

DEFENSOR DEL PUEBLO, Zurbano, 42 - 28010 Madrid.- www.defensordelpueblo.es

Manuel Muelas Peña, DNI 02447310 H, Presidente de la Asociación de Fabricantes y Constructores de Casas de Madera (AFCCM), que fue fundada en el año 2000 y agrupa a las principales empresas dedicadas a la Construcción Industrializada (C.I.), entre las que están: 1) las que **fabrican partes de los componentes** de las viviendas en sus talleres y los montan en las parcelas, y 2) las que fabrican en sus talleres las **viviendas modulares completas** para transportarlas después, en módulos, hasta las parcelas donde se instalan y conectan a las redes de suministros y saneamiento.

La AFCCM es miembro de la Federación Española de Industrias de la Madera (FEIM), de la que ocupa la Vicepresidencia, y también forma parte del Consejo Rector de la Asociación de Investigación Técnica de las Industrias de la Madera (AITIM). El domicilio social de la AFCCM está en la calle Hileras nº 17, 1º C de Madrid.

La finalidad de la Asociación es la defensa de los intereses de sus empresas, ayudando a promocionar la C.I., las prestaciones de sus viviendas para los usuarios y los beneficios del sistema productivo para el conjunto de la sociedad. Con tal motivo formulo la siguiente

QUEJA

1) La C.I., en España, **carece de una normativa reguladora específica** que contemple la realidad de su proceso de producción, la instalación en las parcelas, los trámites ante las distintas instancias de las Administraciones Públicas, Colegios y Asociaciones Profesionales, la garantía directa de los fabricantes con los usuarios de sus viviendas, etc. Lo más grave de este vacío normativo, es que se está supliendo su falta de manera indebida y lesivamente para nuestros intereses con la aplicación íntegra a la C.I. de las **normas que establecen la LOE y el CTE para regular únicamente la construcción permanente**, lo que, lejos de ayudarnos a potenciar las ventajas de la C.I., genera trámites duplicados, retrasos de disponibilidad evitables, gastos innecesarios, etc., que lastran el desarrollo de la C.I. y perjudican a todos.

2) La propia LOE, además de limitar su ámbito de aplicación a la edificación de carácter permanente, también exige para ella un proyecto distinto por obra, cosas **ambas que son incompatibles con la C.I.** En lo único que no perjudican la LOE ni el CTE a la C.I. es en todo lo relativo a habitabilidad, seguridad, innovación, ahorro energético, medio ambiente, etc. porque en todo ello la C.I. supera ampliamente a la construcción permanente y así lo reconocen arquitectos de fama mundial, actuales profesores de escuelas técnicas de la construcción, etc.

3) Este sometimiento de la C.I. a la LOE es tan ilógico como lo sería que a la fabricación de coches se la sometiera a la normativa de los talleres de reparación, solo por tener en común las dos actividades al ramo de los automóviles.

Lo mismo ocurriría si el Ministerio de Fomento, al que pertenecen las competencias de transporte y vivienda, regulase con una misma normativa los transportes ferroviarios, marítimos, aéreos y de carretera, ignorando las diferencias entre todos ellos, aplicase una normativa única por el hecho de que todos ellos son transporte. Sin embargo, esa hipótesis tan absurda, es la que está permitiendo que se aplique a la C.I. de viviendas al someterla a la regulación íntegra que la LOE y el CTE establecen para la construcción permanente en parcela, solo porque de las dos maneras se hacen viviendas.

4) El sometimiento indebido de la C.I. a la LOE ha originado muchos problemas a empresas y usuarios. El primero se produjo como consecuencia de considerar iguales a las figuras del promotor profesional y del autopromotor de su propia vivienda, imponiendo a ambos la suscripción obligatoria de un seguro decenal (S.D.) a favor de los compradores de las viviendas, lo que produjo los siguientes efectos y perjuicios:

a) El autopromotor se veía obligado a asegurarse contra él mismo, cosa que, además de absurda, es jurídicamente imposible porque nadie puede ser deudor ni acreedor de sí mismo.

b) Hasta tal punto era inexcusable la obligación del (S.D) que si no se suscribía no se podía inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad, lo que, además de privar al ciudadano de la seguridad que le proporciona la inscripción en el Registro de los bienes propios, también le privaba del acceso al crédito hipotecario, y es sabido que sin financiación a largo plazo no hay compra ni construcción de vivienda. Todas estas circunstancias acababan haciendo desistir de su intención al posible comprador de la vivienda.

c) Esta rigidez normativa para el promotor profesional, y también para el autopromotor, quien por error de redacción, omisión u olvido de su existencia, también se veía obligado inexcusablemente a suscribir el S.D. En el polo opuesto, el sector asegurador, al amparo de su condición de empresas privadas y del monopolio de negocio que les otorgaba la LOE, decidió unánime y unilateralmente excluir de la cobertura del S.D. a cualquier construcción que utilizase sistemas de trabajo y/o materiales no tradicionales, lo que dejó sin trabajo a nuestras empresas, para las que el campo de la autopromoción es su principal fuente de trabajo. Esta situación se produjo a partir de la entrada en vigor la LOE en el año 2000, y duró hasta que por la Ley 53/2002, art. 105, conseguimos que se liberara al autopromotor de la obligatoriedad del seguro decenal.

La lección que aprendimos de este grave error legislativo, fue la indiferencia con la que todos oyeron nuestras denuncias del grave perjuicio que representaba esta situación para nuestro sector, y la pasividad con la que actuaron tanto el mundo asegurador (Empresas, Unespa, D. G. de Seguros, Consorcio de Compensación, etc.),

como la D.G. de la Vivienda de aquella época. Todos ellos decían lamentar mucho esta situación pero que como se derivaba de una Ley no podían hacer nada hasta que no se cambiase esa Ley, que es lo que conseguimos hacer con la Ley 53/2002.

Solo la Dirección General de Registros y Notariados, nos prestó atención habilitando la vía de **la hipoteca mobiliaria** para la financiación de las viviendas modulares ya que por su **condición de bienes muebles** quedaban fuera del ámbito de la LOE y de sus exigencias. Nadie más movió un solo dedo para corregir las consecuencias de sus propios errores y actuaciones en relación con la LOE. Tampoco el sector financiero ayudó a utilizar la vía de la hipoteca mobiliaria aduciendo que no era posible aplicarla en la práctica. También demostramos que sí se podía utilizar formalizando una de ellas e inscribiéndola en el Registro Mercantil de Guadalajara.

Los perjuicios hasta aquí expuestos continúan produciéndose y seguirán hasta que nazca una **NORMATIVA ESPECIFICA PARA LA C.I.** dejando para la LOE la regulación del campo al que ella misma limita su ámbito de aplicación: La construcción permanente.

Los problemas que obstaculizan el desarrollo de la C.I. nacen de que las empresas dedicadas a esta construcción tienen que soportar los costes y trámites propios de la fabricación de cualquier producto y también la mayoría de los soporta la construcción en parcela que a título únicamente enunciativo señalamos algunos de ellos.

Los de la fabricación: 1) Inversión en edificios y maquinaria, licencias e impuestos municipales, gastos de mantenimiento, consumos de energía, etc. 2) Empresa de Prevención de Riesgos Laborales y revisiones médicas anuales. 3) Plan de residuos. 4) Convenio Colectivo del sector. 5) Mayores costes laborales por plantillas de trabajadores fijas y especializadas. 6) Impuestos municipales por IBI e IAE. 7) Honorarios por proyectos arquitectónicos de cada prototipo de vivienda, con pruebas de carga, plantillas, manuales de procedimientos, formación del personal. 8) Gastos por Control de Calidad y por I+D.

Los de la construcción: **a)** Proyecto arquitectónico individual por cada casa aunque sea igual a otra (duplicidad). **b)** Solicitud y pago de Licencia de Obra Mayor convencional, con un tiempo promedio de concesión de dos meses (retrasos) y tasas de licencia abusivas porque la casa a instalar se ha fabricado fuera y en la parcela las obras a hacer solo son de instalación. **c)** Apertura de Centro de Trabajo en la parcela. **d)** Ocupación de vía pública como si se fuese a construir ahí la casa, cuando por lo general la duración de la instalación no sobrepasa de un solo día. **e)** Plan de Residuos (innecesario porque no se producen en la parcela sino en la fábrica). **f)** Licencia de Primera Ocupación. **g)** Boletines de Instalaciones Eléctricas y de Fontanería.

ANTECEDENTES

- Desde 1.994, individualmente, algunas de nuestras empresas ya reclamaron, ante distintas instancias de la Administración, la necesidad de de una normativa reguladora de la C.I. Todas las respuestas recibidas hablaban de complejidad, dificultad, no estar dentro de sus competencias, traslados de nuestras peticiones de unas a otras instancias, etc.
- El recurso del 8 de Mayo de 2002 que la AFCCM interpuso haciendo uso de la **Ley del Derecho de Petición** y dio como resultado la Ley 53/2002, antes comentada.
- Hasta la fecha hemos mantenido contactos a través de visitas, informes, propuestas etc. con los siguientes Departamentos Ministeriales:
 - 1) D. Francisco Javier Gómez Gálligo, letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
 - 2) D. Francisco Javier Martín Ramiro, Subdirector General de Arquitectura y Edificación.
 - 3) D. Antonio Hueso Gallo, Registrador Mercantil de Madrid.
 - 4) D. Carlos López Jimeno, Director General de Industria de la CAM.
 - 5) D. Antonio Blázquez Morales, Coordinador Documento Idoneidad Técnica y Jefe de la Unidad Innovación en Construcción del Instituto Eduardo Torroja.
 - 6) D. Alejandro Cros Bernabéu, Subdirector General de Políticas Sectoriales Industriales del Minetur.
 - 7) D. José Manuel Prieto Barrio, Subdirector General de Calidad y Seguridad Industrial del Minetur.
 - 8) D. José Rodríguez Herrerías, Jefe del Área de Seguridad Industrial del Minetur.
 - 9) D. Manuel Valle Muñoz, Director General de Industria y de la PYME del Minetur.
 - 10) D^a Raquel Martínez Egido, Jefe de Construcción, Dirección de Normalización de AENOR.
 - 11) D^a Pilar Martínez, Directora General de la Vivienda del Ministerio de Fomento.

Nota: Existe un diario de lo tratado con cada uno de estos altos cargos de la Administración que pone en evidencia la poca voluntad que hay por hacer posible lo que es necesario. Como siempre ocurre, hay honrosas excepciones de personas que, aun no siendo de su directa competencia, han procurado ayudarnos activamente y les estamos muy agradecidos.

COMENTARIO FINAL Y PETICIÓN AL DEFENSOR DEL PUEBLO

1) **Es evidente la descoordinación existente entre el espíritu y la letra de las directrices que emanan del Gobierno** a través de las Leyes de Reforma que se están promulgando para impulsar la Innovación, la Investigación, la Productividad, el Desarrollo, la mejoría del Medio Ambiente, el Ahorro Energético, la Libertad de Empresa y su potenciación, la Unidad de Mercado, la eliminación de trámites duplicados, la simplificación de la burocracia, etc. etc. , **con las actuaciones de los departamentos encargados de desarrollarlas, hacerlas posibles y realizables.**

2) Lo que llevamos persiguiendo desde 1994 está contemplado en el art. 3 de la LOE cuando dice en el último párrafo: **“El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad”**

3) Una posible solución rápida, provisional o definitiva, podría ser la de dar valor normativo equivalente a los D.B. (documentos básicos) del CTE a las Declaraciones Responsables de Prestaciones hechas por los fabricantes acreditados. Estas D.R.P. podrían ampliarse o complementarse con otras equivalentes que certificasen el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable a cada caso concreto.

4) Por todo lo hasta aquí expuesto, solicitamos al Defensor del Pueblo su ayuda para conseguir regularizar normativamente el funcionamiento de nuestras empresas y hacer posible su rápido desarrollo ayudando a cumplir así el mandamiento del art.47 de la Constitución.

Madrid, 25 de Abril de 2014.