

MODIFICACIÓN DE LA LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL SUELO DE ANDALUCÍA POR EL RD LEY 6/2013, DE 9 ABRIL¹

Iuliana Raluca Stroie

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Mediante el RD ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda se modifican los artículos 10 y 20 de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y se añaden a la misma tres disposiciones adicionales, sexta, séptima y octava. La modificación se refiere básicamente a obligaciones de información impuestas para las entidades financieras sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos -incluidos "los procedentes de la reestructuración bancaria" (SAREB), así como a las consecuencias derivadas del incumplimiento de las obligaciones por dichas entidades. El deber de información regulado en el art. 10 "deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos" (art. 10.4).

En el artículo 10 de la mencionada Ley de 2005 que regula la obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito se añaden los párrafos 3 y 4. El nuevo párrafo tercero prevé la obligación para las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de "comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal". El incumplimiento de esta obligación constituye infracción muy grave

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

conforme al nuevo párrafo o), introducido por el Decreto-ley 6/2013, al art. 20 de la Ley 13/2005. Asimismo, constituye infracción muy grave –apartado ñ) del art. 20- “la obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección, en los supuestos específicos de las obligaciones de las entidades financieras de aportar inventario de las viviendas protegidas que se encuentren en sus balances, a consecuencia de no informar de forma veraz sobre la localización, destino de las viviendas o identidad de los nuevos adquirentes, por figurar las mismas a nombre de sus antiguos propietarios o poseedores o por cualquier otra circunstancia, de conformidad con lo señalado en la disposición adicional séptima”.

Serán consideradas infracciones muy graves -conforme al apartado m)- el incumplimiento de las obligaciones impuestas a dichas entidades, o a las personas físicas o jurídicas, de poner las viviendas protegidas adquiridas mediante ejecuciones hipotecarias o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, a disposición de los Registros Públicos Municipales. El plazo para cumplir esta obligación será de tres meses desde que se haya accedido a la titularidad, “salvo que la vivienda sea ofrecida en cualquier forma de cesión a la anterior persona titular registral de la vivienda” (conforme al art. 9.1. d) del Reglamento).

La modificación del artículo 20 que regula las infracciones muy graves en materia de vivienda protegida, afecta también a las personas adjudicatarias, puesto que el incumplimiento de la obligación de venta o puesta a disposición de la vivienda que poseyeran con anterioridad, en los supuestos y plazos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, constituye asimismo infracción muy grave conforme a lo dispuesto en el nuevo apartado n). Los plazos a los que se refiere el mencionado art. 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas será de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique a las personas que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia o a las personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida. El mismo plazo de seis meses se establece para los poseedores de una vivienda protegida en régimen de alquiler, para renunciar a la misma, a contar desde la fecha anteriormente citada.

Por último, las tres disposiciones adicionales nuevas se refieren básicamente a los plazos de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida, que será de un año, conforme a lo dispuesto en la DA sexta, y los plazos concedidos a las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas para comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, que será de un mes desde la entrada en vigor de la modificación operada por el Decreto-ley 6/2013 (DA séptima).

En la DA octava relativa a la realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida se establece que «las actuaciones de inspección serán realizadas

por Inspectores o Inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.»