

PROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 130/2021, DE 1 DE OCTUBRE, DEL CONSELL, DE APROBACIÓN DEL REGLAMENTO PARA LA MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS Y DESHABITADAS.

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, en su disposición final segunda, faculta al Consell para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la ejecución de lo dispuesto en dicha ley. Así mismo, habilita al Consell para modificar, revisar o actualizar el contenido de los anexos de la ley, las cuantías de las sanciones y las referencias al indicador público de renta de efectos múltiples. Entre los anexos se encuentra el procedimiento administrativo para la declaración de viviendas deshabitadas

En desarrollo de La Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat por la Función Social de la Vivienda en la Comunitat Valenciana, se dictó el Decreto 130/2021 de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas, cumpliendo así con el mandato legal.

La ley 7/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, de fecha ha introducido modificaciones en la Ley por la Función Social de la Vivienda lo que ha repercutido igualmente en el Decreto 130/2021 y precisa de su modificación.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión de

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la elaboración del presente decreto se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, habiendo emitido informe por las conselleriascuyas competencias sectoriales puedan verse afectadas, así como por la Abogacia de la Generalitat.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18.f, 28.c y 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, conforme con el dictámen emitido por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell en la reunión de xx de xxxxxxxx de xxxx.....

DECRETO

Artículo Único

Modificación de los artículos 8, 19 y 42 del Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas que quedan redactados de la siguiente manera:

«Artículo 8. Causas justificadas de desocupación

1. Son causas justificadas de desocupación de una vivienda aquellas que eximen a la persona titular de la misma o a la persona titular del derecho de uso de la obligación de destinarla de forma efectiva

al uso residencial legalmente previsto atendidas las circunstancias particulares que afectan al inmueble o a su titular.

2. Las causas justificadas de desocupación de una vivienda se aplicarán únicamente en los casos expresamente previstos y de acuerdo con la normativa sectorial que resulte aplicable.

3. Se considerará que concurre causa justificada de desocupación en los siguientes supuestos:

- a) Viviendas destinadas a usos de vivienda de segunda residencia.
- b) Viviendas destinadas a usos de vivienda turística o terciarios.
- c) Viviendas destinadas a usos dotacionales
- c) Viviendas destinadas a políticas sociales.
- d) Viviendas cuyas personas titulares ofrezcan en venta o alquiler
- e) Viviendas que se encuentren incursas en un proceso judicial que afecte a su titularidad o régimen de uso y se encuentren pendientes de resolución.
- f) Viviendas cuya persona titular y residente habitual haya tenido que trasladarse temporalmente por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social.

Artículo 19. Concepto de gran tenedor.

1. Será Gran tenedor de viviendas la persona física, jurídica y entidades sin personalidad jurídica que desempeñen una actividad económica en el ámbito inmobiliario y disponga de más de diez viviendas en cualquier régimen o modalidad de disfrute en los términos previstos en la legislación reguladora de la función social de la vivienda.

En el cómputo del número de viviendas a que se refiere el párrafo anterior, no se considerarán aquellas en las que concurra alguna de las causas justificadas de desocupación previstas en este decreto.

Las personas físicas, jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que en el ejercicio de su actividad inmobiliaria operen por cuenta de terceros y, en particular, quienes presten servicios de intermediación o gestión de activos, únicamente tendrán la consideración de grandes tenedores cuando gestionen más de diez viviendas de un mismo propietario, cualquiera que sea la forma de gestión que realicen.

2. Los efectos previstos en este decreto se extienden a las viviendas que pertenezcan a un gran tenedor de manera directa o indirecta a través de su participación en otras sociedades o grupos de sociedades y, en particular, se extenderán a las viviendas propiedad de sus filiales, entidades de gestión de activos y sociedades inmobiliarias bajo su control.

Se considerará que existe grupo de sociedades cuando concurra alguno de los supuestos establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

3. Cuando, de acuerdo con lo previsto en el apartado primero más de una persona física o jurídica tenga la consideración de gran tenedor respecto de una misma vivienda y, en particular, en los supuestos de intermediación de las entidades de gestión de activos inmobiliarios y de gestión de préstamos hipotecarios, las obligaciones derivadas de este decreto tendrán carácter individual para cada uno los sujetos obligados, sin perjuicio de que los procedimientos declarativos se entiendan exclusivamente con la persona titular de la vivienda.

Artículo 42. Resolución

1. El órgano competente dictará resolución en el plazo de quince días desde la recepción de la propuesta de resolución y los documentos, alegaciones e informaciones obrantes en el procedimiento, salvo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, acuerde la práctica de actuaciones complementarias.

2. La resolución será motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas, así como aquellas otras derivadas del procedimiento.

3. Además de expresar los recursos que contra la misma procedan, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, las resoluciones de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada fijarán de forma motivada los hechos que se consideren probados y la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión.

4. En la resolución no se podrán aceptar hechos nuevos o distintos de los determinados en la fase instructora, salvo los que resulten, en su caso, de las actuaciones complementarias, con independencia de su diferente valoración jurídica.

5. Las resoluciones se notificarán a las personas interesadas y, en todo caso, a la persona que resulte titular real de la vivienda o grupo de viviendas afectadas. Si el procedimiento se hubiese iniciado como consecuencia de orden superior o petición razonada, la resolución se comunicará al órgano administrativo autor de aquella.

6. Si transcurrido un año desde la fecha del acuerdo de iniciación no se hubiese dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad, sin perjuicio de las posibles interrupciones de su cómputo por causas imputables a las personas interesadas o por cualquier otra prevista en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en la Ley.

7. En los casos en que la resolución que se dicte declare una vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas, se deberá hacer expresa mención a los efectos específicos que se deriven de tal declaración, según se trate de una declaración con o sin aceptación y aprobación de medidas de fomento. En todo caso, la resolución declarativa de vivienda deshabitada se pronunciará respecto de las siguientes cuestiones:

- a) La automática inscripción de la vivienda o grupo de viviendas en el Registro de Viviendas Deshabitadas.
- b) Las medidas de fomento ofrecidas y, en su caso, la aprobación de aquellas que hubieran resultado aceptadas, siempre que proceda su ofrecimiento.
- c) Los acuerdos de las personas interesadas en los supuestos de intermediación, si existieran.
- d) La obligación de que se produzca y acredite a la administración actuante, bien la efectiva habitación de la vivienda declarada deshabitada dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, o bien el cumplimiento de la medida de fomento o acuerdo de intermediación adoptado, sin que en ningún caso el uso habitacional continuado pueda tener una duración inferior a un año.

Así mismo, la notificación advertirá de la posible ejecución forzosa mediante la aplicación de multas coercitivas y de la posible iniciación del correspondiente procedimiento sancionador en los términos y plazos previstos en este decreto.

De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción, que distinguirá también el tipo de declaración, y al municipio en cuyo territorio se ubique la vivienda o grupo de viviendas, a los efectos que procedan.



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

Artículo 81. Requisitos de las personas arrendatarias Podrán inscribirse como demandantes de vivienda en la Xarxa Lloga'm todas las personas o unidades de convivencia que, interesadas en acceder a una vivienda en régimen de alquiler a precio asequible, reúnan los siguientes requisitos:

- a) Disponer de unos ingresos globales no inferiores a 2'5 veces el IPREM, ni superiores a 4,5 veces el IPREM.
- b) No tener deudas pendientes por impago de rentas en viviendas que pertenezcan a los patrimonios públicos de vivienda

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Incidencia presupuestaria

La aplicación y desarrollo de este decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de los capítulos de gasto asignada a la conselleria competente en materia de vivienda y, en todo caso, deberá ser atendida con los medios personales y materiales existentes en la misma.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación normativa

Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda y arquitectura bioclimática para aprobar las disposiciones necesarias para el desarrollo de este decreto.

Segunda. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.