



INFORME IPN 2/2017 SOBRE O PROXECTO DE DECRETO POLO QUE SE REGULAN AS VIVENDAS PROTEXIDAS E A SÚA ADXUDICACIÓN, OS LOCAIS DO PATRIMONIO DO INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO, O SOLO DESTINADO A VIVENDA PROTEXIDA E O REXISTRO DE PROMOTORES DE VIVENDA DA COMUNIDADE AUTÓNOMA DE GALICIA

Pleno:

D. Francisco Hernández Rodríguez, Presidente.
D. Fernando Cachafeiro García, Vogal.

En Santiago de Compostela, a 6 de setembro de 2017

Vista a solicitude de informe sobre o Proxecto de Decreto polo que se regulan as vivendas protexidas e a súa adxudicación, os locais do patrimonio do Instituto Galego da Vivenda e Solo, o solo destinado a vivenda protexida e o rexistro de promotores de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, remitida pola Consellería de Infraestruturas e Vivenda, o Pleno da Comisión Galega da Competencia, na súa reunión do 2 de febreiro de 2017, coa composición expresada e sendo relator D. Francisco Hernández Rodríguez, o seu presidente, acordou emitir o presente Informe, ao amparo do disposto no art. 36.2, letra f) do Decreto 118/2016, do 4 de agosto, polo que se crea o Instituto Galego do Consumo e da Competencia e se aproban os seus estatutos, segundo o que, correspóndenlle á Comisión Galega da Competencia, entre outras funcións, a de “f) Informar de modo preceptivo non vinculante sobre os anteproxectos de lei e proxectos doutras disposicións autonómicas de carácter xeral que poidan ter algún efecto sobre a competencia efectiva nos mercados.”

Asemade, no citado Artigo 26, parágrafo 2º, na súa letra n), asígnase tamén ao novo organismo, como nova función (na medida en que no se atopaba recollida na Lei 1/2011): a de “Emitir informe sobre a posible vulneración da normativa de unidade de mercado naqueles casos que se consideren de interese para o mantemento ou a defensa da libre competencia na Comunidade Autónoma de Galicia.”

Polo exposto, e a pesares de que o novo organismo non está formalmente constituído, o Pleno considera de interese que o presente informe valorará tamén a norma sometida a súa consideración desde a perspectiva da unidade de mercado.

I. ANTECEDENTES

Con data de 18 de xullo de 2017 tivo entrada na Comisión Galega da Competencia a solicitude de informe do Director do Instituto Galego da Vivenda e Solo, organismo autónomo integrado na Consellería de Infraestruturas e Vivenda, da Xunta de Galicia do Proxecto de Decreto polo que se regulan as vivendas protexidas e a súa adxudicación, os locais do patrimonio do Instituto Galego da Vivenda e Solo, o solo destinado a vivenda protexida e o rexistro de promotores de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, ao abeiro do disposto no artigo 26.2.f) do Decreto 118/2016, do 4 de agosto, polo que se crea o Instituto Galego do Consumo e da Competencia e se aproban os seus estatutos.



O proxecto de Decreto sometido á consideración deste organismo consta de 212 artigos, distribuídos en 5 capítulos, 12 disposicións adicionais, 14 disposicións transitorias, unha Disposición derogatoria única e 3 disposicións derradeiras

A distribución por capítulos obedece ao seguinte contido:

Título I Disposicións xerais

Título II As vivendas protexidas

Capítulo I Disposicións xerais

Capítulo II As vivendas de promoción pública

Sección 1ª Concepto e modalidades de vivendas de promoción pública

Sección 2ª. Procedemento de cualificación das vivendas de promoción pública

Sección 3ª. Duración do réxime e descualificación

Sección 4ª. Acceso ás vivendas de promoción pública

Sección 5ª. Da xestión dos elementos comúns

Sección 6ª. Valor das vivendas e determinación dos prezos de adxudicación das vivendas de promoción pública

Sección 7ª. Cláusulas obrigatorias e resolución dos contratos

Subsección 1ª. Cambio de réxime de arrendamento a compravenda

Subsección 2ª. Cambio de réxime de compravenda a arrendamento

Sección 9ª. Segundas e posteriores transmisións das vivendas de promoción pública

Capítulo III As vivendas de protección autonómica

Sección 1ª Concepto e modalidades

Sección 2ª. Procedemento de cualificación das vivendas de protección autonómica

Sección 3ª. Acceso ás vivendas de protección autonómica

Sección 4ª. Réxime xurídico das vivendas de protección autonómica

Sección 5ª. Prezos de venda e renda das vivendas de protección autonómica

Sección 6ª. Financiamento das vivendas de protección autonómica

Título III Adxudicación das vivendas protexidas

Capítulo I O Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia

Sección 1ª. Disposicións xerais

Capítulo II Procedementos de adxudicación de vivendas protexidas

Sección 1ª. Disposicións comúns

Sección 2ª. Procedemento de adxudicación das vivendas de promoción pública

Subsección 1ª. Comisións Provinciais de Vivenda

Subsección 2ª. Procedemento ordinario.

Subsección 3ª. Procedementos extraordinarios de adxudicación directa das vivendas de promoción pública

Capítulo III Locais para viveiros de empresas, impulso do emprendemento, conciliación laboral e revitalización do entorno

Título V Solo destinado a vivenda protexida

Capítulo I Valor de repercusión do solo destinado a vivenda protexida

Capítulo II. Adquisición de solo destinado a vivenda protexida de promoción pública

Capítulo III Alleamento e gravame do solo residencial do IGVS

Título VI O Rexistro de Promotores de Vivendas da Comunidade Autónoma de Galicia

Capítulo I Disposicións xerais

Capítulo II Das persoas promotoras

Capítulo III Procedemento de inscrición

Capítulo IV Organización do Rexistro

II. OBXECTO DO PRESENTE INFORME

O obxecto do presente informe é a análise da norma proposta desde a perspectiva da libre competencia, asumindo non só a valoración dos seus potenciais problemas de competencia que se poidan detectar no seu contido, senón tamén as posibilidades que a



nova regulación proposta poida ofrecer desde a perspectiva da eficiencia económica e a mellora regulamentaria, adoptando, en consecuencia, un enfoque pro competencia, dirixido a que a nova norma supoña un paso adiante na mellora das condicións de competencia existentes no mercado galego.

Desde esta perspectiva é preciso subliñar que o exame se centra nos potenciais efectos prexudiciais que puidera conter desde a perspectiva do correcto funcionamento do mercado.

A previsión que podería ter este efecto sobre o mercado e a contida no Artigo 207, relativo á “Inscripción de persoas promotoras de vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia”, no Capítulo II (“Das persoas promotoras”), dentro do Título VI, dedicado ao “Rexistro de Promotores de Vivendas da Comunidade Autónoma de Galicia”.

A este respecto, e sen prexuízo do exposto a continuación, é preciso anticipar que o contido de dito precepto é claramente positivo, desde a perspectiva da promoción da competencia e a unidade de mercado.

III. CONSIDERACIÓNS PRELIMINARES DE CARÁCTER XERAL

Antes de entrar no exame concreto do referido precepto, este Pleno considera de interese efectuar –unha vez máis–, certas precisións introdutorias de carácter xeral sobre a importancia da libre prestación de servizos, unidade de mercado e promoción da competencia e boa regulación.

1. A importancia de garantir e protexer a liberdade de prestar servizos

No proceso de liberalización dos servizos impulsado pola Unión Europea a partir da aprobación da Directiva 2006/123/CE, do 12 de decembro de 2006, relativa aos servizos no mercado interior (máis coñecida como a “Directiva de servizos”) e as normas pola que se produciu a súa transposición ao noso Dereito interno supuxo un cambio radical na perspectiva desde a que debe contemplarse a intervención administrativa na prestación dos servizos profesionais e, en xeral, no exercicio das actividades económicas.

Desde esa perspectiva, e como xa tivo ocasión de destacar este Pleno en informes anteriores (entre outros, principalmente, no seu Informe IPN 2/2016 sobre o Anteproxecto de Lei de creación por fusión dos Colexios de Titulares Mercantís e de Economistas existentes en Galicia, do 18 de febreiro de 2015 e no seu Informe IPN 3/2016, sobre o Anteproxecto de Lei de creación do Colexio Oficial de Terapeutas Ocupacionais, do 21 de abril de 2016), tanto a Directiva de Servizos como a Lei 17/2009, do 23 de novembro, de libre acceso ás actividades de servizos (a denominada “Lei Paraugas”) que a introduciu no noso Dereito, supuxeron, en esencia, que as restricións de acceso ou de exercicio á libre prestación de servizos só poden aceptarse cando se reúnan tres condicións: a) non discriminación; b) necesidade, é dicir, que a regulación pública debe estar xustificada por unha razón de imperioso interese xeral; e c) proporcionalidade, a iniciativa normativa ten que ser adecuada para garantir a finalidade pública que persegue coa súa promulgación e non debe ser posible a súa substitución por outras medidas menos restritivas.

Na mesma liña, a Lei 25/2009, do 22 de decembro, de modificación de diversas leis para a súa adaptación á Lei sobre libre acceso ás actividades de servizo, tamén coñecida como a “Lei Ómnibus”, introduciu o artigo 39 *bis* na, por aquel entón vixente Lei 30/92, do 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común (LRJAP), que dotada de carácter básico, esixía xa que cando unha Administración Pública tivera intención de adoptar unha normativa restritiva da liberdade



da competencia ou que impuxera barreiras á prestación de servizos, debería “elixir a medida menos restritiva, motivar a súa necesidade para a protección do interese público así como xustificar a súa adecuación para lograr os fins que se perseguen, sen que en ningún caso se produzan diferenzas de trato discriminatorias”. Debese subliñar que o seu contido básico, como exporemos máis adiante, recóllese na actualidade, no Artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas (LPACAP), baixo a rúbrica do “Principios de boa regulación”.

Pola súa banda, na Lei 2/2011, do 4 de marzo, de Economía Sustentable (LES), impoñíase xa ao conxunto das Administracións Públicas, entre outros, o principio de mellora da competitividade, en virtude do cal impónselles a obriga de impulsar a competitividade das empresas, mediante marcos regulamentarios que favorezan a competencia e a eficiencia nos mercados de bens e servizos, faciliten a asignación dos recursos produtivos e a mellora da produtividade, en particular a través da formación, a investigación, a innovación e o uso de novas tecnoloxías, e incrementen a capacidade para competir nos mercados internacionais.

2. Mellora da calidade da regulación

Ao mesmo tempo que promoven a liberdade de competencia no sector servizos, primeiro a LRJAP (tras a modificación introducida pola Lei Ómnibus) e na actualidade, o artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas (LPACAP), impoñen ás Administracións Públicas a obrigan de que as súas iniciativas normativas se axusten a criterios de calidade (o que se coñece como *better regulation*).

En efecto, o artigo 129 da nova LPACAP dispón:

“Artigo 129. Principios de boa regulación.

1. No exercicio da iniciativa lexislativa e a potestade regulamentaria, as Administracións Públicas actuarán de acordo cos principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia, e eficiencia. Na exposición de motivos ou no preámbulo, segundo se trate, respectivamente, de anteprojectos de lei ou de projectos de regulamento, quedará suficientemente xustificada a súa adecuación á ditos principios.
2. En virtude dos principios de necesidade e eficacia, a iniciativa normativa debe estar xustificada por unha razón de interese xeral, basearse nunha identificación clara dos fins perseguidos e ser o instrumento máis adecuado para garantir a súa consecución.
3. En virtude do principio de proporcionalidade, a iniciativa que se propoña deberá conter a regulación imprescindible para atender a necesidade a cubrir coa norma, tras constatar que non existen outras medidas menos restritivas de dereitos, ou que impoñan menos obrigacións aos destinatarios.
4. A fin de garantir o principio de seguridade xurídica, a iniciativa normativa exercerase de maneira coherente co resto do ordenamento Xurídico, nacional e da Unión Europea, para xerar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro e de certidume, que facilite o seu coñecemento e comprensión e, en consecuencia, a actuación e toma de decisións das persoas e empresas.

Cando en materia de procedemento administrativo a iniciativa normativa estableza trámites adicionais ou distintos aos contemplados nesta Lei, estes deberán ser



xustificados atendendo a singularidade da materia ou aos fins perseguidos pola proposta.

[....]

6. En aplicación do principio de eficiencia, a iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias ou accesorias e racionalizar, na súa aplicación, a xestión dos recursos públicos.

7. Cando a iniciativa normativa afecte aos gastos ou ingresos públicos presentes ou futuros, se deberán cuantificar e valorar a súas repercusións y efectos, e supeditarse ao cumprimento dos principios de estabilidade presupostaria e sostenibilidade financeira.”

Como ten manifestado este órgano de competencia, desde o punto de vista da competencia, o principio da regulación de calidade plásmase na esixencia de que as disposicións xerais valoren o impacto que van ter sobre a competencia nos mercados. Para realizar a devandita avaliación, a Comisión Nacional da Competencia elaborou no seu día unha *Guía para a elaboración de memorias de competencia dos proxectos normativos*¹ que, seguindo as pautas marcadas polos organismos internacionais, dispón que a análise do impacto competitivo das normas debe basearse nun triplo exame:

- a) Análise dos fins perseguidos pola iniciativa normativa
- b) Proporcionalidade das medidas adoptadas para a súa consecución
- c) Ausencia de alternativas menos restritivas da competencia

No ámbito da nosa Comunidade Autónoma, aínda que non existe unha disposición que – con carácter xeral- regule a análise do impacto das normas desde a perspectiva da competencia, o mencionado artigo 7.1 a) da LRCGC impón aos órganos da Administración Autonómica a obrigación de someter a exame non vinculante do Consello Galego da Competencia as propostas de normas que afecten á competencia, de modo que este organismo convértese en garante da calidade da regulación, no que incumbe ao impacto da normativa sobre a competencia e a competitividade das empresas.

3. Libre Competencia e Unidade de Mercado

A defensa e promoción da competencia, encomendadas a este organismo gardan íntima relación coa garantía da unidade de mercado, pois a unidade de mercado configúrase como o marco máis adecuado para garantir o funcionamento eficiente e competitivo dos mercados.

É no contexto formado pola Directiva de Servizo e as normas polas que se produciu a súa transposición ao noso dereito interno no que debe situarse a aprobación da Lei 20/2013, do 9 de decembro de garantía de la unidade de mercado, que no seu Capítulo II, “Principios de garantía da liberdade de establecemento e la liberdade de circulación”, desenvolve de xeito específico os principios xerais necesarios para garantir a unidade de mercado. En concreto o principio de non discriminación, o principio de cooperación e confianza mutua, o principio de necesidade e proporcionalidade das actuacións das autoridades competentes, o principio de eficacia das mesmas en todo o territorio nacional, o principio de simplificación de cargas, o principio de transparencia e a garantía das liberdades dos operadores económicos en aplicación destes principios.

¹ Dispoñible en <http://www.cncompetencia.es..>



Nesta liña, que vincula o impulso ao eficiente e máis competitivo funcionamento dos mercados tense pronunciado este organismo Nesa liña tese pronunciado este organismo a través dos numerosos informes que ten elaborado no marco dos procedementos previstos nos artigos 26 e 28 LGUM.

4. O pronunciamento do Tribunal Constitucional sobre a constitucionalidade da LGUM

O Tribunal Constitucional xa tivo ocasión de pronunciarse sobre a constitucionalidade da LGUM, cuestionada en diversos recursos formulados polo Parlamento de Cataluña².

En efecto, a Sentencia 79/2017, do 22 de xuño de 2017, do Pleno do TC veu resolveu o Recurso de inconstitucionalidade 1397-2014. Interposto polo Parlamento de Cataluña respecto de diversos preceptos da LGUM, no que se dubidaba da conformidade coa Carta magna das competencias estatais sobre condicións básicas de igualdade, ordenación xeral da economía e réxime xurídico das Administracións públicas: a nulidade das disposicións legais relativas ás garantías da liberdade de establecemento e circulación, o principio de eficacia en todo o territorio nacional, a determinación da autoridade de orixe e aplicación a actos ou disposicións autonómicos do réxime de suspensión automática consecuencia da súa impugnación polo Consello para a Unidade de Mercado (SECUM); e a interpretación conforme coa Constitución do precepto legal relativo ás atribucións da secretaría do Consello en procedementos en defensa dos dereitos e intereses dos operadores económicos.

O TC estimou parcialmente o indicado recurso, confirmando, en boa medida, o contido da norma. Así o expón a Nota Informativa n^o 44/2017, do 23 de xuño de 2017³, emitida polo propio TC, na que se afirma con claridade que:

“El Tribunal avala la constitucionalidad del principio de eficacia en todo el territorio nacional sólo para aquellos casos en los que exista un mínimo estándar normativo común o equivalente aplicable por las Comunidades Autónomas; pero no en aquellos otros en los que no existe esa normativa común o equivalente. El Pleno considera que, en este punto, la regulación contenida en la ley supone una quiebra del principio de territorialidad que informa el Estado autonómico recogido en nuestra Constitución. En consecuencia, declara inconstitucionales y nulos los artículos 19 y 20 de la ley impugnada. Ha sido ponente de la resolución la Vicepresidenta del Tribunal, Encarnación Roca.”

Deste xeito, e seguindo a síntese que elabora o TC na referida nota informativa:

“La sentencia considera constitucional el apartado 1 del art. 5. Este precepto establece que cuando las autoridades competentes establezcan límites al acceso a una actividad económica o exijan el cumplimiento de requisitos deberán justificar su necesidad en alguna de las razones imperiosas de interés general contenidas en la Ley 17/2009, que regula el libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio. Admite la “potencial incidencia” de una norma que establezca de forma tasada las razones que pueden promover las CC.AA. al ejercer las competencias reconocidas en sus Estatutos. Sin embargo, en este caso, la enumeración de razones de interés general contenidas en la Ley 17/2009 “es lo suficientemente abierta en sus términos como para que quepan dentro de aquella los diferentes objetivos que se pueden

² BOE, Núm. 171, do 19 de xullo 2017.

³Cfr.

https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP_2017_044/NOTA%20INFORMATIVA%20N%C2%BA%2044-2017.pdf



querer promover a través del amplio elenco de competencias autonómicas”. Por ello, el Tribunal desestima la impugnación del art. 5.1 de la ley recurrida. [...].”

En concreto, e respecto dos artigos 19 e 20 LGUM, relevantes aos efectos do presente informe, a indicada nota indica:

“Los arts. 19 y 20 y la Disposición adicional décima, todos ellos objeto de impugnación, establecen el denominado “principio de eficacia en todo el territorio del Estado de los actos, disposiciones y medios de intervención de las autoridades del lugar de origen”. Estos preceptos fijan el principio general de aplicación de la normativa de origen para el acceso a cualquier actividad económica y para la circulación de los productos. Esta normativa del lugar de origen desplaza a la normativa del lugar en donde vaya a ejercerse la actividad o vaya a venderse el producto, la denominada normativa del lugar de destino. Así, según este principio, la norma recurrida hubiera permitido que “cualquier producto legalmente producido al amparo de la normativa de un lugar del territorio español podrá circular y ofertarse libremente en el resto del territorio (...)”. También preveía que la autoridad del territorio de “destino” del producto o servicio asumiera la “plena validez” de los requisitos, cualificaciones, controles previos o garantía exigidos a operadores o bienes en el lugar de origen, aunque sean distintos de los propios. Finalmente, establecía que “el libre ejercicio operará incluso cuando en la normativa del lugar de origen no se exija requisito, control, cualificación o garantía alguno”.

La sentencia considera que el principio de eficacia en todo el territorio nacional de los requisitos de acceso establecidos en el lugar de origen supone una excepción al de territorialidad de las competencias, que es “implícito al propio sistema de autonomías territoriales” contenido en la Constitución y que preside el ejercicio de las competencias y la alteración de las reglas que rigen las relaciones entre los distintos ordenamientos autonómicos. Recalca que el reconocimiento por parte del Estado de efectos supraterritoriales a las actuaciones autonómicas tiene un “límite claro”: “La imposibilidad de reconocer tales efectos cuando no existe una equivalencia en las normativas aplicables. En la medida en que exista una legislación estatal común, o exista una pluralidad de legislaciones autonómicas que (...) fijen un estándar que pueda ser considerado equivalente, el Estado podrá reconocer a las decisiones ejecutivas autonómicas efectos extraterritoriales a través de la imposición del reconocimiento de la decisión adoptada en una determinada Comunidad Autónoma en el resto”.

Sin embargo, cuando no existe ese estándar común o equivalente, “la ruptura del principio de territorialidad constitucionalmente consagrado y estatutariamente reconocido supone obligar a una Comunidad Autónoma a tener que aceptar dentro de su territorio una pluralidad de políticas ajenas. Aceptación que choca con la capacidad para elaborar sus propias políticas públicas en las materias de su competencia y entraña la constricción de su autonomía (...)”.

Por ello, el reconocimiento que se hace en la Ley 20/2013 del principio de eficacia nacional de las disposiciones y actos autonómicos que se refieran al acceso a la actividad económica excede el alcance de la competencia reconocida al Estado en el art. 149.1.13 CE, pues vulnera el principio de la territorialidad de las competencias en el que se basa el Estado autonómico recogido en nuestra Constitución. En consecuencia, los arts. 19 y 20 y la Disposición adicional décima son declarados inconstitucionales y nulos.

Do mesmo xeito, e como se reflicte na indicada Nota:

“La sentencia avala la constitucionalidad de la obligación impuesta a las autoridades competentes de las CC.AA de dar información sobre los procedimientos de



elaboración de normas que afecten a la unidad de mercado. El establecimiento de dicha obligación está amparada por la competencia estatal sobre las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.13 CE). Es igualmente constitucional, entendido en los términos de la sentencia, el establecimiento de un sistema de resolución de reclamaciones en el que participa la Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado, como órgano de cooperación administrativa en donde están representados los órganos correspondientes de la Administración General del Estado, de las Administraciones autonómicas, así como de la Administración Local.

La Sentencia también considera inconstitucional y nulo el apartado 2 del Artículo 127 quáter de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en la redacción dada por la Ley 20/2013 únicamente en su aplicación a actos

o disposiciones de las Comunidades Autónomas. Este precepto establecía la posibilidad de que la interposición del recurso contencioso-administrativo por parte de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC) produjera la suspensión automática de actos o disposiciones autonómicas. El Tribunal recalca que la posibilidad de una suspensión automática en relación con actos de las Comunidades Autónomas debe ser una potestad atribuida directamente por la Constitución (como ocurre con la suspensión automática prevista en el art. 161.2 CE para el caso de su impugnación por el Gobierno ante el Tribunal Constitucional). En este caso, sin embargo, se trata de un control no previsto constitucionalmente que no resulta compatible con el principio de autonomía y con la esfera competencial que de ésta deriva.”

IV. VALORACIÓN ESPECÍFICA

1.- Valoración da previsión contida no artigo 207 sobre a inscrición de persoas promotoras de vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia

O Artigo 207do proxecto de decreto obxecto do presente informe, relativo á inscrición de persoas promotoras de vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia dispón o seguinte:

“1. Para desempeñar a actividade de promoción de vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia será necesario inscribirse no Rexistro de Promotores de Vivendas de Galicia, con excepción das persoas promotoras individuais ou colectivas de vivendas para uso propio.

2. Quedan exceptuadas as persoas promotoras de vivendas que se atopen inscritas noutro rexistro de ámbito autonómico, estatal ou da Unión Europea de similares características e con un nivel de información equiparable ao deste rexistro, sempre que acrediten a dita inscrición mediante a presentación dunha copia compulsada da correspondente inscrición.”

1.1.- A creación dun novo rexistro público

Con carácter preliminar é preciso subliñar que a creación dun novo rexistro público, de carácter obrigatorio, supón unha restrición á competencia, cuxa necesidade debe xustificar axeitadamente, ponderando que se trata da opción que teña menor incidencia negativa sobre o funcionamento do mercado.

No presente caso, a creación dun novo rexistro, específico para desempeñar a actividade de promoción de vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia supón un novo instrumento de control, cuxa implantación debe valorarse á luz do Principio de necesidade e proporcionalidade das actuacións das autoridades competentes, recollido no artigo 5 LGUM, respecto de cuxa constitucionalidade o parecer do TC é claro e contundente.



1.2.- A necesidade e proporcionalidade da creación dun novo rexistro público

Aínda que a remisión do proxecto a esta Comisión Galega da Competencia non vai acompañado dun informe específico sobre o potencial carácter restritivo do novo rexistro, do seu contido pódese desprender a súa motivación e o seu apoio nunha norma con rango de lei formal. Deste xeito, no Limiar do proxecto de sinala:

“O que se pretende coa nova regulación do rexistro é axilizar os procedementos de adjudicación e, seguindo o mandato do artigo 73 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, garantir a aplicación dos principios de publicidade, transparencia e concorrència nos procedementos de adjudicación e contribuír á programación das iniciativas privadas en materia de vivenda protexida.”

Pola súa banda, xa no corpo da norma, o artigo 202, no seu parágrafo 1º, dispón:

“Artigo 202. Obxecto e natureza do Rexistro.

1. O Rexistro de Promotores de Vivendas da Comunidade Autónoma é un rexistro de natureza administrativa, único para toda a Comunidade Autónoma e de carácter público, custodiado e xestionado baixo a dependencia directa do IGVS, *coa finalidade de fomentar a calidade do proceso edificador, ofrecerlles maiores garantías e seguridade ás persoas adquirentes e usuarias de vivendas e garantir a transparencia no mercado inmobiliario e ten por obxecto dispor dun censo de todas as empresas, persoas e actividades de promoción de vivendas existentes no ámbito territorial da Comunidade Autónoma de Galicia*⁴.

1.3.- O específico réxime de inscrición e a doutrina do TC sobre a LGUM

Como se ten sinalado, no referido Artigo 207 do proxecto obxecto da presente análise, logo de establecer a creación do citado rexistro (parágrafo 1º), se establece un amplo réxime de excepcións á citada obriga, xa que se engade, no seu parágrafo 2º :

“2. Quedan exceptuadas as persoas promotoras de vivendas que se atopen inscritas noutro rexistro de ámbito autonómico, estatal ou da Unión Europea de similares características e con un nivel de información equiparable ao deste rexistro, sempre que acrediten a dita inscrición mediante a presentación dunha copia compulsada da correspondente inscrición.”

A Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado (SECUM) viña mantendo, antes da sentenza do TC, que a inscrición nun rexistro nacional ou noutro equivalente dunha comunidade autónoma diferente a aquela na que se creara o novo rexistro debía eximir da obriga dunha nova inscrición, facendo equivalente a xa existente.

Ao considerar do Tribunal Constitucional os preceptos en que se fundamentaba a posición da SECUM tal previsión non resulta esixible.

Non obstante, e a pesares de que a previsión de dotar de validez as inscrición en rexistros equivalentes doutras comunidades autónomas non pode esixirse desde a perspectiva da LGUM, resulta claramente pro competitivo que se incorpore na norma galega proposta, o que a Comisión Galega da Competencia quere subliñar de xeito expreso como un aspecto especialmente positivo, tanto desde a perspectiva da promoción da competencia como da regulación económica eficiente.

⁴ Subraiado engadido ao texto.



VI. CONCLUSIÓN

Primeira: Este Pleno considera que o proxecto sometido á súa consideración non presenta problemas nin desde a perspectiva da competencia nin da unidade de mercado.

Segunda. Ademais valora moi positivamente, desde a perspectiva da competencia e a unidade de mercado a previsión que ten sido o obxecto principal do presente informe, o seu artigo 207, por considerar que o órgano proponente, en exercicio das súas competencias propias, favorece a libre competencia e a unidade de mercado recoñecendo validez, ao non esixir unha inscrición específica no rexistro que se crea na norma, “[...]as persoas promotoras de vivendas que se atopen inscritas noutro rexistro de ámbito autonómico, estatal ou da Unión Europea de similares características e con un nivel de información equiparable ao deste rexistro, sempre que acrediten a dita inscrición mediante a presentación dunha copia compulsada da correspondente inscrición.”