



**DICTAMEN SOBRE EL BORRADOR DE DECRETO
SOBRE DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DE
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA**

De conformidad con las competencias atribuidas al Consejo Económico y Social de La Rioja por la Ley 6/1997, de 18 de julio, previo análisis y tramitación por la Comisión de Trabajo de Promoción, Economía, Desarrollo Regional, Agricultura, Infraestructuras, Transporte y Medio Ambiente y de acuerdo con el procedimiento previsto en el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno del mismo, el Pleno Ordinario celebrado en fecha 4 de mayo de 2007, aprueba por mayoría de los miembros presentes el siguiente

DICTAMEN

I.- ANTECEDENTES

Con fecha de 23 de abril de 2007, tiene entrada, en este Consejo Económico y Social, la documentación para elaborar, por procedimiento de urgencia, el Dictamen sobre el borrador de Decreto sobre derechos de tanteo y retracto de viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de la Rioja remitida por la Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, la Comisión Permanente en su reunión celebrada el día 27 de abril de 2007, acordó admitirlo a trámite remitiéndolo a la Comisión de Trabajo de Promoción, Economía, Desarrollo Regional, Agricultura, Infraestructuras, Transporte y Medio Ambiente para la elaboración del correspondiente Proyecto de Dictamen.

II.- CONTENIDO

El borrador de Decreto consta de nueve artículos, Disposición Adicional Única, Disposición Transitoria Única, Disposición Derogatoria Única y dos Disposiciones Finales, todo ello estructurado de la siguiente forma:

CAPÍTULO I. – Disposiciones generales
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación
Artículo 2. Derechos de tanteo y retracto



CONSEJO
ECONÓMICO Y SOCIAL
DE LA RIOJA

Artículo 3. Cédula de Calificación Definitiva

Artículo 4. Contratos

CAPÍTULO II. – Derechos de tanteo y retracto

Artículo 5. Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo

Artículo 6. Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto

Artículo 7. Inscripción en el Registro de la Propiedad

Artículo 8. Precio de la transmisión

Artículo 9. Procedimiento a seguir para asignar la vivienda

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

DISPOSICIÓN ÚNICA TRANSITORIA

DISPOSICIÓN ÚNICA DEROGATORIA. Derogación normativa

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Desarrollo normativo

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Entrada en vigor

III.- MARCO COMPETENCIAL

El artículo 47 de la Constitución española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y, además, dispone que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Por otro lado, en la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas el artículo 148.1.3ª de la Constitución señala que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Así, el Estatuto de Autonomía de La Rioja asumió tal competencia a través del artículo 8.Uno.16 que otorga a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Por su parte, el artículo 38 de la Ley 13/2005, de 16 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas para

el año 2006 establece que la Consejería con competencias en materia de vivienda podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre las segundas o sucesivas transmisiones de viviendas protegidas, cualquiera que sea su régimen, durante el tiempo que dure el régimen protector, a contar desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la primera transmisión efectuada por el promotor. Dicho ejercicio podrá establecerse a favor de otras Entidades Públicas designadas por dicha Consejería o de demandantes de vivienda inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de La Rioja mediante el procedimiento que reglamentariamente se establezca. Por último, la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, que entrará en vigor en septiembre de este año, regula los derechos de tanteo y retracto en los artículos 56 y 57, respectivamente.



IV.- OBSERVACIONES GENERALES

En ejercicio de las competencias que el artículo 8.Uno.16 del Estatuto de Autonomía atribuye al Gobierno de La Rioja en materia de vivienda, se presenta el Borrador de Decreto que desarrolla lo dispuesto en la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de derecho de tanteo y retracto de la Administración.

Se valora favorablemente el desarrollo de ésta nueva normativa como instrumento para combatir la especulación con viviendas, que debe contribuir a introducir racionalidad, claridad, seguridad jurídica y garantía de cumplimiento de la Ley, y en la consecución de los objetivos sociales que ésta persigue.

El ámbito de aplicación de este derecho de tanteo y retracto, debiera circunscribirse únicamente a las promociones cuya ejecución y calificación se produzca una vez entrada en vigor esta legislación, de lo contrario se corre el riesgo de violentar los derechos adquiridos por muchas

familias riojanas, que accedieron a una vivienda bajo un régimen jurídico que, con el paso del tiempo, va a resultar modificado en su perjuicio.

Por ello y desde un punto de vista social, esta medida no resulta, a nuestro parecer, enteramente justa, puesto que supone un cambio sustancial en el "status quo" por el que se rige la que probablemente sea la compra más importante de sus vidas. Además, una aplicación retroactiva de esta normativa incurriría en graves problemas de aplicación; los artículos 3 y 4 del borrador de Decreto exigen unos requisitos para la cédula de calificación definitiva y los contratos de compraventa, requisitos que no podrán cumplirse respecto de las viviendas de protección pública ya calificadas definitivamente y adjudicadas a los beneficiarios, o al menos, su cumplimiento plantearía muchos problemas, sobre todo de papeleo y gastos para el cambio de las escrituras ya hechas para introducir las previsiones del artículo 3 del borrador de Decreto.

V.- OBSERVACIONES AL ARTICULADO

PREÁMBULO

En el párrafo séptimo sería conveniente hacer referencia a procedimiento de asignación en lugar de a régimen de adjudicación si se está pensando en el artículo 9, y todo ello para no dar lugar a interpretaciones distintas.

ARTÍCULO 1

En este precepto se propone, en aras a una buena técnica legislativa que haga más comprensible su interpretación, enumerar los dos párrafos para delimitar claramente dentro del precepto la regulación del objeto y la del ámbito de aplicación.



ARTÍCULO 2

En el párrafo 2ª del apartado 2 de este artículo se establece que las transmisiones de viviendas calificadas para arrendamiento en la primera transmisión de promotor a comprador se sujetarán a lo establecido para ellas en el Plan estatal de vivienda o en la normativa autonómica de aplicación. Se entiende que resulta necesaria una mayor precisión e incluir la referencia a la normativa estatal o autonómica para incluir también cualquier otra normativa distinta del Plan estatal de vivienda que fuera aplicable en un momento dado.

ARTÍCULO 4

Llama la atención que en la referencia que se tiene que hacer en los contratos de compraventa de viviendas de protección pública a los derechos de tanteo y retracto el cómputo del plazo de vigencia del régimen protector empiece a contar “desde la formalización de la escritura pública de compraventa” cuando el apartado 1 del artículo 2 regula como regla general que el plazo empezará a contar “desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad”.

ARTÍCULO 5

En el caso de que la comunicación a que se refiere el apartado 2 de este artículo se equiparara a la solicitud de visado contemplada en el artículo 56 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Administración no coincide cuando debería ser el mismo. Es necesario que se contemple el uso de las nuevas tecnologías de la comunicación y la información para

cumplimentar los deberes formales, de manera que se progrese en la implantación de la Administración electrónica.

ARTÍCULO 7

En el apartado 3 de este precepto la mención que se hace a “Dirección General de Vivienda” podría mejorarse indicando “Dirección General competente en materia de vivienda” al igual que en el resto del texto y para evitar modificaciones en caso de posibles cambios de denominación de la Consejería.

ARTÍCULO 8

En el apartado 2 añadir “derecho de tanteo y retracto”.

ARTÍCULO 9

Como ocurre con el resto del articulado, se propone una simplificación del texto de los párrafos 1 y 3 sustituyendo la expresión “la Dirección General competente en materia de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, del Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., o de la entidad de derecho público a través de la que aquella desarrolle sus objetivos en materia de vivienda” por la de “la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja”.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

En esta Disposición Transitoria se indica que “el presente Decreto será de aplicación a todas las viviendas de protección oficial” mientras que el artículo 1 señala que “el presente Decreto será de aplicación a las viviendas de protección pública”. Se aconseja, por tanto, corregir la



CONSEJO
ECONÓMICO Y SOCIAL
DE LA RIOJA

Disposición Transitoria especificando “viviendas de protección pública” tal y como aparece en la normativa autonómica de este tipo de viviendas.

Sería conveniente titular esta Disposición al igual que se ha hecho con las demás.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Sería conveniente titular esta Disposición al igual que se ha hecho con las demás.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Se sugiere sustituir la referencia al “Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes” por la de “Consejero competente en materia de vivienda” al igual que en el resto del texto y para evitar modificaciones en caso de posibles cambios de denominación de la Consejería.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Teniendo en cuenta que la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja se publicó en el Boletín Oficial de La Rioja el 8 de marzo de 2007 y que no entrará en vigor hasta transcurridos 6 meses desde esta fecha, la publicación de este Decreto antes de la entrada en vigor de la Ley daría lugar a incertidumbres sobre su aplicación y más, aún, si es desarrollo de la misma.

Tal es el Dictamen al *Borrador de Decreto sobre derechos de tanteo y retracto de viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja*, aprobado por mayoría por el Pleno del Consejo Económico y Social en sesión ordinaria celebrada el 4 de mayo de 2007.

Vº Bº El Presidente

Fdo.: Fernando Ruiz Rivas

Secretario

Fdo.: David Ruiz Bacaicoa