

Projecte de DECRET del Consell, pel qual es modifica el Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

La Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, en la disposició final segona faculta el Consell per a dictar totes les disposicions que siguen necessàries per al desenvolupament i l'execució del que es disposa en aquesta llei. Així mateix, habilita el Consell per a modificar, revisar o actualitzar el contingut dels annexos de la llei, les quanties de les sancions i les referències a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. Entre els annexos, es troba el procediment administratiu per a la declaració d'habitatges deshabitats.

En desenvolupament de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge a la Comunitat Valenciana, es va dictar el Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats, complint així el mandat legal.

La Llei 7/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat, de data, ha introduït modificacions en la Llei per la funció social de l'habitatge, cosa que ha repercutit igualment en el Decret 130/2021 i en necessita la modificació.

En virtut d'això, de conformitat amb el que es disposa en l'article 28.c de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de la Generalitat, del Consell, d'acord amb el Consell Jurídic Consultiu, a proposta del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, després de la deliberació prèvia del Consell, en la reunió de

En compliment del que s'estableix en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en l'elaboració d'aquest decret s'ha actuat d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència, i han emés informe les conselleries amb competències sectorials que puguen resultar afectades, així com l'Advocacia de la Generalitat.

En virtut d'això, de conformitat amb el que es disposa en els articles 18.f, 28.c i 43 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, d'acord amb el dictamen emés pel Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, a proposta del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, després de la deliberació prèvia del Consell en la reunió de xx de xxxxxxxx de xxxx.....,

DECRETE

Article únic

La modificació dels articles 8, 19 i 42 del Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats, que queden redactats de la manera següent:

«Article 8. Causes justificades de desocupació

1. Són causes justificades de desocupació d'un habitatge aquelles que eximeixen la persona titular de l'habitatge o la persona titular del dret d'ús de l'obligació de destinar-lo de manera efectiva a l'ús residencial legalment previst, ateses les circumstàncies particulars que afecten l'immoble o el seu titular.



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica

2. Les causes justificades de desocupació d'un habitatge s'aplicaran únicament en els casos expressament previstos i d'acord amb la normativa sectorial que resulte aplicable.
3. Es considerarà que concorre causa justificada de desocupació en els supòsits següents:
 - a) Habitatges destinats a usos d'habitatge de segona residència.
 - b) Habitatges destinats a usos d'habitatge turístic o terciaris.
 - c) Habitatges destinats a usos dotacionals.
 - c) Habitatges destinats a polítiques socials.
 - d) Habitatges les persones titulars dels quals oferisquen en venda o lloguer.
 - e) Habitatges que es troben incursos en un procés judicial que afecte la seua titularitat o el règim d'ús i estiguen pendents de resolució.
 - f) Habitatges la persona titular i resident habitual dels quals haja hagut de traslladar-se temporalment per raons laborals, de salut, de dependència o d'emergència social.

Article 19. Concepte de gran tenidor

1. Serà gran tenidor d'habitatges la persona física, jurídica i entitats sense personalitat jurídica que exercisquen una activitat econòmica en l'àmbit immobiliari i disposen de més de deu habitatges en qualsevol règim o modalitat de gaudi en els termes previstos en la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge.

En el còmput del nombre d'habitatges a què fa referència el paràgraf anterior, no es consideraran aquells en els quals concórrega alguna de les causes justificades de desocupació previstes en aquest decret.

Les persones físiques, jurídiques o entitats sense personalitat jurídica que en l'exercici de la seua activitat immobiliària operen per compte de tercers i, en particular, els qui presten serveis d'intermediació o gestió d'actius, únicament tindran la consideració de grans tenidors quan gestionen més de deu habitatges d'un mateix propietari, qualsevol que siga la forma de gestió que realitzen.

2. Els efectes previstos en aquest decret s'estenen als habitatges que pertanguen a un gran tenidor de manera directa o indirecta a través de la seua participació en altres societats o grups de societats i, en particular, s'estendran als habitatges propietat de les seues filials, entitats de gestió d'actius i societats immobiliàries sota el seu control.

Es considerarà que hi ha grup de societats quan concórrega algun dels supòsits establert en el article 42 del Codi de Comerç.

3. Quan, d'acord amb el que es preveu en l'apartat primer, més d'una persona física o jurídica tinga la consideració de gran tenidor respecte d'un mateix habitatge i, en particular, en els supòsits d'intermediació de les entitats de gestió d'actius immobiliaris i de gestió de préstecs hipotecaris, les obligacions derivades d'aquest decret tindran caràcter individual per a cadascun dels subjectes obligats, sense perjudici que els procediments declaratius s'entenguen exclusivament amb la persona titular de l'habitatge.

Article 42. Resolució

1. L'òrgan competent dictarà resolució en el termini de quinze dies des de la recepció de la proposta de resolució i els documents, al·legacions i informacions que es troben en el procediment, llevat que, d'acord amb el que es disposa en l'article anterior, acorde la pràctica d'actuacions complementàries.

2. La resolució serà motivada i decidirà totes les qüestions plantejades per les persones interessades, així com aquelles altres derivades del procediment.

3. A més d'expressar els recursos que contra aquesta siguen procedents, l'òrgan davant el qual hagueren de presentar-se i el termini per a interposar-los, les resolucions dels procediments de declaració d'habitatge deshabitat fixaran de forma motivada els fets que es consideren provats i la valoració de les proves efectuades, especialment aquelles que constituïsquen els fonaments bàsics de la decisió.

4. En la resolució no es podran acceptar fets nous o diferents dels determinats en la fase instructora, excepte els que resulten, si escau, de les actuacions complementàries, amb independència de la seua diferent valoració jurídica.

5. Les resolucions es notificaran a les persones interessades i, en tot cas, a la persona que resulte titular real de l'habitatge o grup d'habitatges afectats. Si el procediment s'haguera iniciat a conseqüència d'ordre superior o petició raonada, la resolució es comunicarà a l'òrgan administratiu autor d'aquella.

6. Si transcorregut un any des de la data de l'acord d'iniciació no s'haguera dictat i notificat resolució expressa, se'n produirà la caducitat, sense perjudici de les possibles interrupcions del seu còmput per causes imputables a les persones interessades o per qualsevol altra prevista en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. En aquests casos, la resolució que en declare la caducitat ordenarà l'arxivament de les actuacions, amb els efectes previstos en la llei.

7. En els casos en què la resolució que es dicte declare un habitatge o grup d'habitatges com a deshabitats, s'haurà de fer esment exprés als efectes específics que deriven d'aquesta declaració, segons es tracte d'una declaració amb o sense acceptació i aprovació de mesures de foment. En tot cas, la resolució declarativa d'habitatge deshabitat es pronunciarà respecte de les qüestions següents:

- a) La inscripció automàtica de l'habitatge o grup d'habitatges en el Registre d'Habitatges Deshabitats.
- b) Les mesures de foment oferides i, si escau, l'aprovació d'aquelles que hagueren resultat acceptades, sempre que en siga procedent l'oferiment.
- c) Els acords de les persones interessades en els supòsits d'intermediació, si n'hi haguera.
- d) L'obligació que es produïska i acredite a l'administració actuant, bé l'habitació efectiva de l'habitatge declarat deshabitat dins del termini de sis mesos comptats des de la notificació de la resolució, o bé el compliment de la mesura de foment o acord d'intermediació adoptat, sense que en cap cas l'ús residencial continuat pugua tindre una duració inferior a un any.

Així mateix, la notificació advertirà de la possible execució forçosa mitjançant l'aplicació de multes coercitives i de la possible iniciació del corresponent procediment sancionador en els termes i terminis previstos en aquest decret.

De la resolució declarativa es donarà trasllat al Registre d'Habitatges Deshabitats a fi de procedir-ne a la inscripció, que distingirà també el tipus de declaració, i al municipi en el territori del qual s'ubique l'habitatge o grup d'habitatges, als efectes que corresponga.

8. En cas de tornar a constatar-se l'existència d'indicis de no-habitació respecte al mateix habitatge o grup d'habitatges en el termini de tres mesos des de la resolució, pot iniciar-se un nou procediment declaratiu sense necessitat de realitzar l'oferiment de les mesures de foment.»

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Article 81. Requisits de les persones arrendatàries Podran inscriure's com a demandants d'habitatge en la Xarxa *Lloga'm totes les persones o unitats de convivència que, interessades a accedir a un habitatge en règim de lloguer a preu assequible, reunisquen els següents requisits:

- a) Disposar d'uns ingressos globals no inferiors a 2'5 vegades el l'IPREM, ni superiors a 4,5 vegades l'IPREM.
- b) No tindre deutes pendents per impagament de rendes en habitatges que pertanguen als patrimonis públics d'habitatge

Única. Incidència pressupostària

L'aplicació i el desenvolupament d'aquest decret no podrà tindre cap incidència en la dotació dels capítols de despesa assignada a la conselleria competent en matèria d'habitatge i, en tot cas, haurà de ser atesa amb els mitjans personals i materials existents en aquesta.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Es deroguen totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposen al que es disposa en aquest decret.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Habilitació normativa

Es faculta la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge i arquitectura bioclimàtica per a aprovar les disposicions necessàries per al desenvolupament d'aquest decret.

Segona. Entrada en vigor

Aquest decret entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.