

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE DECRETO DE LA VICEPRESIDENCIA SEGUNDA Y CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA POR EL QUE SE DESARROLLAN LAS MEDIDAS PREVISTAS EN LA LEY 2/2017, DE 2 DE FEBRERO, POR LA FUNCION SOCIAL DE LA VIVIENDA, PARA LA MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS Y DESHABITADAS.

Para hacer realidad la función social de la vivienda como parte del contenido esencial del derecho a la propiedad recogido en el artículo 33 de la CE, la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, consciente de la necesidad de garantizar dicha función social, impone una serie de deberes positivos a los titulares de inmuebles de uso residencial entre las que se encuentra la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales.

La Ley 2/2017, 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.

Era por tanto de obligado cumplimiento tanto desarrollar cómo llevar a cabo la intervención de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana sobre viviendas deshabitadas, máxime en estos momentos en los que se hace más patente y necesario, si cabe, la obligación de los poderes públicos de garantizar y hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada proclamado por el artículo 47 de la Constitución española como un derecho de todos los ciudadanos y ciudadanas y reconocido en la Ley 2/2017, de 3 de diciembre, por la función social de la vivienda estableciendo las medidas de fomento para su movilización, la creación del Registro de Viviendas Deshabitadas y la regulación del procedimiento administrativo para la imposición de las sanciones ante el incumplimiento de la función social de la vivienda, con el objeto movilizar todas las viviendas vacías de la Comunitat Valenciana, pues, en definitiva, la no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales viviendas y el incumplimiento de la función social que les atañe.

Lógicamente la actuación que las administraciones públicas lleven a cabo con el fin de movilizar las viviendas vacías se centrará, principalmente, en las viviendas en manos de grandes tenedores, entendiendo como tales a profesionales que realicen una actividad inmobiliaria o financiera y que tengan más de diez viviendas vacías, único supuesto previsto en los artículos 14 a 16 de la Ley 2/2017. Esta declaración de vivienda deshabitada, cuya estructura procedimental se halla prevista en el anexo de la ley se basa en un procedimiento contradictorio y garantista donde las partes puedan hacer valer las pruebas que estimen pertinentes o las causas que justifiquen y que debe ir acompañado de medidas de fomento que deben ser ofrecidas al titular de las viviendas objeto de

declaración. No obstante ello, debe tenerse en cuenta que si bien la declaración de vivienda desahabitada sólo procede ante grandes tenedores, las medidas de fomento pueden, y deben, ofrecerse a cualquier propietario que disponga de viviendas vacías, con el objeto de potenciar la incorporación al mercado de las viviendas desocupadas y ello con independencia de si la persona propietaria reúne la consideración de gran tenedor o no. De esta manera, se permite que todas aquellas personas que no sean grandes tenedores pero que, no obstante, voluntariamente quieran poner en alquiler las viviendas desocupadas de su propiedad puedan beneficiarse de los programas y medidas que ofrezca la Generalitat. Así, se persigue movilizar no sólo las viviendas declaradas desahabitadas propiedad de grandes tenedores, sino todas aquellas viviendas que se encuentren vacías.

El artículo 11 de la Ley 2/2017, crea el registro de viviendas desahabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas habituales que hayan sido declaradas desahabitadas, al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la ley. Se inscribirán en dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas desahabitadas y cualesquiera otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación. El registro tiene carácter autonómico y se reside en la conselleria con competencia en materia de vivienda, la cual estará obligada a mantenerlo. La creación del Registro debe ir acompañada, para su efectiva implantación, del correspondiente desarrollo reglamentario.

Además de todo ello se debe apostar por un modelo avanzado de descentralización en las políticas de vivienda, tratando de incentivar que los municipios y otros entes locales participen en la mayor medida posible en las mismas, previendo expresamente mecanismos de delegación de competencias: como la delegación de competencias para la declaración de una vivienda desahabitada; mediante la encomienda de ciertas gestiones como el ejercicio de la actividad inspectora y coordinando la atención a la ciudadanía e implicar lo más posible a los municipios e incentivar les para que sumen esfuerzos a fin de fortalecer al máximo la red de protección de las personas más desfavorecidas y que nadie pueda verse privado de su derecho a la vivienda.

En virtud de cuanto antecede, queda debidamente justificada la aprobación y publicación del Proyecto de Decreto que nos ocupa.

En Valencia, en la fecha que consta en el certificado electrónicos
LA DIRECTORA GENERAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL, FUNCION SOCIAL DE
LA VIVIENDA Y OBSERVATORIO DEL HABITAT Y SEGREGACIÓN URBANA