número total de prazos e o vencemento destes, información que será particularmente relevante cando se trate de vivendas de protección oficial ou incluídas en calquera outro réxime de protección pública, polo que as referencias efectuadas ás cantidades que periodicamente vaia paga-lo adquirente, ou ós tipos de xuros dos créditos hipotecarios que se soliciten, terían que ir acompañadas das correspondentes ás condicións económicas persoais ou familiares que a normativa legal esixe para o acceso á propiedade das vivendas e, se é o caso, para a obtención do financiamento cualificado.

Rebolledo salientou que a información na oferta de venda supón un paso máis no *iter* contractual cá publicidade dirixida a unha pluralidade de destinatarios. Neste momento, a información debería ser xa completa, en termos semellantes á que impoñen os artigos 4 e 5 do Real decreto 515/1989 pero tendo en conta que a maioría da contratación, desde a perspectiva do promotor, fundamentalmente en vivendas en construción, realízase a través de contratos que, de feito, conteñen con-

dicións xerais. Por isto, o promotor de vivendas, sen prexuízo da protección outorgada pola Lei 7/1998, do 13 de abril, sobre condicións xerais da contratación, deberán proporcionarlle ó interesado na súa adquisición información sobre o contido concreto do eventual contrato que se efectúe entre eles, coa obriga de amosarlle un exemplar que conteña as condicións xerais que utilice. Só deste xeito a información sería completa, máis alá do coñecemento xeral das condicións físicas da vivenda e o seu prezo, realmente as únicas cuestións nas que acostuma a incidir-lo futuro comprador, que descoñece o resto do posible contrato.

En todo caso, e antes da perfección do contrato, o futuro adquirente dunha vivenda podería esixir do promotor a exhibición do proxecto técnico da obra, coas súas eventuais modificacións, a licencia de edificación e, se xa se outorgaran, a escritura de declaración de obra nova e división horizontal e os estatutos que vaian rexe-la comunidade de propietarios. Se se trata de vivendas xa rematadas poderá, así mesmo, pedi-la exhibición da licencia de primeira ocupación, se xa se obtivera ou, cando menos, o comprobante da súa solicitude e da data de presentación desta. Cando se trate de vivendas de protección oficial ou declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma o interesado na adquisición poderá esixi-la exhibición da cédula de cualificación ou declaración provisional e, se é o caso, definitiva.

Ademais, quen ofrezca vivendas para a venda, dentro da súa actividade profesional ou empresarial, deberá proporcionarlle ó interesado, en todo momento, información sobre os seguintes extremos:

- a) Número de rexistro, nome ou denominación social e domicilio do promotor, ou, se é o caso, do constructor e do autor do proxecto de obra.
- b) No caso de vivendas non rematadas, datas previstas de iniciación e remate da obra e referencia á fase na que se atopa a construción.
- c) Data da licencia de obra e, se é o caso, da de primeira ocupación.
- d) Descrición das condicións esenciais da vivenda, con referencia expresa, en todo caso, á superficie útil, materiais empregados na construción, e nivel de calidade resultante, mobiliario e servizos e instalacións dos que dispoña, tanto individuais coma comúns do edificio ou complexo inmobiliario no que estea situada.
- e) Tributos que gravan a transmisión do dominio que legalmente lle correspondan ó comprador, e os gastos inherentes ó contrato que lle sexan imputables.
- f) Situación xurídica do terreo, con especial referencia a se se outorgaron xa as escrituras de obra nova e división horizontal ou, se é o caso, indicación de que faltan.
- g) Cargas e gravames que recaen sobre a vivenda en particular ou sobre os seus anexos ou elementos comúns do inmovible ó que pertenza.

h) Limitacións ó uso ou ó destino da vivenda que puideran derivar do título constitutivo ou dos estatutos, se xa se outorgaran.

i) Prezo total de venda da vivenda.

Se se trata dunha vivenda de protección oficial ou declarada protexida pola Comunidade Autónoma, a información por escrito deberá conter, ademais do anterior:

a) Sinatura do expediente de construción.

b) Réxime legal de protección a que está acollida a edificación, con indicación do número de vivendas e situación.

c) Data da cualificación ou declaración provisional, ou se é o caso, definitiva.

d) Expresión de que a vivenda haberá de dedicarse a domicilio e residencia permanente do titular.

Polo que se refire á venda de vivendas en proxecto ou en construción, Rebolledo salientou que a protección do adquirente esixe que o promotor non poida formalizar contratos ou precontratos de compra-venda de vivendas nun edificio, nin sequera como simplemente proxectadas, nin poida percibir cantidade ningunha a conta do prezo, se non posúe o dereito de propiedade ou superficie ou un dereito de opción de compra inscrito no Rexistro da Propiedade sobre o solo no que se vaian situar as ditas vivendas. Ademais, debe ter obtidas as pertinentes licencias de edificación, dispoñer do proxecto técnico da obra e ter procedido ó outorgamento da escritura de declaración de obra nova.

Excepcionalmente, nas promocións de vivendas realizadas en réxime de comunidade de propietarios ou sociedade cooperativa legalmente constituída, poderán percibirse das persoas físicas integradas nelas as cantidades necesarias exclusivamente para a adquisición do solo no que se localizarán as vivendas.

Unha vez planificada a promoción dun edificio, parece imposible impedir que o promotor inicie a publicidade das vivendas e que chegue a contactar xa cos futuros adquirentes destas, polo que se fai oportuno regular un pacto de reserva. Esta figura é distinta dun dereito de opción xa que aínda non se poden determinar as características da vivenda nin o seu prezo. A través deste pacto de reserva, o promotor comprométese, durante un determinado período de tempo, a non allear a terceiros unha das vivendas que se constrúa nun edificio simplemente proxectado, concedéndolle ó interesado nela a facultade de decidir a formalización do correspondente contrato. Na formalización de tal pacto débense sinalar as características esenciais de localización da vivenda dentro do edificio, superficie aproximada e prezo máximo de venda en que se considera que poderá ofrecerse finalmente no mercado, así como as datas estimadas de iniciación e remate da obra, tendo en conta que se ó final se perfecciona

a compravenda, as cantidades aboadas polo interesado, consideraranse, en todo caso, como cantidades adiantadas a conta do prezo total desta.

Se comezado o proceso de venda das vivendas o que subscribiu o acordo co promotor decidira non formaliza-lo contrato de compravenda, perderá as cantidades que aboara. Devolveranse as ditas cantidades:

- a) Cando a obra non se poida empezar dentro do prazo previsto por non adquiri-lo promotor o dereito de propiedade ou de superficie sobre o terreo, pola non obtención da licenza ou calquera outra razón.
- b) Cando o prezo de venda definitivamente establecido polo promotor supere o prezo máximo inicialmente estimado, agás que se trate de melloras de calidade expresamente solicitadas polo interesado na compra.

Polo que se refire ó contido dos contratos de promesa de venda ou compravenda de vivendas en proxecto ou construción, deberá facerse consta-lo réxime xurídico de protección ó que, se é o caso, está acollida ou pretende acollerse a vivenda, o prazo previsto de finalización da obra e entrega das vivendas, as condicións económicas e financeiras de venda e demais cláusulas obrigatorias establecidas por disposición legal. Ademais, deberá facerse referencia expresa nos contratos de compravenda á superficie da vivenda, garaxe e trasteiro, cando cumpra, e á cota de participación que lle corresponda en relación co total do valor do inmovible, así como á descrición das servidumes, cargas e gravames que recaian sobre a vivenda alleada e os seus anexos ou sobre os elementos comúns do edificio ó que pertenza.

A construción da vivenda deberá axustarse ás especificacións contidas no proxecto de obra, sen prexuízo das modificacións que, por esixencias técnicas, sexa necesario realizar durante o proceso constructivo.

En canto ás vivendas xa rematadas, o promotor non poderá allear vendas trala expedición do certificado final de obra sen obter, de se-lo caso, a cédula de cualificación ou declaración definitiva así como a licenza de primeira ocupación, ben expresamente ou por silencio positivo ou acto presunto conforme a lexislación vixente.

En relación coa transmisión de vivendas de protección pública só poderán ser adquiridas por quen reúna as condicións e requisitos específicos esixidos para acceder a estas. Tales requisitos deberán ser esixidos tanto na primeira coma en posteriores transmisións. Ademais débese prever que a Administración autonómica, durante o prazo de dez anos desde a cualificación ou declaración definitiva, ou desde a data de realización do contrato nas vivendas de promoción pública, terá os dereitos de tanteo e retracto nas segundas e sucesivas transmisións *inter vivos*, gratuitas ou onerosas, das vivendas e dos seus anexos de promoción pública ou suxeitas a calquera réxime de protección pública.



A clausura destas Xornadas correspondeulle ó director xeral de Urbanismo da Xunta de Galicia, José Jesús Cudeiro Mazaira, quen, despois de que o director da EGAP, Domingo Bello Janeiro, agradece a presenza do público asistente ás Xornadas e tamén a intervención de tan prestixiosos relatores, anunciou a saída da nova Lei de vivenda de Galicia para o ano 2001. Cudeiro apuntou que é preciso adoptar medidas para un abarata-mento do solo que repercuta no prezo da vivenda. Indicou que a Xunta de Galicia xa iniciou o camiño da liberalización no ano 1997 coa Lei do solo de Galicia que agora están a reformar para asumir as formulacións das medidas liberalizadoras aprobadas polo Goberno. A Lei de vivenda de Galicia, segundo Cudeiro, preverá medidas para obxectivar ó máximo o solo rústico e os novos modelos de xestión. Así mesmo, Cudeiro, ins-tou os concellos a axilizar os seus instrumentos de planeamento. 