

PROPOSTA D'INCLUSIÓ EN L'AVANTPROJECTE DE LLEI DE MESURES FISCALS, DE GESTIÓ ADMINISTRATIVA I FINANCERA I D'ORGANITZACIÓ DE LA GENERALITAT PER A 2021.

Es proposa la aprovació per Llei de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera i d'Organització de la Generalitat per a 2021, d'una modificació de l'article 57 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana i la inclusió d'una disposició addicional a fi d'unificar el règim jurídic aplicable als immobles que integren el patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat Valenciana.

Article Patrimoni Públic d'habitatge de la Generalitat Valenciana

Es modifica l'article 57 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, quedant redactat com segueix:

Article 57. Adjudicació i gestió del patrimoni públic d'habitatge

1. Les condicions d'adjudicació i cessió dels habitatges que integren el patrimoni públic d'habitatge s'efectuen a través dels procediments establits per reglament.

Poden atendre's preferencialment, si escau, les situacions diferenciades i singularitats segons les persones, famílies i col·lectius a què van dirigides, com també les possibles mesures d'acompanyament social per adoptar.

2. La formalització de l'adjudicació s'efectuarà en un contracte de naturalesa administrativa, aprovat per la Generalitat.

3. La gestió del patrimoni públic d'habitatge va a càrrec de Conselleria competent en matèria de habitatge que pot dur-la a terme directament o per mitjà d'adscripció a l'Entitat Valenciana d'habitatge i sòl o mitjançant conveni o contractes administratius d'acord amb la legislació vigent amb entitats públiques o privades de capital públic.

Per a la gestió adequada es poden establir programes per a la normalització i regularització de les ocupacions irregulars, situacions de falta de pagament o de falta de residència habitual i permanent, i les administracions públiques poden recuperar la titularitat o disponibilitat dels habitatges mitjançant procediments de caràcter administratiu, singularment de desnonament, resolució administrativa de contractes de compravenda, recaptació executiva per via de constrenyiment i desallotjament d'ocupacions sense títol o expropiació forçosa per incompliment de funció social.

Estos programes poden establir sistemes d'ajornament de pagament i canvis del règim d'ús dels habitatges, i totes les mesures que es consideren oportunes per al millor aprofitament del parc d'habitatges que integren el patrimoni públic d'habitatge

4. Expropiació

1) Sense perjudi de les sancions que escaiguen, respecte dels habitatges de promoció pública que s'integraren en el patrimoni de la Generalitat com a conseqüència de transferències estatals, com també dels construïts directament per esta o per altres ens públics territorials i d'altres habitatges que integren el patrimoni públic d'habitatge que han sigut cedits en propietat, existirà causa d'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat en els casos següents:

a) Dedicar l'habitatge a usos no autoritzats o l'alteració del règim d'ús d'este, establert en la cèdula de qualificació definitiva.

b) No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent o mantenir-lo deshabitat sense causa justa durant un termini superior a tres mesos.

c) Quan els adquirents utilitzen un altre habitatge construït amb finançament públic, excepte quan es tracte de titulars de família nombrosa en el marc normatiu regulador d'esta situació.

d) Quan els adquirents incórreguen en falsedat de qualsevol fet que siga determinant de l'adjudicació en les declaracions i la documentació exigides per a l'accés a l'habitatge.

2) En estos casos, s'incoarà l'expedient escaient amb audiència dels interessats a fi d'acreditar, si s'escau, l'existència d'infraccions. Si de l'expedient resulta la comissió d'una de les faltes referides, la Generalitat, a través dels seus òrgans competents, acordarà l'expropiació forçosa de l'habitatge afectat.

3) Quan l'expedient expropiador corresponga a habitatges construïts per altres ens públics territorials, este s'iniciarà a petició d'aquells, els quals han de finançar íntegrament l'expropiació.

4) El preu just de l'habitatge és determinat per la Generalitat sobre la base del preu en què va ser cedit, del qual s'han de descomptar les quantitats ajornades no satisfetes per l'adjudicatari i també les subvencions i les altres quantitats entregades a l'adquirent com a ajudes econòmiques directes. La xifra resultant s'ha de corregir tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges previstes en les seues normes específiques.

El pagament i l'ocupació s'han d'efectuar segons el que disposa la Llei d'expropiació forçosa.

5) Els habitatges expropiats d'acord amb esta Llei s'han de destinar a cobrir les necessitats de tipus social, pel que fa a la nova adjudicació, s'ha de seguir el que disposa la normativa vigent.

5. Desnonament o pèrdua del dret d'ús.

1) Els propietaris dels habitatges de protecció pública i d' habitatges que integren el patrimoni públic d'habitatge sens perjudi de les sancions que siguen procedents, poden instar al desnonament dels beneficiaris, arrendataris o ocupants d'estos habitatges per les mateixes causes i d'acord amb els procediments establits en la legislació comuna.

2) També es pot promoure el dit desnonament per les causes especials següents:

a) Per la falta de pagament de les rendes pactades en el contracte d'arrendament o de les quantitats a què estiga obligat el cessionari en l'accés diferit a la propietat i de les quotes complementàries que siguen exigibles per servicis, despeses comunes o qualsevol altra quota que es determine reglamentàriament.

b) Per l'ocupació de l'habitatge sense títol legal per a fer-ho.

c) Per la realització d'obres que alteren la configuració de l'habitatge o que menyscaben la seguretat de l'edifici, com també perquè l'ocupant, el beneficiari, l'arrendatari o les persones que hi convisquen causen deterioraments greus en l'habitatge, en l'edifici, en les instal·lacions o en els servicis complementaris.

d) Per l'incompliment de l'obligació de conservació i manteniment de l'habitatge.

e) Infracció greu o molt greu de les prescripcions legals i reglamentàries vigents en matèria d'habitatge protegit.

f) Per no destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent del beneficiari o de l'arrendatari o ocupants per qualsevol títol.

g) Pel sotsarrendament o la cessió total o parcial de l'habitatge.

h) Per la realització en el pis o local o en la resta de l'immoble d'activitats prohibides en els estatuts de la comunitat que siguen danyoses per a la finca o que contravinguen les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

3) Els òrgans competents en matèria d'habitatge de la Generalitat poden acordar, després de tramitació prèvia del corresponent expedient administratiu que es determine per reglament, i

supletòriament d'acord amb el que estableix la normativa sobre habitatges de protecció oficial, el desnonament i, si és procedent, el llançament dels ocupants, arrendataris o beneficiaris dels habitatges de la seua propietat.

Disposició Adicional N.º . Normativa reglamentaria aplicable al patrimoni públic d' habitatge.

"Les referències contingudes en la normativa de desenrotllament reglamentari del article 57 de la present llei a promoció pública hauran d'entendre's realitzades al patrimoni públic d'habitatge".