

## **INFORME DE ADECUACIÓN AL INFORME JURÍDICO DE LA ABOGACÍA DE LA GENERALITAT DEL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL POR EL QUE SE APRUEBA EL REGISTRO DE VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

Visto el informe emitido por la Abogacía de la Generalitat en fecha 3 de junio de 2021 relativo a la tramitación del proyecto de Decreto del Consell por el que se aprueba el Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana, se informa lo siguiente:

1. En la consideración jurídica quinta, apartado 1, la Abogacía de la Generalitat indica lo siguiente:

*“Deben incorporarse al expediente administrativo todos aquellos informes y trámites exigidos por la normativa vigente que no constan entre la documentación aportada, y que se señalan en el apartado anterior del presente informe.”*

En relación con esta consideración, cabe señalar que el informe de la subsecretaría de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, así como el informe preceptivo y vinculante de la Conselleria con competencias en materia de Hacienda, se incorporarán al expediente en el momento procedimental correspondiente, al igual que el Dictamen del Consell Jurídic Consultiu.

En relación con el informe sobre impacto de la normativa de infancia, en la adolescencia y en la familia, consta en el expediente el informe suscrito por la Directora General de Coordinación Institucional de fecha 23 de marzo de 2021.

2. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.a), la Abogacía de la Generalitat realiza una serie de recomendaciones que **se aceptan** tal y como se indica en los párrafos siguientes:

- Se elimina el **párrafo decimonoveno del Preámbulo** “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”, y **queda dicho párrafo como sigue:**

*“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”.*

- Se modifica el **párrafo vigésimo del Preámbulo**, eliminando la frase *“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”*.
- **Se modifica el artículo 9.1 del proyecto de decreto**, eliminando *“así como para obtener cualquier tipo de financiación o medidas de fomento para incentivar las actuaciones protegidas en materia de vivienda”*, quedando dicho párrafo como sigue:

*“La inscripción en el Registro de demanda de vivienda será **obligatoria para acceder a una vivienda protegida** o del patrimonio público de la Generalitat Valenciana, en cualquier modalidad y régimen de uso o acceso.”*

3. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.b), en relación con el **artículo 2**, la Abogacía de la Generalitat indica, con fundamento en el artículo 18 del decreto 24/2009, de 2013 de febrero, del Consell, lo siguiente:

*“Se recomienda por ello alterar la ordenación de los preceptos del Capítulo Preliminar, de modo que el contenido del artículo 2 se sitúe a continuación de los preceptos que regulan tanto el objeto del decreto (más amplio que el de la mera regulación interna del Registro) como la naturaleza jurídica y finalidad del Registro. Dicho precepto debería ir vinculado al contenido del artículo 5, en el que se establece la organización del citado Registro, dado que el Registro de vivienda se divide en tres secciones, siendo la 1ª y la 2ª las relativas al registro de demanda y al registro de oferta.”*

**Se acepta** y se modifica el orden de los artículos en el sentido propuesto. El contenido del **artículo 2** pasa a situarse a continuación del precepto que regula la finalidad del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y se renumera como **artículo 3**.

En consecuencia, se renumera el artículo que regula la naturaleza y adscripción del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana como artículo 2, y el artículo que regula la finalidad del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana como **artículo 4**.

4. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.c), la Abogacía de la Generalitat, en relación con el **apartado 2 del artículo 8**, señala que:

*“En el artículo 8, apartado 2, se establece que “los ayuntamientos procurarán la inscripción de las personas demandantes de vivienda y de las viviendas de protección pública en el Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana”. Convendría especificar que dicha inscripción se refiere a las viviendas de protección pública promovidas en su término municipal, ya sean de promoción pública o privada”.*

**Se acepta** esta consideración, y se modifica dicho artículo, quedando su texto como sigue:

*“Los ayuntamientos procurarán la inscripción de las personas demandantes de vivienda y de las viviendas de protección pública **promovidas en su término municipal, ya sean de promoción pública o privada**, en el Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana”.*

5. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.d), la Abogacía de la Generalitat, en relación con el **artículo 9**, indica que:

*“En el artículo 9, además de las observaciones señaladas con anterioridad, deberá corregirse un error gramatical, añadiendo un punto y coma o un punto y seguido tras la expresión “la inscripción podrá formalizarse en el momento en que se cumplan los requisitos exigidos [...]”.*

**Se acepta** esta consideración, quedando el texto como sigue:

*“La inscripción podrá formalizarse en el momento en que se cumplan los requisitos exigidos; no obstante, para la participación efectiva en un procedimiento de adjudicación la solicitud deberá haberse formulado con anterioridad al inicio del procedimiento.”*

6. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.e), la Abogacía de la Generalitat señala que:

*En el título del artículo 19 se deberá corregir un error gramatical y sustituir la palabra “la” por “de”, quedando así: “Efectos de la declaración responsable de inscripción”.*

**Se acepta** esta consideración, quedando el título de dicho artículo como sigue:

*“Artículo 19. Efectos **de** la declaración responsable de la inscripción”*

7. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.f), la Abogacía de la Generalitat, en relación con los **artículos 26, 28 y 29** del texto normativo, señala que:

*“En coherencia con la regulación del proyecto normativo, parece evidente que la inscripción de las viviendas protegidas de promoción privada no se realiza de oficio, sino que requiere en todo caso una solicitud formal de su propietario o promotor, por lo que entendemos que deberá modificarse el contenido del artículo 26. En otro caso, deberían ser objeto de modificación los otros preceptos.”*

- **Se acepta** esta consideración, y se modifica el contenido del **artículo 26**, que queda redactado como sigue:

*“1. La inscripción de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública en el Registro de oferta de vivienda se realizará de oficio.*

*2. La inscripción de viviendas protegidas de promoción privada se formalizará a través de una comunicación con el contenido previsto en este decreto, una vez inscrita la vivienda en el Inventario de Vivienda de Protección Pública, siempre que la vivienda haya obtenido la cédula de calificación definitiva y cumpla con las condiciones de habitabilidad, calidad y adecuación funcional establecidas en la normativa de aplicación.”*

- En consecuencia, se modifican los **artículos 28 y 29**, que quedan redactados como sigue:

**“Artículo 28. De la inscripción**

*1. La persona física o jurídica propietaria o promotora de una vivienda de promoción privada comunicará su voluntad de inscribir la vivienda en el Registro de oferta a través de medios electrónicos y según los modelos que estarán a su disposición en la sede electrónica de la Generalitat.*

*2. La inscripción de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública o privada incluirá los datos identificativos de la vivienda contenidos en el inventario.*

*3. Las personas físicas interesadas en la inscripción y modificación de datos en el registro serán informadas en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 7 del presente decreto.*

**“Artículo 29. Contenido de la comunicación de inscripción**

*La comunicación de inscripción en la subsección de viviendas protegidas de promoción privada del Registro de oferta de vivienda contendrá:*

*“1. La identidad de la persona o entidad propietaria o promotora y, en su caso, identificación fiscal.*

*2. Los datos de contacto de la persona o entidad propietaria*

*3. La modalidad de promoción y el régimen de uso y acceso a la propiedad de la vivienda.*

*4. Precio máximo de venta o renta.*

*5. El compromiso de respetar el estatuto de la persona propietaria de vivienda registrada.*

*6. Declaración responsable de veracidad de los datos contenidos en la solicitud.*

*7. Manifestación de la voluntad de transmitir la vivienda mediante su inscripción en el Registro de oferta de vivienda.”*

8. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.g), la Abogacía de la Generalitat, en relación con el **artículo 35. 1 b)**, señala que:

*“(…) la aplicación del régimen excepcional de adjudicación debería definir y concretar con mayor detalle las circunstancias extraordinarias o las especiales necesidades de colectivos determinados que habilitan para el ejercicio de una potestad altamente discrecional, de modo tal que no se prive del derecho a una vivienda digna y adecuada a aquellos solicitantes de vivienda que confían en su adjudicación a través del procedimiento ordinario.*

*Además de ello, si bien el apartado comienza atribuyendo la competencia para aplicar ese régimen excepcional a “la Conselleria competente en materia de vivienda”, concluye señalando que “el procedimiento de adjudicación seguirá los criterios establecidos para cada promoción, y será determinado mediante resolución de la dirección general competente en materia de vivienda”. Para evitar problemas de asignación competencial, el proyecto de decreto debería clarificar la redacción del precepto y tratar de atribuir a un mismo órgano tanto la decisión de aplicar el régimen excepcional como la de determinar el procedimiento y los criterios aplicables a cada promoción.*

*Por último, cabe señalar un error gramatical en la redacción de la primera frase del apartado 1.b): detrás de la expresión “Excepcional,” debería añadirse “en el que la conselleria ...”.*

En relación con esta consideración cabe señalar que la redacción propuesta en dicho artículo no es una creación *ex novo*, sino que está ya prevista en el vigente artículo 152 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección Pública a la Vivienda. Su fundamentación radica en que se trata de circunstancias excepcionales no comunes que no es posible determinar *ex ante* siendo necesaria una habilitación para que la administración pueda actuar en caso de necesidad de colectivos específicos. Por tanto, la previsión de esta excepcionalidad es necesaria, máxime cuando en la disposición derogatoria del proyecto normativo se establece la derogación de dicho artículo junto con el resto del capítulo III del Decreto 75/2007.

Por lo que respecta a la concreción de la competencia para aplicar el régimen excepcional se acoge la indicación de la Abogacía y se modifica el texto que queda como sigue:

*“Excepcional, la **persona titular de la conselleria competente en materia de Vivienda** podrá determinar la aplicación de un régimen excepcional o especial de adjudicación, en atención a circunstancias extraordinarias o a especiales necesidades de colectivos determinados, mediante resolución motivada. El procedimiento de adjudicación seguirá los criterios establecidos para cada promoción, y será determinado mediante resolución de **la persona titular de la conselleria competente en materia de Vivienda**”.*

Por lo que respecta al error gramatical observado, se procede a su corrección.

9. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.h) el informe de la Abogacía de la Generalitat, en relación con el **artículo 38**, indica que las situaciones de exclusión podrían concretarse y clarificarse, siendo necesaria la previa audiencia del interesado.

Esta consideración **es aceptada** y se incorpora al texto la necesidad de que la exclusión del procedimiento de adjudicación se realice mediante resolución motivada y previa audiencia de las unidades de convivencia. El texto del artículo **38.1** queda redactado de la siguiente manera:

1. *“La dirección general competente en materia de Vivienda excluirá del procedimiento de adjudicación, **mediante resolución motivada y previa audiencia**, a las unidades de convivencia en las siguientes situaciones: (...)*”

10. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.i), el informe de la Abogacía de la Generalitat, en relación con el **artículo 42**, entiende que ha de baremar ponderando el número de integrantes de la unidad de convivencia en relación con el número de habitaciones de la vivienda.

**Se acepta** esta consideración, quedando el artículo 42.1 redactado de la siguiente forma:

1. El número **de integrantes de la unidad de convivencia en relación con el número de habitaciones de la vivienda**.

11. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.j), el informe de la Abogacía de la Generalitat, en relación con el **artículo 48**, indica que el encabezamiento del apartado 1 deberá identificar a la dirección general a la que se atribuye la competencia.

Asimismo, la consideración citada señala lo siguiente:

*“Además, el apartado 2 atribuye a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, o entidad pública que le sustituya, la competencia para notificar la resolución de adjudicación de las viviendas. Sin embargo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.1 de la LPAC es el “órgano que dicte las resoluciones y actos administrativos” el que debe notificarlos a los interesados.”*

**Se acepta** esta consideración y se sustituyen los párrafos 1 y 2 por la siguiente redacción:

*“1. La dirección general **de vivienda** dictará resolución de adjudicación en base a la propuesta regulada en el artículo anterior, notificará la adjudicación de las viviendas y remitirá a la persona adjudicataria el documento de adjudicación, con las condiciones básicas del contrato.”*

12. En la consideración jurídica quinta, apartado 3.k), el informe de la Abogacía de la Generalitat, en relación con el **artículo 49**, señala:

*“El **artículo 49**, regula las denominadas “legalizaciones”. En él se atribuye de nuevo una competencia para el ejercicio de una potestad discrecional para el establecimiento de “criterios objetivos y subjetivos adicionales, compatibles a los contemplados en el presente capítulo, para regularizar la situación mediante la adjudicación de aquellas viviendas que se encuentren ocupadas ilegalmente, cuando así lo aconseje su número y repercusión social, por resolución motivada”. Son aplicables a este precepto los mismos argumentos que hemos señalado antes para los artículos 35 y 38.”*

En relación con esta consideración cabe señalar que la redacción propuesta en dicho artículo no es una creación *ex novo*, sino que está ya prevista en el vigente artículo 160 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección Pública a la Vivienda. Dado que en la disposición derogatoria del proyecto normativo se establece la derogación de dicho artículo junto con el resto del capítulo III del Decreto 75/2007, se considera necesaria su inclusión en el Decreto.

**13.** En la consideración jurídica quinta, apartado 3.l), el informe de la Abogacía de la Generalitat, en relación con el **apartado 1.l) del artículo 51** señala que debe corregirse una errata y eliminar la preposición “para”.

**Se acepta esta** consideración y se modifica el artículo 51.1.l), que queda redactado como sigue:

*“Permitir el acceso a la vivienda **en** caso de inspección pública.”*

En relación con el apartado 2 del artículo 51, la citada consideración indica lo siguiente:

*“En el apartado 2 se regula la posible incoación (mejor esta última expresión que la expresión “apertura”) de un expediente sancionador, añadiendo al final del apartado, como alternativa, la expresión “o la resolución del contrato, en su caso”. Entendemos que ambas medidas pueden ser compatibles. De hecho, deben ser compatibles, por lo que deberá eliminarse la conjunción “o” y sustituirse por la conjunción “y”. La expresión subordinada “en su caso” permite así evitar la resolución del contrato cuando no se den los supuestos legales para ello.”*

**Se acepta** esta consideración y se modifica el **apartado 2 del artículo 51**, que queda redactado como sigue:

*“2. El incumplimiento de estas obligaciones conllevará la **incoación** de un expediente sancionador al amparo del régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación vigente en materia de Vivienda **y** la resolución del contrato, en su caso.”*

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