

*El acceso a la vivienda:  
Nuevas formas de adquisición de la vivienda.  
Ley de Vivienda de Galicia*

*MARÍA E. ROVIRA SUEIRO  
Profesora Titular de Derecho Civil  
Universidad de A Coruña*

## I. EL ACCESO A LA VIVIENDA

El art. 47 CE establece que «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación (...)». Se reconoce explícitamente un derecho a la vivienda pero evidentemente no se trata de un derecho fundamental de la persona del rango o categoría de los garantizados en la sección 1ª del Capítulo II del Título I con las connotaciones que ello implica. Sino que se trata de un derecho reconocido en el Capítulo III de ese mismo Título dentro de los principios rectores de la política social y económica (arts. 39 y ss). Es pues un derecho que responde sin duda a una necesidad de la persona pero satisfacerlo supone las más de las veces un endeudamiento casi de por vida de su titular pues constituye para la mayoría la más importante inversión de su vida. Asimismo, y a diferencia de otros negocios jurídicos, la adquisición de una vivienda tiene una dimensión socio-familiar ausente en casi todos los demás contratos de este tipo porque generalmente cuando adquirimos una vivienda lo hacemos

para la familia, ya formada o en ciernes, y ello no es un dato neutro sino que tiene consecuencias de muy diversa índole.

Al constituirse en la mayor inversión no es extraño que se convierta en una de las principales causas de endeudamiento del consumidor lo cual adquiere unas dimensiones casi dramáticas en momentos de crisis económica como el que estamos atravesando. Sin ir más lejos, hace ya algunos años, en el año 2006 la compra de una vivienda suponía el 45% del salario familiar, el precio de un piso medio era muy superior (alrededor 7,2 veces) a la renta bruta disponible en los hogares y es que en la sociedad española a diferencia de otras de nuestro entorno el deseo de tener una vivienda en propiedad trasciende lo meramente material y constituye un signo, una evidencia de estabilidad y de seguridad personal y familiar. En tal sentido no es extraño que la no adquisición de un piso en propiedad se vivencie como algo provisional, algo circunstancial, pasajero que hay que solventar con la adquisición dominical. Consiguientemente más tarde o más temprano, la compra de un piso se erige en la principal sino la única fuente de endeudamiento a largo plazo, y ello obliga a tener presente no sólo la situación económica actual sino también la previsible durante el tiempo que dure el endeudamiento, lo cual además puede tener repercusiones en numerosos ámbitos jurídicos y sociales como el laboral, demográfico, vgr. falta de movilidad de los trabajadores, bajos índices de natalidad y envejecimiento progresivo de la población.

El problema incluso se torna más considerable y tiene consecuencias más gravosas en determinados sectores sociales, sin ir más lejos supone un obstáculo insalvable para la emancipación de los jóvenes. Como ha puesto de relieve el Consejo de la Juventud la vivienda juega un papel decisivo en la emancipación de una persona que si bien ha adquirido madurez se ve avocada a retrasar su independencia. Así a la carestía de las viviendas se une la precariedad laboral y todo ello ahora además jalonado por la crisis económica en la que estamos inmersos que ha reducido notablemente las posibilidades de financiación. Para los jóvenes entre 18 y 24 años el precio medio de la vivienda supera en un 210% el precio máximo tolerable.

De lo afirmado hasta el momento resulta que uno de los principales problemas para el acceso a la vivienda proviene de la mentalidad tan arraigada en nuestra sociedad de considerar prácticamente sólo la opción de adquirir la misma en propiedad, frente

a otras posibilidades operativas en otros países europeos en los que la necesidad de vivienda se satisface sobre todo con fórmulas de alquiler que resultan menos onerosas para la persona y que prácticamente no condicionan, o lo hacen en menor medida, los demás ámbitos de su existencia.

En España el mercado de alquiler es ostensiblemente inferior al resto de Europa si bien desde las distintas Administraciones se está intentando cambiar esa realidad con políticas que lo incentiven y que resulten atractivas tanto para propietarios como para inquilinos. Pero nuestra realidad social demuestra que el alquiler todavía cubre un porcentaje muy pequeño de nuestro modelo de residencia, en comparación con el resto de la Unión Europea en donde es ostensiblemente más amplio, aproximadamente lo triplica y que, a su vez, es muy inferior al que se daba en España en los años 60 que era incluso superior a la media europea, el paulatino abandono a partir de los años 70' y 80' de la opción de alquiler por la de compra se concebía como símbolo de seguridad y de prosperidad.

## II. NUEVAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

A pesar de la innegable realidad social de tendencia a la adquisición de viviendas en propiedad en detrimento de su alquiler es también innegable la realidad de una importante crisis económica, que ha llevado al mercado inmobiliario a incentivar e incluso buscar nuevas formas de acceso a la vivienda para poder mantenerse a flote.

Las principales opciones que suelen barajarse a la hora de adquirir una vivienda son dos: 1) el alquiler con opción a compra, que tiene la ventaja de que evita el desembolso inicial y permite descontar al precio de la vivienda en el momento de su adquisición hasta un 40% y 2) la constitución de una cooperativa de viviendas, lo que puede suponer un ahorro de un 15 o 30% en el precio final y la posibilidad de ir financiándola de forma menos costosa.

Ahora bien, la política de dinamización del mercado inmobiliario no se limita a la oferta de las opciones anteriores sino que se completa con otras fórmulas que en puridad no son más que incentivos pero no constituyen en sí formas de adquisición propiamente dicho como puede ser el gratificar con un sueldo anual a uno de

los compradores. En tal sentido, la forma de hacerlo efectivo suele ser mediante el pago de cheques nominativos correspondientes, por lo general, al 3% del valor de la compraventa divididos en 12 mensualidades y restando las correspondientes retenciones.

También se pretende incentivar la adquisición de segundas viviendas no como inversión sino como necesidad para hacer frente a situaciones sobrevenidas como por ejemplo el aumento de la familia, tener un hijo o hacerse cargo de un mayor en situación de dependencia, etc., a través de la denominada hipoteca puente.

Asimismo se recurre a la opción del canje de vivienda antigua por una de nueva construcción pagando la diferencia de precio. Ahora bien, suele exigirse que se den una serie de condiciones como son por ejemplo que el precio de la nueva sea un 30% superior al de la vieja y por ésta se pagaría un 90% del valor de tasación obtenido.

En todo caso señalar que las iniciativas anteriores no son monopolio de los particulares y son asumidas por las políticas públicas con alguna variante exclusiva como puede ser los beneficios de carácter impositivo vgr. el gobierno de Navarra del 15 de junio de 2009 al 31 de diciembre de 2011 ofrece lo que serían viviendas libres con precio limitado en las que además se prevé una deducción adicional en el IRPF de 10 años

Al margen de las medidas anteriores y centrándonos ya en las principales formas de adquisición, por lo que se refiere a la primera, el alquiler con opción de compra podemos afirmar que constituye una solución positiva para las inmobiliarias, que dan salida a sus stocks y también para el comprador al permitir a potenciales adquirentes que en el presente no tienen la posibilidad de acceder a la propiedad (sobre todo por el difícil acceso a la financiación) pero que aspiran a tenerla para lo cual cuentan con la expectativa de ejercer la opción de compra en el futuro. Además, aunque no sea esa la razón de otorgar este tipo de contratos, tiene la indudable ventaja de permitir probar el producto, algo poco frecuente en este tipo de transacciones, es decir si le gusta la casa, satisface sus necesidades, si le gusta la zona etc. En definitiva, le permite vivir en su futura casa mientras ahorra para comprarla y así el precio de la renta se convierte en cierto modo en inversión al ser parte de la misma devuelta en forma de descuento de la vivienda alquilada. En cuanto a las deducciones en principio se

deduciría el alquiler mientras éste dure y una vez formalizada la compraventa se deduciría la adquisición de vivienda habitual.

En el mercado existen diversas fórmulas pues al jugar con dos variables: renta y plazo, se admiten múltiples combinaciones al amparo de la autonomía de la voluntad. Básicamente consiste en un contrato de alquiler en el que una de sus cláusulas confiere al arrendatario la posibilidad de adquirir el inmueble, generalmente durante los 5 años siguientes y mientras esté vigente el arrendamiento, beneficiándose de descuentos en el precio final en función de lo que haya estado pagando de renta hasta entonces. Los plazos suelen oscilar entre los 2 y los 5 años. En cuanto a cómo se instrumentaliza y se materializan los descuentos nos encontramos con un rico elenco de posibilidades tal y como avanzamos. Así, por ejemplo, en un arrendamiento pactado por 2 años, que es lo que parece que durará la crisis económica, ampliable hasta 5 por imperativo de la LAU puede pactarse una renta inferior al mercado a pagar los primeros meses conjungándolo con una prima de opción de compra que debería satisfacerse a la firma del contrato de alquiler y que equivaldría a 4 mensualidades. Esta prima al igual que el 80% de lo pagado en el alquiler se descontaría al ejercer la opción de compra y en el caso de no ejercitarse la prima se perdería.

En otras ocasiones se pacta directamente un arrendamiento de 5 años de duración, se estipula una renta mensual que se actualizaría anualmente con el IPC y después dependiendo del momento en el que el arrendatario ejercitase la opción de compra tendría más o menos descuentos en el precio final. Así por ejemplo si ejercitase la opción el primer año se le podría descontar el 90% de lo pagado en sus cuotas de alquiler, si se ejercitase en el segundo año el descuento del precio podría ser del 2% y el porcentaje de alquiler del 70%. En el tercer año el inquilino que ejercitase la opción asumiría el precio de venta actualizado con el IPC del inicio de ese año y se descontaría el 50% de lo pagado hasta el momento. En el cuarto año el descuento se vería reducido al 40% y la actualización incluiría los IPCs de los años tercero y cuarto. Finalmente, si se optase por la adquisición el último año de alquiler el precio se incrementaría con el IPC de los tres últimos ejercicios y se descontaría una tercera parte de las cuotas abonadas como renta.

En otras ocasiones si decidiese adquirir la vivienda antes del primer año de alquiler se le descontaría de su importe el equivalente a doce meses de renta, en caso de ejercitar la opción en el segundo año se le rebajaría el 50% de lo pagado y si es a partir del tercer año el 30% de lo pagado.

Se trata, por lo general, de contratos entre particulares si bien muchas veces las inmobiliarias actúan como intermediarios y son, en realidad, los artífices de las ofertas o de las distintas variedades, de ahí que como siempre habrá que buscar, comparar y quedarse con la mejor oferta.

Esta posibilidad también es ofrecida por las Administraciones Públicas, el plan de vivienda estatal de este año recoge la figura para las viviendas protegidas pero este sistema ya se aplica en algunas Comunidades Autónomas como Madrid, Andalucía, Valencia, etc (vgr. fórmula que se emplea para la viviendas conseguidas por concurso público en la comunidad de Madrid a través del plan joven 7 años de alquiler con una renta máxima y en la compra el 50% de descuento de las cantidades entregadas).

Para algunos claramente la solución del alquiler con opción a compra se presenta como coyuntural debido a la fuerte crisis económica, ahora bien podría consolidarse una vez superada ésta si hay demanda en tal sentido. Hay también quienes opinan que se trata de una medida que puede tener éxito en los municipios grandes donde los precios de la vivienda son elevadísimos pero no en los pequeños. Por lo demás, se trata de una modalidad que en cierto modo choca abiertamente con la política estatal de fomentar el alquiler porque se mantiene la expectativa de compra.

Por lo que respecta a la segunda gran modalidad apuntada nos encontramos con la cooperativa de viviendas. Se trata de una opción que en alguna épocas ha sido todo un clásico en determinados colectivos como la banca, militares, profesores. A través de esta fórmula los compradores cooperativistas pueden beneficiarse de una importante disminución del precio de la vivienda al poder ejercer un exhaustivo control sobre los costes y además permite intervenir de manera activa en su consecución. Se trata de una fórmula empleada en el resto de Europa y con éxito.

En España en la actualidad puede afirmarse que se ha resucitado esta alternativa, una buena prueba de ello es que comienza a ser un fenómeno relativamente frecuente

que las propias inmobiliarias se ofrezcan para gestionar cooperativas asumiendo buena parte de las tareas que supone la construcción de un edificio. Si bien es cierto que por Ley la gestión corresponde a los cooperativistas ello no es óbice para que se encomiende a un ente externo si así lo acuerda la Asamblea General como veremos más adelante.

El marco normativo de la sociedad cooperativa cualquiera que sea su clase viene dado por la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, si bien su regulación resulta en gran medida desplazada por la normativa de las Comunidades Autónomas debido a la asunción por parte de estas últimas de competencia exclusiva. En este sentido el propio art.2 de la Ley 27/1999, prevé que su ámbito de aplicación se limitará a las «sociedades cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada en el territorio de varias Comunidades Autónomas, excepto cuando en una de ellas se desarrolle con carácter principal» y a las que se realicen principalmente «en las ciudades de Ceuta y Melilla». Por consiguiente en nuestra Comunidad Autónoma será de aplicación la normativa propia que no es otra que la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de Galicia, en virtud de la transferencia hecha por LO 16/1995, de 27 de diciembre, ampliando la recogida en el art. 28.7 del Estatuto de Autonomía de Galicia. En lo que aquí nos interesa, esto es las cooperativas de viviendas, ha sido recientemente modificada por la Disposición Adicional 7ª de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de Vivienda de Galicia.

En cuanto al concepto de cooperativa la Ley gallega lo contempla en términos muy similares a la normativa estatal. A tenor de su art.1 «La cooperativa es una sociedad de capital variable que, con estructura y gestión democrática, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, desarrolla una empresa de propiedad conjunta, a través del ejercicio de actividades socioeconómicas, para prestar servicios y satisfacer necesidades y aspiraciones de sus socios, y en interés de la comunidad, mediante la participación activa de los mismos, distribuyendo los resultados en función de la actividad cooperativizada. 2. La gestión y el gobierno de la sociedad cooperativa corresponden exclusivamente a ésta y a sus socios. 3. Cualquier actividad económico-social podrá desarrollarse mediante una sociedad constituida al amparo de la presente Ley. 4. La sociedad cooperativa se ajustará en su estructura y funcionamiento a los principios establecidos por la Alianza Cooperativa Internacional aplicados en el marco de la presente Ley».

En cuanto a la denominación incluirán necesaria y exclusivamente las palabras «sociedad cooperativa gallega» o su abreviatura «s.coop.gallega» (art.3).

El capital mínimo no podrá ser inferior a 500.000 pts y debe ser totalmente desembolsado desde su constitución sin perjuicio de que los estatutos fijen un capital social superior que también deberá ser desembolsado en su totalidad desde la elevación a público del acuerdo social (art.5).

Por lo demás la condición de socio, los tipos de socios, la pérdida de la condición de socio, los derechos y obligaciones, etc, se contemplan en los arts. 18 a 29, sin perjuicio de las previsiones específicas en cuanto a la cooperativa de viviendas contenidas en los arts. 120 y 121 que expondremos más adelante.

En lo que se refiere a la responsabilidad de los socios éstos responderán de las deudas sociales hasta el límite de sus aportaciones suscritas al capital social estén o no desembolsadas en su totalidad, e incluso en caso de que el socio cause baja responderá personalmente durante 5 años desde la pérdida de su condición de tal de las deudas sociales, previa excusión del haber social, derivadas de las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja y hasta el importe que le fue reembolsado de sus aportaciones (art.6.1 y 2).

Respecto del número de socios la Ley gallega exige un mínimo de cuatro socios para las de primer grado, dentro de la que cabe encuadrar a las cooperativas de viviendas a tenor de lo dispuesto en el art.6 de la Ley estatal, a tal efecto no se computan los socios a prueba, los excedentes y los colaboradores (art.7 Ley 5/1998). Sin embargo, para las cooperativas de viviendas, se suprimió la necesidad de un número mínimo de socios, en concreto es una modificación que introdujo la Ley gallega de vivienda. En el artículo 120 antes de la reforma se decía que el número mínimo de socios necesarios para constituir una cooperativa será el equivalente al 75% del total de la promoción de viviendas que pretende realizarse, todo lo cual se fijará estatutariamente, pero este apartado fue suprimido expresamente por la Ley del 2008.

Los Estatutos que han de regir la vida de la cooperativa deben tener un contenido mínimo al que se refiere el art.14. La adquisición de personalidad jurídica de la



cooperativa se supedita a la inscripción de la escritura de constitución en el Registro de cooperativas correspondiente<sup>1</sup>.

La estructura de una cooperativa es muy similar a la de otra persona jurídica se constituyen una serie de órganos:

- Asamblea General (arts. 30 a 40 Ley Gallega)
- Órgano de administración o Consejo rector (arts. 41 a 52)
- Interventores (arts. 53 a 55)
- Comité de recursos y Letrado asesor (arts. 56 y 57)

Sin perjuicio de que lo anterior resulta de aplicación a cualquier clase de cooperativa, las de viviendas cuentan además con unas previsiones específicas en los arts.120 a 123.

El artículo 120 se refiere a los sujetos, objeto y ámbito de las cooperativas de viviendas y en él se nos dice textualmente que:

«1. Las cooperativas de viviendas están constituidas principal y mayoritariamente por personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que convivan con ellas. También pueden ser socios los entes públicos, los entes sin ánimo de lucro mercantil y las cooperativas que precisen alojamiento para aquellas personas dependientes de ellos que tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para el desarrollo de sus actividades.

La aprobación del proyecto de ejecución y financiación de las viviendas es competencia exclusiva de la asamblea general, así como las modificaciones o variaciones del mismo, por causas no previstas inicialmente.

2. Tienen por objeto procurar viviendas preferentemente habituales y/o locales para sus socios.

---

1 En este sentido *vid.* Decreto de la Xunta de Galicia 430/2001, de 18 de diciembre, Reglamento del Registro de Cooperativas.

También podrán tener por objeto procurar edificaciones e instalaciones complementarias, y rehabilitación de viviendas, locales, elementos, zonas o edificaciones e instalaciones complementarias.

Para el cumplimiento de su objeto social, pueden desarrollar cuantas actividades sean necesarias.

La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, habrá de determinarse estatutariamente, debiendo establecerse además las normas para su uso y disfrute por los socios.

Podrán enajenar a terceros los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias, aplicándose el importe de los mismos según acuerde la asamblea general.

3. La cooperativa se constituirá por tiempo determinado fijado estatutariamente, debiendo disolverse por cumplimiento de su objeto social finalizada la ejecución de la promoción y entrega de viviendas y locales y, en todo caso, a los seis años desde la fecha de otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación, salvo que la cooperativa retenga la propiedad o que la normativa específica de aplicación establezca un plazo superior.

4. Las cooperativas de viviendas administrarán y gestionarán de forma directa la promoción de viviendas y locales, no pudiendo ceder tal gestión a terceras personas mediante ningún título, salvo acuerdo de la asamblea general adoptado por los dos tercios de los votos presentes y representados, sin perjuicio de la posibilidad de requerir a expertos externos para cuestiones puntuales.

5. Las cooperativas de viviendas tendrán derecho a la adquisición preferente de terrenos de gestión pública para el cumplimiento de sus fines específicos, sin perjuicio de cumplir lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.».

Resulta llamativa la previsión del art.120 y en concreto de su párrafo 3º responde a la necesidad de poner freno a realidad que desvirtuaba la esencia de esta figura, se impone así la obligación de que se constituya una cooperativa por promoción.

El régimen jurídico de la condición de socio se prevé en el art. 121 a tenor del cual

«1. El socio tiene la obligación de habitar la vivienda y no puede ser titular de más de una, en cada cooperativa, salvo en los casos de familia numerosa.

2. En caso de baja del socio, la cooperativa podrá retener el total de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de viviendas y locales hasta que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. Los estatutos fijarán el plazo máximo de duración del derecho de retención, que no podrá ser superior a un año.

Cuando la baja del socio fuese considerada como no justificada, si lo prevén los estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales las deducciones a que se refiere el artículo 64 de la presente Ley, hasta un máximo del 40% de los porcentajes que en el mismo se establecen, destinándose en su totalidad al Fondo de Reserva Obligatorio<sup>2</sup>.

---

2 En este sentido el art. 64 establece que: establece que 1. Los estatutos regularán el derecho de los socios al reembolso de sus aportaciones al capital social en caso de baja. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en que se produzca la baja, pudiendo establecer deducciones tan sólo sobre las aportaciones obligatorias, que no serán superiores al 30% en caso de expulsión, ni al 20% en caso de baja no justificada. En caso de baja justificada, no procederá ninguna deducción. 2. La decisión sobre el porcentaje de deducción aplicable en cada caso será competencia de los administradores en función de las circunstancias que concurran. 3. Sin perjuicio de las deducciones anteriormente citadas, se computarán, en todo caso, y a efectos del oportuno descuento de la aportación que haya de devolverse al socio que causa baja, las pérdidas reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores o estén sin compensar. 4. El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años, a partir de la fecha de la baja. En caso de fallecimiento del socio, el reembolso deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el hecho causante. Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, incrementado a partir del segundo año en 2 puntos cada año, acumulativamente.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones al capital social, deberán reembolsarse al socio en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

3. El socio que pretendiese transmitir “*inter vivos*” sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los estatutos, desde la fecha de concesión de la licencia municipal de primera ocupación de la vivienda o local, deberá ponerla a disposición de la cooperativa, que se los ofrecerá a los socios expectantes, por orden de antigüedad.

El precio del tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de transmisión de los derechos sobre la vivienda o local.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlo a terceros no socios.

No obstante, transcurrido un año desde que se comunicó la intención de transmitir sin que se hubiera llevado a cabo la transmisión, deberá repetirse el ofrecimiento a que se refiere el párrafo primero.

Cuando el socio incumpla lo anterior, transmitiendo a terceros sus derechos sobre la vivienda o local, la cooperativa, si quisiese adquirirlos algún socio expectante, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio de tanteo señalado en este artículo incrementado con los gastos que se le hubiesen ocasionado, que serán a cargo del socio incumplidor.

El derecho de retracto podrá ejercitarse durante un año desde la inscripción de la transmisión en el registro de la propiedad o, en su defecto, durante tres meses, desde que la cooperativa haya tenido conocimiento de dicha transmisión.

Las limitaciones establecidas en los números anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a las personas que convivan con él, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa aplicable a los supuestos de obtención de ayudas oficiales.

4. A los efectos previstos en el número anterior, las cooperativas de viviendas llevarán, en orden y al día, el libro de socios expectantes con las mismas formalidades y requisitos que los previstos para el libro-registro de socios.

5. Ninguna persona podrá ser miembro, simultáneamente, del Consejo rector en más de una cooperativa de viviendas.

Los miembros del consejo rector no podrán percibir en caso alguno remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos por los gastos que les origine»

Por último el art. 122 regula la percepción de las cantidades anticipadas en la construcción estableciendo al respecto que cuando la cooperativa obtenga de los socios cantidades en dinero anticipadas para la construcción de las viviendas y locales, deberá recibirlas a través de una entidad de crédito, en la que deberán depositarse en cuenta especial con la separación de otra clase de fondos, y de las que solamente podrá disponerse para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas y locales. Dichas cantidades se garantizarán mediante contrato de seguro comprometiéndose su devolución, con sus correspondientes intereses legales, en caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido.

Asimismo, se prevé para mayor seguridad y en aras a evitar fraudes, una auditoría externa de sus cuentas obligación que subsistirá mientras no se produzca la adjudicación o cesión de las viviendas o locales (art. 123).

En definitiva con la constitución de una cooperativa de viviendas lo que se pretende es que la cooperativa adquiera el terreno, gestione el proceso de construcción estableciendo un coste aproximado de la vivienda, un programa de financiación y unos plazos de ejecución así como que se encargue de la negociación de la

concesión de préstamos con la entidad financiera, e incluso puede aportar el trabajo de alguno de sus socios.

Son por tanto grandes sus ventajas: Reducción del coste de la vivienda, cuando menos se ahorran los beneficios del promotor. Pagos cómodos, en principio teniendo en cuenta la fase embrionaria en que está el proyecto de vivienda los plazos suelen ser asequibles. Responsabilidad limitada, generalmente como ha quedado reflejado está limitada por las propias aportaciones de los socios y, además, puede darse de baja en cualquier momento salvo que en los estatutos de la cooperativa se prevea otra cosa. Ahora bien también tiene inconvenientes como son que la vivienda se adquiere sobre plano con lo que puede ocurrir que no se construya en los plazos previstos. Al ser socio uno se ve más implicado en proceso de construcción y participa en los órganos sociales lo cual no necesariamente será un inconveniente, antes al contrario. El coste no está cerrado, no está blindado sino que el coste real de la vivienda que debe ser pagada por el socio puede ser diferente. Un inconveniente también pueden ser las restricciones en cuanto a su transmisión a terceras personas pues se prevén, como ha quedado reflejado en la exposición del art. 121, derechos de tanteo y retracto de los socios a favor de un socio o de la cooperativa respectivamente, si bien es algo que en la práctica apenas se produce.

### III. LEY DE VIVIENDA DE GALICIA

En un período relativamente corto de tiempo, apenas seis años la Comunidad Autónoma de Galicia ha aprobado dos leyes de vivienda, la actual Ley 18/2008, de 29 de diciembre, que sustituye a la Ley 4/2003, de 29 de julio.

Se trata de una Ley que al igual que la anterior se enmarca en el ejercicio de la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio, del litoral, urbanismo y vivienda, (art. 27.3 del Estatuto de Autonomía) si bien su contenido y orientación es ostensiblemente distinta.

La Ley del 2003 constaba de 66 artículos distribuidos en 4 Títulos, cuatro Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria, dos Disposiciones Finales. La Ley del 2008 consta de 119 artículos, sistematizados en 6 títulos, ocho

Disposiciones Adicionales, cuatro Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y cuatro Disposiciones Finales.

Quizá lo más destacable sea que la protección de los adquirentes y arrendatarios que se contenía en la ley 4/2003 en el Título I, en la actualidad con mejor criterio se sitúa en el Título IV dedicándose el Título I a la elaboración de un especie de estatuto gallego de la vivienda en el que se pretende sistematizar y elevar a rango legal, en algunos casos, el hasta ahora disperso régimen jurídico de la vivienda.

Pero más allá de la distinción sistemática destaca el cambio de orientación mientras la Ley del año 2003 se centraba casi de manera exclusiva en la protección del consumidor la del 2008 regula de forma más exhaustiva la intervención de la Administración en todo el proceso constructivo incidiendo en materias en cierto modo ya reguladas por la LOE.

En efecto, dentro de las novedades podemos mencionar la unificación del régimen de las viviendas protegidas. Se regulan 3 tipos de promoción: 1) promoción pública, 2) promoción privada y 3) autopromoción. (arts. 38, 39 y 40 respectivamente). El intervencionismo de la Administración desplaza la protección de los consumidores poniendo un mayor énfasis en el control de puesta en el mercado de las viviendas. Sin duda parte de la notable intervención de la Administración Pública es consecuencia de la propia materia objeto de regulación. En el sector de la vivienda es muy patente el intervencionismo en todo el proceso que se sigue para la construcción, vgr. Ley del Suelo, Ley de Ordenación de la Edificación, Ley de Propiedad Horizontal así como todas las medidas adoptadas para facilitar el acceso a los sectores sociales más desfavorecidos y necesitados de mayor protección hasta la protección de los consumidores, destinatarios finales de la vivienda.

En cuanto a la ordenación sistemática de la Ley gallega consta de un Título Preliminar en el que se insertan los principios generales sobre la materia, cuyo contenido es más bien programático ya que en él que se trata de justificar el acusado intervencionismo de la Administración. Se recogen los principios del estatuto jurídico de la vivienda y, a pesar de haberse aprobado ya en un momento de importante crisis económica y entrar en vigor en pleno desmoronamiento, ello no se ha visto reflejado pues su contenido delata el momento de *boom* inmobiliario en el que se forjó.

Llama la atención que se trata de una legislación limitada a viviendas. El art.5 de la vigente Ley nos proporciona una definición de edificio al delimitar su ámbito de aplicación como inmueble cuyo uso principal sea el de residencia. Por lo tanto, deja fuera aquellos edificios cuyo destino principal sea una oficina, tenga un uso comercial o industrial pues no se consideran edificios a efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en relación a la calidad<sup>3</sup>.

El Título I pretende abarcar el régimen jurídico de la vivienda. Se aplica a todas las viviendas cuya licencia de edificación sea posterior al 20 de abril de 2009 que es la fecha de entrada en vigor de la Ley. Se refiere al proceso de edificación en el que se contienen declaraciones también bastante programáticas. Viene a ser una especie de desarrollo para Galicia de la LOE, regula el proceso de edificación y alude de forma diferenciada a la construcción y al uso de las viviendas. i) En relación a la construcción, establece unos principios básicos de control de calidad y se exige el requisito de previa acreditación autonómica, así como introduce la obligación de realizar un estudio geotécnico del que se exceptúan las viviendas unifamiliares. Regula con cierto detalle la licencia de primera ocupación (arts. 20, 21 y 22), y respecto al libro del edificio ya contemplado también en la ley del 2003 aclara que el promotor debe entregarlo al que ejerza el cargo de administrador de la comunidad. ii) Por lo que respecta al uso de la vivienda, regula los deberes de conservación y rehabilitación de las viviendas, estableciendo como obligatorias las de mantenimiento previstas en el libro del edificio si son necesarias para conservar la funcionalidad de la vivienda. Incluso se recoge la posibilidad de expropiar los edificios vacíos entendiendo por tales los que estén desocupados durante más de dos años con deterioro grave. Así como el deber del transmitente de declarar si está al día en el cumplimiento de los deberes de conservación, lo cual no es fácil de concretar.

El Título II contiene el régimen jurídico de las viviendas protegidas en Galicia, y en él se recogen importantes novedades. En este sentido, cabe recordar de forma muy sintética que en esta materia hasta el presente, nos encontramos, por una parte,

---

3 En este sentido la Disposición Final 2ª de la Ley del 2008 extiende la aplicación de las previsiones de calidad, innovación y sostenibilidad, a toda clase de edificios independientemente de su destino. Dicho en otras palabras, lo dispuesto en el Capítulo IV del Título III es aplicable a todo edificio aunque su finalidad no sea la de vivienda.



con la normativa reguladora del régimen de viviendas de protección oficial que determina cuándo es o no una vivienda protegida y en el supuesto de que reúna los requisitos para ostentar dicha calificación cuáles son los derechos y limitaciones que conlleva para el titular de ese tipo de vivienda. Por otra parte, con la normativa relativa al régimen de financiación cualificada, que prevé aspectos tales como la forma de acceso, los préstamos con condiciones más beneficiosas y en general, las consecuencias de obtener dicha financiación cualificada que también añadía limitaciones a las situación jurídica del titular de la vivienda.

En Ley de Vivienda de Galicia los límites de los titulares a la hora de disponer de la vivienda se conciben independientemente del acceso o no a la financiación cualificada. Lo cual, como ya puede advertirse si bien en el futuro simplifica ostensiblemente el régimen jurídico, en el momento presente plantea no pocos problemas de carácter transitorio de hecho a tenor de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley del 2008 las viviendas anteriores a diciembre de 1977 son libres, la cuestión se plantea con aquellas cuya calificación provisional es anterior a esa fecha pero la definitiva es posterior, a efectos de si pueden seguir el plan anterior o si han de pasarse al nuevo. En este sentido existe alguna Resolución de la Consellería aclaratoria de qué expedientes son libres y cuáles no.

En el plano de las novedades podemos destacar además las siguientes:

- i) Abarca con carácter general todas las viviendas protegidas por lo tanto sustituye al Decreto-Ley de 31 de octubre y Real Decreto de 10 de noviembre de 1978.
- ii) Establece una superficie de las viviendas protegidas entre 40 y 130 metros cuadrados, el trastero tendrá una superficie máxima de 15 metros y sólo se permite una plaza de garaje por vivienda. A diferencia de lo que ocurría al amparo de la legislación anterior la plaza de garaje y el trastero deberán ser anejos.
- iii) La protección dura 30 años, y como novedad para determinadas viviendas, las de promoción pública que se han construido sobre suelo de patrimonio se prevé una protección indefinida, con lo que se altera ostensiblemente el alcance del derecho de propiedad.

- iv) Regula con detalle el régimen de acceso a la propiedad en igualdad de condiciones, medidas de discriminación positiva, registros de demandantes, y se reconoce la posibilidad de adjudicación a los familiares de los adjudicatarios fallecido.
- v) También contempla de forma expresa las menciones de la escritura de venta de una vivienda de protección. Así a tenor del art. 59 es obligatoria la constancia de: Limitación del precio de venta, plazo de duración de la protección, lo cual en la práctica resulta plausible en tanto en cuanto evita, la mayoría de las veces, la ardua tarea de averiguarlo.
- vi) Rebaja el plazo para ocupar la vivienda que pasa a ser de 2 meses desde la escritura.
- vii) Se establecen límites a la facultad de disponer. Con carácter general se establece la prohibición de 5 años desde la escritura de compra y sólo se podrá vender a quien sea persona adquirente con los requisitos que para ello exige la propia Ley.

En cuanto a los tanteos y retractos se regula de forma muy similar a la de la Ley de 2003 pero con una diferencia notable y es que ahora no se excluye la transmisión por herencia que resulta añadida a los casos de tanteo y retracto y se extiende la sujeción de estos derechos a todo el tiempo que dure la protección y no sólo a los 10 años de la ley anterior. En su régimen hay que distinguir la promoción pública de la privada. Sobre las de promoción pública se reconocen los derechos de tanteo y retracto, y hay que notificarlos previamente a la Administración. En el caso de que no se ejercite el tanteo la Administración propondrá un comprador adjudicatario, se exceptúan las transmisiones entre parientes pero sólo en segundo grado en línea recta y siempre y cuando se cumplan los requisitos idóneos para ser adquirentes. Las de promoción privada también están sujetas todas a tanteo y retracto, en este caso la Ley establece expresamente el plazo de retracto que dura dos meses desde que tuviera conocimiento de la transmisión, siendo sólo libre la venta a favor de parientes hasta el segundo grado en línea recta.

En la escritura de obra nueva, préstamo o compraventa, deberán constar estos derechos así como las demás limitaciones, esto es, el régimen legal de protección, precio máximo, duración, prohibición de disponer.

Hay que tener presente por último lo dispuesto en la Disposición Final 1ª que establece la descalificación legal de toda vivienda protegida antes del 1 de enero de 1978. Por lo tanto ahora todas las viviendas protegidas tienen un plazo de 30 años salvo las nuevas indefinidas y las calificadas en el mismo año 1978, y sólo hay dos clases (en Galicia) las estatales de RD de 1978 y las viviendas de protección gallegas. Y siguen en vigor las viviendas libres sometidas a financiación cualificada como régimen de protección.

En el Título III se positivizan las medidas de fomento del derecho a la vivienda, (arts 68 a 82) es decir, concreta las políticas de fomento de lo que resulta que puede seguir habiendo financiación para viviendas libres que seguirán rigiéndose por los Decretos de los planes estatales de vivienda<sup>4</sup>. El desarrollo de este título se encuentra en el Decreto 402/2009, de 22 de octubre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia<sup>5</sup>.

El Título IV regula la protección de los adquirentes y arrendatarios de la vivienda, lo cual constituía el principal contenido de la anterior Ley de vivienda de Galicia, si bien el régimen actual se simplifica bastante, no sólo en cuanto al número de preceptos que le dedica la Ley del 2008<sup>6</sup> actualmente arts. 83 a 105 sino también desde un punto de vista sustantivo.

De un análisis comparativo de ambas normativas cabe colegir que la vigente Ley de vivienda prescinde del concepto de publicidad que sí lo proporcionaba la Ley anterior en su art. 7 sin perjuicio de que sí recoge su carácter vinculante<sup>7</sup> en lo que son las características de la publicidad.

---

4 En este sentido vid. RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 24 de diciembre de 2008).

5 Publicado en el DOGA núm. 217, de 5 de noviembre de 2009.

6 Frente a la Ley del 2003 que abarcaba los arts. 7 a 32.

7 El carácter vinculante se encontraba en la Ley del 2003 en su art.8.

También resulta novedoso el art.84 de la Ley del 2008 en él se plasma el contenido mínimo de la publicidad en su párrafo 1º si bien los párrafos 2º y 3º vienen a ser un resumen de lo ya contemplado en los arts. 9 a 11 de la Ley del 2003.

Asimismo en relación a la publicidad, pero del precio, destacar que aunque el art. 85 viene a establecer prácticamente lo mismo que los arts.12 y 13 de la Ley del 2003 no recoge la alusión del anterior art.13.2<sup>8</sup>.

Por lo demás la información en la oferta de venta regulada antes en los arts. 14 a 18 en el presente se plasma en los arts. 86 a 88, en lo que constituye como puede intuirse un resumen de la legislación anterior. De hecho el art. 87 contiene básicamente las mismas exigencias que se mencionaban en los arts. 15 y 16 asimismo el art.18 se repite prácticamente en el pfo.2º del art. 87.

En cuanto a la publicidad en relación a los arrendamientos lo que antes constituía un capítulo diferente<sup>9</sup> ahora se inserta como Sección, la 3ª, bajo la rúbrica *información en la oferta de arrendamiento* arts.89 y 90. Además del cambio de sistemática merece la pena destacar que se ha reducido la documentación que se exigía antes pues la Ley de 2008 se limita a especificar las características, servicios e instalaciones de la vivienda y las condiciones de uso, la renta contractual y su actualización, la duración del contrato y los gastos<sup>10</sup>.

El capítulo II se refiere a la venta de viviendas y se divide en dos secciones, la primera relativa a las viviendas en proyecto o en construcción y la segunda a las viviendas terminadas.

---

8 En concreto el apartado 2 del artículo 13 establecía que en el caso de que se trate de «viviendas de protección oficial o incluidas en cualquier régimen de protección pública, las referencias efectuadas a las cantidades que periódicamente pagarán los adquirentes, o a las tipos de intereses en los créditos hipotecarios que se soliciten, deberán de ir acompañadas de las correspondientes a las condiciones económicas personales o familiares que la normativa legal exige para el acceso a la propiedad de las viviendas y, en su caso, para la obtención de la financiación cualificada».

9 El Capítulo IV titulado requisitos para el arrendamiento

10 En este sentido el art. 32 de la Ley del 2003 exigía extremos como la licencia de primera ocupación, la calificación o declaración de definitiva y la cédula de habitabilidad, los estatutos y reglamento de régimen interno, descripción de la vivienda y datos tan contingentes como el nombre y dirección del presidente y administrados de la comunidad de propietarios.

**Viviendas en proyecto o en construcción:** En ambas normativas el contenido es bastante similar<sup>11</sup>. Se exigen al igual que en la Ley anterior como requisitos previos tener la propiedad del terreno, licencia de obras y tener otorgada la escritura de declaración de obra nueva en construcción, se ha suprimido la posibilidad de vender teniendo solo la opción de compra. También se ha suprimido el pacto de reserva de viviendas lo cual no significa que no se pueda dar al amparo de la autonomía de la voluntad con tal de que no se trate de una venta en firme y no se incumpla la obligación de los requisitos previos.

En cuanto al contrato de venta es normalmente privado, un contrato normado ya que le vincula la publicidad y la información previa que el promotor debe suministrar. Existe no obstante una novedad y es que la Ley faculta al comprador para ejercer una acción de rebaja del precio si las condiciones que se firman en el contrato son inferiores a las ofertadas en la información previa. Asimismo se añade la necesidad de prever el plazo de finalización de las obras y hacer constar las penalizaciones por incumplimiento, pero se puede pactar expresamente que no haya ninguna con lo que el precepto carecería de efectividad.

Por lo que respecta a las garantías de las cantidades recibidas a cuenta se exige la apertura de una cuenta bancaria y se admite cualquier forma de garantía. Un supuesto distinto del descrito anteriormente, es la garantía de devolución de las mismas que se contempla en la actualidad en el art. 95 en términos bastante similares a los contenidos en la legislación derogada pero quizá de forma más sencilla y con omisión, a nuestro juicio con buen criterio, de normas específicas porque ello facilita la labor hermenéutica en caso de pérdida de vigencia de dichas normas. Por lo demás se recoge prácticamente la misma idea que la contenida en los párrafos 1 y 4 del art. 24. En cuanto a la extinción de las garantías el tenor literal del actual art.95.3 coincide prácticamente con el anterior art. 24.5 si bien se suprime el último inciso en virtud del cual «además, la cancelación de la aludidas garantías exigirá, en los caso en que el promotor continúe siendo titular registral, que se aporte la escritura pública de compraventa de la vivienda que se hubiere otorgado».

---

11 De hecho. los arts. 91 a 93 son muy similares a los anteriores arts. 19 a 23. La correspondencia sería el art. 91 con el art. 19, el art. 92 con los arts. 21 y 22, y el art. 93 con el art.23.

Finalmente en lo que respecta a las garantías su aplicación a cualesquiera supuesto independientemente del *nomen iuris* empleado que se establecía en el art.24.6 se recoge en la actualidad en términos más sintéticos pero no por ello menos claros en el párrafo 2º del art.95 cuyo tenor literal prevé que «se admitirá la constitución de cualquier forma de garantía admitida en derecho»<sup>12</sup>.

Lo que sí llama la atención, como ya hemos adelantado, es que no se regule el pacto de reserva previsto en el art. 20 a de la Ley anterior que consideraba el pacto de reserva como aquél en virtud del cual a cambio de un precio cierto que en ningún caso podía superar el 1% del valor máximo de venta estimado, el promotor se comprometía a no enajenar a terceros una de las viviendas que se construyera en un edificio simplemente proyectado, concediendo al interesado la facultad de decidir la formalización del correspondiente contrato de compraventa una vez se cumplieran los requisitos exigidos como previos para poder formalizar el contrato de promesa de venta o compraventa de viviendas (art.19) además del concepto a lo largo de sus diferentes apartados iba perfilando los requisitos de forma y fondo, así como la consecuencia de la eventualidad de no poder formalizar el contrato dentro del plazo establecido, que en principio era la pérdida de la cantidad entregada salvo supuestos los supuestos legalmente previstos, precepto aunque derogado puede servir de guía en la actualidad para su previsión convencional.

Por último, para la entrega de las viviendas se exige expresamente como requisito la licencia de primera ocupación, de ahí que no sea necesario acreditar la existencia del libro del edificio que la Ley lo regula como requisito obligatorio para el promotor pero no como requisito para la entrega. De la regulación resulta que el promotor lo ha de entregar directamente a quien represente a la comunidad de propietarios.

En cuanto a **las viviendas terminadas**, la legislación vigente, como ya se ha expuesto, le dedica la sección 2ª (artículos 97 a 99) con un contenido ostensiblemente

---

12 El artículo 24.6º establecía que «*las normas legales sobre garantía de devolución de cantidades anticipadas serán de aplicación, siempre que concurran los presupuestos previstos en las mismas, a todos los negocios jurídicos, cualquiera que sea la denominación que las partes les dieran, en que se transmita a título oneroso una vivienda en proyecto o en construcción cuando el adquirente haya hecho entrega de las viviendas ya terminadas y tras la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación expresamente o por silencio administrativo*»

menos prolijo que la Ley del 2003 que le dedicaba simplemente el Capítulo III (arts.26 a 29). En principio numéricamente la diferencia no es significativa pues se reduce en uno el número de preceptos, sin embargo el contenido es a todas luces menos exhaustivo. En la actualidad de forma sucinta se establecen como requisitos previos para poder efectuar la venta la posesión de la licencia de primera ocupación (concedida expresamente o por silencio administrativo) y la calificación definitiva si se trata de viviendas protegidas.

Se recuerda el carácter vinculante de la publicidad y las consecuencias de la falta de adecuación del resultado con lo anunciado, en tal sentido el art.98 es claro «cuando exista discrepancia en perjuicio de la persona compradora entre la información suministrada con anterioridad a la venta y el contrato, aquella tendrá derecho a una rebaja proporcional en el precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente, en los términos establecidos en la legislación civil».

Y por lo que respecta a la firma del contrato el art. 99 recoge la documentación que se ha de entregar al comprador de forma breve y clara, así se limita a señalar como documentación: 1) el libro del edificio, salvo que obre en poder de la comunidad en cuyo caso bastaría la entrega del manual de la vivienda, 2) los estatutos de la comunidad de propietarios si es que los hay, y 3) la documentación relativa a la hipoteca que se constituyese.

Cuando se trate de una vivienda en régimen de propiedad horizontal en la que hay designados órganos de gobierno se entregará al comprador una certificación expedida por el secretario en la que se recoja que se halla al corriente del pago de los gastos generales, o en su caso de los que se adeudan, salvo que el vendedor hubiera sido exonerado expresamente de esta obligación por el comprador.

Por tanto, en principio, no se contempla la entrega de un plano a escala, los materiales efectivamente empleados, las garantías de los elementos instalados, las instrucciones de uso de la vivienda con indicación las empresas suministradoras y de mantenimiento. Asimismo no se detalla el contenido del libro del edificio al que la Ley del 2003 dedicaba el art. 29 con todo género de detalles en cuanto a sus especificaciones a lo largo de sus apartados y subapartados.

En definitiva, como requisitos previos nos encontramos con 1) la licencia de primera ocupación y 2) la acreditación de las deudas a la comunidad es una novedad y se refiere al caso de que se trate de pisos en régimen de propiedad horizontal

Finalmente destacar en el terreno de los cambios que se confiere absoluta libertad al promotor para otorgar la división horizontal y que no se prevé la intervención de los compradores. De todas formas, de algún modo el proyecto técnico de construcción actúa como división horizontal en el sentido de que, en principio, sin el consentimiento de los compradores el promotor no podrá: suprimir servicios, imponer nuevas cargas, alterar la distribución de los espacios, tanto en los elementos comunes como en los privativos, crear nuevos espacios constructivos o cambiar su naturaleza, alteración de ámbito de comunidad a un complejo inmobiliario. Pues en todos estos casos se concede al comprador la facultad de resolver el contrato sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios.

Por último en lo que se refiere al alquiler de viviendas además de lo afirmado en materia de publicidad, la Ley del 2008 resulta mucho más extensa<sup>13</sup>. La vigente Ley destina las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo III a los requisitos y al depósito de las fianzas (arts.100 a 101 y 102 a 104 respectivamente). No obstante y a pesar de su mayor detalle no se regula la publicidad de la oferta de arrendamiento, y los requisitos previos son prácticamente los mismos. En cuanto a la documentación es más concisa y menos exigente la normativa actual que introduce sin embargo la obligatoriedad de una fianza y a ella se refieren los arts. 102 y 103.

Cierra el Título IV el Capítulo IV relativo al arbitraje de vivienda. Se trata de una solución alternativa de conflictos que se presentan con bastante frecuencia en la práctica y frente a los cuales como respuesta más rápida y más económica se ofrece el arbitraje. De todas formas se trata de una fórmula cuya instrumentalización depende de la aprobación de un decreto de la Xunta de Galicia en el que se creen los organismos y se determine el ámbito territorial, composición, organización y

---

13 En efecto, la Ley del 2003 le dedicaba el Capítulo IV bajo la rúbrica requisitos del arrendamiento (arts.30 a 32).



funciones, el procedimiento de tramitación así como la resolución de conflictos y cuantas cuestiones sean necesarias para su instauración y puesta en marcha.

En otras Comunidades Autónomas ya está funcionando y se inserta en los planes que se llevan a cabo en materia de vivienda así ocurre en la Comunidad de Madrid con el denominado Plan Alquiler. En concreto dentro de esos planes, que tienen como finalidad dotar de mayor seguridad jurídica al arrendamiento de viviendas en alquiler y también reducir los litigios tanto en el tiempo como en el coste, se prevé así su inclusión en los modelos oficiales y por lo tanto con la firma del contrato de alquiler ambas partes, propietarios e inquilinos, se someten al Consejo Arbitral. Asimismo dentro del Plan Alquiler se recogen otras medidas como son el seguro de impagos durante dos años, el seguro multiriesgo, el servicio de puesta en uso la vivienda y la asistencia jurídica gratuita que pueden resultar muy interesantes desde el punto de vista de la prevención de litigios y de la política de incentivar el mercado de los alquileres.

Para concluir con el análisis de la *Ley 18/2008, de Vivienda de Galicia* simplemente apuntar que el último título, el Título V, recoge el régimen sancionador que a grandes rasgos puede afirmarse que sigue la tendencia de la Ley anterior si bien se aprecia un endurecimiento de las sanciones a través del aumento de la gravedad de las multas y se refuerza la inspección de la Administración. En todo caso constituye una materia de derecho público que, por lo tanto, excede de su tratamiento jurídico-civil.