

PROPUESTA MODIFICACIÓN NORMATIVA A TRAVÉS DE LEY DE MEDIDAS 2022

Desde la Secretaría Autonómica de Vivienda y Función Social, se propone la modificación de normativa en materia de vivienda que afecta a la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana:

1. Se propone la modificación del apartado 3 del artículo 2, de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, de la Generalitat, que queda redactado como sigue:

La efectividad de este derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en este artículo, genera la obligación jurídica de la administración autonómica valenciana y de las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana de poner a disposición del solicitante la ocupación estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida o de una vivienda libre si ello fuera necesario que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda. A los efectos jurídicos previstos por esta norma, se entenderá que existe tal puesta a disposición cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler reguladas en esta ley de conformidad con la solicitud que a estos efectos realicen los interesados y en atención al cumplimiento de los requisitos exigidos en las correspondientes convocatorias.

La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva.

Se consideran medidas necesarias para revertir esta situación, entre otras:

- a) La adquisición de viviendas en las áreas de necesidad catalogadas como tales ya sea mediante adquisición preferente o adquisición directa.
- b) La adquisición directa para dotar de solución habitacional ante situaciones de especial vulnerabilidad, ante escasez del mercado inmobiliario, para erradicar la despoblación y/o para contribuir al reto demográfico.
- c) Cualquier otra actuación tendente a dotar de soluciones habitacionales ante supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, para erradicar la despoblación y/o para contribuir al reto demográfico.

2. Se propone la modificación del artículo 14, de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, de la Generalitat, que queda redactado como sigue:



Artículo 14. Concepto y declaración de vivienda deshabitada.

1. Se entiende por vivienda deshabitada aquella que, siendo propiedad de un gran tenedor, sea declarada como tal mediante resolución administrativa por incumplir su función social al no ser destinada de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto o por permanecer desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a un año, sin que concurra causa justificada de desocupación.

2. El cómputo del periodo de desocupación se iniciará desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización para su uso como vivienda o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de éstas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación.

3. Trámite ordinario para la declaración.

3.1. La declaración de una vivienda como deshabitada se realizará mediante resolución administrativa sólo respecto de aquellos propietarios que sean considerados como grandes tenedores por esta ley y siguiendo a tal fin el procedimiento administrativo contradictorio regulado en el anexo II de esta norma.

3.2. El plazo máximo para resolver el procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año contado desde la fecha del acuerdo de inicio, transcurrido el cual se producirá su caducidad. La resolución no pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma cabrá recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del competente para resolver.

3.3. La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, incluyendo la aprobación de las medidas de fomento que hayan sido aceptadas y de los acuerdos de los interesados en el supuesto de intermediación; debiendo producirse la efectiva habitación dentro del plazo de tres meses contados desde la notificación de la resolución, sin que la misma pueda tener una duración inferior a un año, salvo acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la dirección general competente en materia de vivienda.

3.4. Se dará traslado de la resolución al registro de viviendas deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

3.5. En caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de seis meses desde la resolución, podrá iniciarse un nuevo procedimiento declarativo sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento.

4. Procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada.

4.1. La tramitación abreviada del procedimiento procederá cuando del contenido del expediente se presuma, de acuerdo con este Decreto, la conformidad respecto de la situación de falta de uso residencial o de desocupación continuada por un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas objeto del procedimiento, así como la consideración de gran tenedor de la persona titular de éstas.



4.2. Si el procedimiento se hubiera iniciado de acuerdo con la tramitación ordinaria, procederá acordar su continuación con arreglo a los trámites del procedimiento abreviado desde el momento en que conste en el expediente la presunción prevista en el apartado anterior.

No obstante, no procederá acordar la conversión procedimental cuando la citada presunción se produjera en el momento inmediatamente anterior a formular la propuesta de resolución, en cuyo caso se continuará la tramitación ordinaria.

4.3. Procederá, en todo caso, la tramitación abreviada en aquellos procedimientos iniciados tras la previa comunicación por un gran tenedor de la situación de falta de uso habitacional o desocupación continuada durante un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas de su titularidad en cumplimiento de la obligación de comunicación semestral.

4.4. El procedimiento abreviado constará únicamente de los siguientes trámites:

a) Inicio del procedimiento de oficio.

b) Notificación del acuerdo de inicio con, en su caso, ofrecimiento de medidas de fomento.

c) Propuesta de resolución del órgano instructor, la cual únicamente será objeto de notificación a las personas interesadas cuando tenga en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por éstas.

d) Alegaciones a la propuesta de resolución, únicamente cuando la misma haya sido notificada a las personas interesadas por tener en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por éstas.

e) Resolución y su notificación.

4.5. En el caso de que un procedimiento exigiera la realización de un trámite no previsto en el apartado anterior, deberá ser tramitado de manera ordinaria. A estos efectos, no tendrá la consideración de trámite aquél que tenga por objeto realizar comprobaciones ordinarias que respecto de la persona titular o la vivienda resulten necesarias u oportunas.

3. Se propone la modificación del apartado 3 del artículo 15, de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, de la Generalitat, que queda redactado como sigue:

Artículo 15.3

d) Inmuebles destinados a vivienda que sus titulares personas físicas o jurídicas ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado. Se presumirá que una vivienda no estaba siendo ofertada en condiciones de mercado cuando haya transcurrido el plazo de un año sin que la vivienda ofertada en venta se hubiese vendido o el plazo de seis meses sin que la vivienda ofertada en alquiler se hubiese alquilado.

4. Se modifica el apartado 1 del artículo 16, de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, de la Generalitat, que queda redactado como sigue:



Artículo 16.- Grandes tenedores de viviendas.

1. A los efectos previstos en esta ley se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas o jurídicas que desarrollando actividades económicas en el ámbito inmobiliario, entendiéndose como tales, a título enunciativo, las de construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción o de la compra de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculden para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior.

No se computarán a tales efectos las viviendas desocupadas en las que concurra alguno de los motivos para la desocupación que enumera el número 3 del artículo 15 de esta ley.

2. Quienes tengan la consideración de grandes tenedores deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de aquellas viviendas deshabitadas definidas como tales en el artículo 14 de la presente ley.

5. Se añaden dos apartados nuevos al párrafo 2 del artículo 33, de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, de la Generalitat, que queda redactado como sigue:

Artículo 33 Infracciones

2. Tendrán la consideración de infracciones graves:

- a) La falsa identificación de una vivienda deshabitada como domicilio, al objeto de impedir la declaración de vivienda deshabitada.
- b) El incumplimiento de las medidas de fomento adoptadas en el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.
- c) El incumplimiento de los acuerdos aceptados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, como consecuencia de las actuaciones de mediación e intermediación.
- d) El transcurso de plazo de tres meses fijado para la efectiva habitación de la vivienda declarada deshabitada, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en la presente ley.
- e) El incumplimiento de los plazos de duración mínima de la ocupación de la vivienda fijados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, salvo que medie acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la Dirección General competente en materia de vivienda.
- f) No comunicar semestralmente por parte de los grandes tenedores la situación de sus viviendas deshabitadas.
- g) La cesión de una vivienda que haya accedido al registro de viviendas deshabitadas a través de los convenios de colaboración a que se refiere la presente ley sin que estas estén en las condiciones adecuadas de habitabilidad y careciendo de las debidas condiciones de salubridad, seguridad, eficiencia energética, ornato público y decoro que requiere la función social de la propiedad.



- h) La falta de colaboración y la falta de suministro de la información en el plazo establecido por la ley.
- i) la falta de asistencia a la firma de la escritura pública de transmisión a favor de la Conselleria competente en materia de vivienda, en los supuestos de ejercicio por parte de ésta de los derechos de tanteo o de retracto.

EL SECRETARIO AUTONÓMICO DE VIVIENDA Y FUNCIÓN SOCIAL