

## **INFORME SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA EN EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL REGISTRO DE VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

En fecha 9 de marzo de 2021 se publicó en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* el anuncio de información pública del proyecto de decreto del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del registro de vivienda de la Comunitat Valenciana, concediendo un plazo de 15 días desde el siguiente al de su publicación para la presentación de alegaciones, sugerencias u observaciones efectuadas por las personas o entidades que se consideren interesadas. Una vez finalizado el plazo señalado, se han presentado las alegaciones siguientes:

### **1. Consell Valencià de la Joventut**

#### **- Artículo 46**

Presenta la siguiente alegación: que el **artículo 46.2 c)** del proyecto, donde expone que se otorguen 5 puntos a los colectivos de personas con especial riesgo de vulnerabilidad, especifica que se le dará esta puntuación a “las personas menores de 25 años que hayan estado bajo la guarda o tutela de la Generalitat”. En este precepto sólo se regula a aquellas personas que se encuentren bajo la guarda o tutela de la GVA, por tanto, deja fuera al resto de personas menores de 25 años que no lo estén”; por lo que solicitan” eliminar de este precepto la fórmula “hayan estado sobre la guarda o tutela de la Generalitat”

**Se acepta la alegación**, pero se incluye en el apartado 1 y se mantiene la protección a las personas bajo guarda o tutela, por lo que el **artículo 46** queda redactado como sigue:

*1. h) Integrar a personas menores de veinticinco años.”*

### **2. Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)**

#### **- Artículo 6**

Se debe incluir que habrá opciones alternativas para quienes tengan dificultades con la inscripción telemática, incluyendo modelos imprimibles.

**No se acepta la alegación.** No es necesaria la modificación del artículo puesto que así se recoge en el propio artículo 6 propuesto: “*La conselleria competente facilitará las medidas de apoyo necesarias para el acceso y asistencia de las personas con necesidades específicas.*”

#### **- Artículo 13**

Añadir: “Que se den otras circunstancias que impidan u obstaculicen el uso de la vivienda, acreditadas mediante informe de Servicios Sociales, sentencias judiciales u otros documentos emitidos por las administraciones públicas.”

**Se acepta la alegación en parte**, que queda redactada como sigue:

*“9. Que la unidad de convivencia se encuentre en circunstancias de vulnerabilidad o riesgo de exclusión que impidan el uso de la vivienda, acreditadas por acto administrativo que así lo declare o sentencia judicial.”*

#### - Artículo 14

Añadir "No poseer bienes superiores a (...)"

**No se acepta la alegación**, en la medida que la capacidad económica de las unidades de convivencia ya tiene en cuenta tanto sus ingresos como su patrimonio a través de la base imponible general, rendimientos de su capital mobiliario e inmobiliario. No es necesaria, por tanto, la modificación del artículo.

#### - Artículo 16

Añadir: "o autorización para consultarlos."

**Se acepta la alegación** y se adiciona en un nuevo párrafo en el **artículo 17** del proyecto:

*“4. En todo caso, en aquellos casos en los que los documentos acreditativos a aportar se encuentren o hayan sido elaborados por una administración pública, la administración actuante podrá consultar o recabar, directamente, dichos documentos en las condiciones establecidas en el artículo 21 del presente decreto.”*

#### - Artículo 17

Se propone eliminar del **artículo 17.2** los **apartados a) al e)** y del **17.3** los **apartados c) y d)**, puesto que lo puede consultar la Administración.

**Se comparte el objetivo** de la consideración, pero no se considera necesario modificar el artículo, dado que el proyecto de decreto prevé que la administración únicamente requerirá la documentación acreditativa cuando no haya podido tener acceso o cuando no se haya prestado el consentimiento.

En atención a la alegación propuesta se incluye en este informe el nuevo texto del **artículo 21** relativo a esta cuestión:

*“Artículo 21. Derecho a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración*

*La presentación de la declaración responsable de inscripción faculta a la administración para obtener los datos y documentos de otras administraciones que tengan por objeto acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos, salvo que el interesado se oponga y aporte la documentación acreditativa. No obstante, en aquellos casos en los que una norma exija el consentimiento o autorización por parte de la persona interesada, la administración deberá recabarlo de forma expresa.*

*Para el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo precedente, la administración habilitará en los formularios de recogida de datos mecanismos que permitan la oposición del interesado o, en los casos legalmente exigibles, la autorización o consentimiento expreso.*

*Corresponderá a la persona solicitante, informar a los miembros de la unidad familiar de la facultad de la Administración para verificar sus datos y de su derecho a oponerse a la misma, en cuyo caso deberá aportar la documentación acreditativa. Así mismo, en aquellos casos en los que sea exigible, la persona solicitante recabará la autorización o consentimiento de los miembros de la unidad familiar para la consulta de sus datos por parte de la administración.*

*En todo caso, las consultas o cesiones de datos que se produzcan se realizarán con la única finalidad de satisfacer la demanda de vivienda manifestada”.*

Así mismo, se propone eliminar el **apartado f)** del **artículo 17.2** para que no consten esos ingresos.

**No se acepta la alegación**, pues es necesario que se incluyan todos los ingresos para valorar la capacidad económica, y así lo recoge la propia legislación tributaria.

#### **- Artículo 20**

Prever el cambio de persona titular de manera que no se produzca la baja de la inscripción cuando se mantengan las condiciones.

**Se acepta la alegación**, y se elimina el **artículo 23.2 c)** “*El fallecimiento de la persona representante o la salida de esta de la unidad de convivencia.*” En consecuencia, se añade un nuevo **apartado 4 al artículo 20**, que queda redactado como sigue:

*“4. En caso de fallecimiento o salida de la persona representante de la unidad de convivencia, deberá designarse una nueva persona representante.”*

Eliminar "La incorporación de nuevas personas en la unidad de convivencia precisará el consentimiento de todas las personas integrantes."

**No se acepta la alegación** a efectos de proteger el derecho de cada persona miembro de la unidad de convivencia de conocer y aceptar con quien comparte la inscripción. Por motivos técnicos se ha modificado la redacción del artículo 20.2 y se incluye “mayores de edad o emancipadas”. Queda redactado como sigue:

*“La incorporación de nuevas personas en la unidad de convivencia precisará el consentimiento de todas las personas integrantes mayores de edad o emancipadas.”*

#### **- Artículo 37**

Eliminar "debiendo, en cualquier caso, justificar ingresos mínimos suficientes para el pago de la renta." (No debe haber hogares sin ingresos, en todo caso debería recibir una prestación como el IMV o la RVI. Pueden ser ingresos de la economía sumergida, en lugar de justificar ingresos, presentar declaración responsable.)

**Se acepta la alegación**, y se elimina.

#### - **Artículo 38**

Modificar el artículo 38.1.b) para no excluir a cualquiera que haya ocupado vivienda pública y haya sido desahuciada. Dejarlo solo si ha habido incumplimiento de la función social o algo mal hecho.

**Se acepta la alegación** que queda redactada como sigue:

*“b) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera sido expropiada por incumplimiento de la función social o resuelto su contrato por cualquier procedimiento legal establecido al efecto.”*

#### - **Artículo 41**

Eliminar el apartado 1 a) como condición. Debe asegurarse que la Administración cuenta con viviendas de tamaño suficiente para ofrecer 15 metros cuadrados incluso a los hogares con más miembros. Y, mientras, asignar las viviendas más amplias a los hogares con más miembros.

**Se comparte el espíritu de la consideración** como objetivo a cumplir respecto del progresivo aumento del tamaño de las viviendas del parque público. Sin embargo, no es posible aumentar la superficie de las ya construidas y, de aceptar la alegación, estaríamos provocando un efecto contrario, impidiendo la ocupación efectiva de viviendas del patrimonio público de vivienda a unidades de convivencia que las necesitan. En este sentido, y en cumplimiento de la normativa de habitabilidad vigente, debe modificarse el artículo para mantener el límite de 10 metros por persona integrante de la unidad de convivencia. Queda redactado como sigue:

*“La superficie útil de la vivienda alcance, al menos, diez metros cuadrados por persona integrante de la unidad de convivencia.”*

#### - **Artículo 47**

Añadir en el **artículo 47.1**: “...requerirá a la unidad de convivencia... la documentación acreditativa que la Administración autorizada para ello no pueda obtener...”

**Se acepta la consideración en parte** y se modifica con el tenor literal siguiente:

*“1. Realizada la baremación, el órgano competente requerirá a la unidad de convivencia con mayor puntuación la documentación acreditativa del contenido de la declaración responsable de inscripción, que no se encuentre en poder de la administración, y examinará la conformidad de su contenido con la documentación acreditativa.”*

### **3. Asociación de mujeres separadas y divorciadas del País Valencià**

#### - **Artículo 13 y 46**

En la reunión del Consejo de Participación Ciudadana sobre Hábitat Sostenible celebrada en fecha 25 de marzo de 2018, en el punto 3 del orden día sobre la presentación del contenido del proyecto de decreto del Consell por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Viviendas de la Comunitat Valenciana, esta entidad solicitó que se incorporara en el texto normativo las

expresiones *mujeres víctimas de violencia de género y familias monomarentales y monoparentales*.

**Se acepta la alegación** y se incorpora la expresión “mujeres víctimas de violencia de género” en el **apartado 3 del artículo 13** y el **apartado c) del artículo 46.1**. **No se acepta la incorporación** de la expresión “familias monomarentales” en el **apartado 3 del artículo 13**, en cuanto a la necesidad de vivienda, y **se acepta la alegación en cuanto al apartado a) del artículo 46.1**. Se modifica con el tenor literal siguiente:

*“13.3. Que la persona titular de la vivienda sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.*

*“46.1 a) Ser una familia monoparental o monomarental, reconocida de conformidad con la legislación aplicable.”*

*“46.1 c) Integrar a una o más mujeres víctimas de violencia de género.”*

#### **4. Federación de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de la Comunidad Valenciana (FEPROVA)**

##### **- Artículo 11**

Eliminar el límite de rentas previsto en el **artículo 11** y, en su lugar, disponer que tal límite será el que establezcan los sucesivos planes de vivienda.

En el proyecto de decreto se ha incluido en diversas ocasiones la referencia a los planes de vivienda y a los requisitos y criterios específicos o excepcionales que, en el caso de establecerse, deberán aplicarse en lugar de los previstos en el proyecto. Así se refleja en los artículos 16.15, 35.1 b), 36 y 39.3.

A efectos de clarificar esta cuestión y en el sentido de la alegación presentada se modifica el texto como sigue:

**Modificación del preámbulo**, con la siguiente adición:

*“Las viviendas protegidas de promoción privada se rigen por los procedimientos de adjudicación establecidos en su normativa específica, sin perjuicio de la obligatoriedad establecida en este decreto respecto de la inscripción de la unidad de convivencia demandante de vivienda y de la vivienda protegida de promoción privada. Acorde con ello, se modifica la normativa que regula los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada, y se incluye únicamente el requisito de inscripción en el registro.”*

Además, se modifica el **artículo 14** del proyecto de decreto, añadiendo un apartado 14.5, con la siguiente redacción:

*5. Las unidades de convivencia que deseen optar a promociones privadas en cuya regulación se haya establecido límites de IPREM superiores al señalado en el apartado*

*1 de este artículo podrán inscribirse en el registro de demanda de vivienda aunque sus ingresos superen los 4,5 IPREM referido a 12 pagas. La voluntad de acceder a una promoción privada de estas características, presente o futura, deberá reflejarse en la declaración responsable.*

### - Artículo 13

Se solicita que se regule expresamente la titularidad de cuotas indivisas en el **artículo 13** de proyecto de decreto.

**No se acepta la alegación**, puesto que las cuotas indivisas de la propiedad no impiden el uso de la vivienda por todos los copropietarios o herederos.

## 5. Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA)

Esta asociación presentó las alegaciones siguientes en relación con los artículos 31 y siguientes (bajas) y el artículo 52 (inscripción):

### - Artículo 31

Bajas del Registro: en promoción privada y segundas transmisiones imponer la obligación de comunicación a los Notarios salvo cuando se trate de arrendamientos, cuya obligación de notificación correspondería a los Servicios Territorial de la conselleria de Hacienda en el momento de depositar la fianza (también se podría imponer a las entidades financieras depositaria de las fianzas de la Generalitat).

**No se acepta la alegación**, pues las bajas se realizan de oficio por la administración, y solo el titular de la declaración responsable puede tener acceso a esos datos y sus modificaciones.

### - Artículo 52

Inscripción (art 52): en promoción privada la obligación debería corresponder los Servicio Territoriales de Vivienda al tiempo de tramitar y conceder la Calificación Provisional.

**No se acepta la alegación**, porque la inscripción por las personas promotoras o personas propietarias produce una mayor agilidad y mejor conocimiento del estado de la titularidad, sobre todo en segundas transmisiones.

## 6. Asociación de Promotoras de Valencia (APROVA)

### - Disposición de modificación normativa

a) Que se mantenga la redacción actual del **artículo 40** del **Decreto 90/2009**, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

**No se acepta la alegación**, pues ya se dispone de una vivienda y en el proyecto ya se recogen otras excepciones que prevén situaciones que precisan protección.

b) Que se permita la inscripción en el registro de demanda cuando se supere el 4,5 IPREM.

En el proyecto de decreto se ha incluido en diversas ocasiones la referencia a los planes de vivienda y a los requisitos y criterios específicos o excepcionales que, en el caso de establecerse,

deberán aplicarse en lugar de los previstos en el proyecto. Así se refleja en los artículos 16.15, 35.1 b), 36 y 39.3.

**Se acepta la alegación**, y a efectos de clarificar esta cuestión y en el sentido de la alegación presentada se modifica el texto como sigue:

**Modificación del preámbulo**, con la siguiente adición:

*“Las viviendas protegidas de promoción privada se rigen por los procedimientos de adjudicación establecidos en su normativa específica, sin perjuicio de la obligatoriedad establecida en este decreto respecto de la inscripción de la unidad de convivencia demandante de vivienda y de la vivienda protegida de promoción privada. Acorde con ello, se modifica la normativa que regula los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción privada, y se incluye únicamente el requisito de inscripción en el registro.”*

Además, **se modifica el artículo 14** del proyecto de decreto, y se añade un nuevo apartado 5, con la siguiente redacción:

*5. Las unidades de convivencia que deseen optar a promociones privadas en cuya regulación se haya establecido límites de IPREM superiores al señalado en el apartado 1 de este artículo podrán inscribirse en el registro de demanda de vivienda aunque sus ingresos superen los 4,5 IPREM referido a 12 pagas. La voluntad de acceder a una promoción privada de estas características, presente o futura, deberá reflejarse en la declaración responsable.*

c) Se alega eliminar la exigencia de empadronamiento de 1 año.

**Se comparte la alegación**, si bien esta es una exigencia de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, que en su artículo 2 establece la obligatoriedad de acreditar la vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana y un mínimo de residencia de un año. Para ello se ha incluido en el proyecto de decreto la posibilidad de acreditarlo mediante arraigo en la Comunitat Valenciana, por lo que no es necesario modificar el texto.

d) Respecto de la apreciación del nuevo requisito de inscripción tanto de las viviendas como de las unidades de convivencia en la promoción privada, no se formulan como tales alegaciones.

e) Por último reitera la alegación realizada en el apartado a) por lo que se remite a sus consideraciones para responder a la misma.

València, en la fecha de la firma digital  
LA DIRECTORA GENERAL DE COORDINACIÓN INSTITUCIONAL