

## **INFORME ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL, PARA LA MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS Y DESHABITADAS**

De acuerdo con lo que establece el artículo 40 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos, en relación con lo dispuesto en el artículo 43.1 b) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell; con fecha de 14 de abril de 2021 se remitió el proyecto de decreto del Consell, para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas a la Presidencia y Consellerias con el objeto de que se formularan las alegaciones que estimasen oportunas en el plazo de 10 días hábiles. Este plazo finalizó el día 28 de abril de 2021, salvo para Presidencia y para la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas que finalizó el día 29 de abril de 2021.

Así mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 43.1 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell; con fecha de 30 de marzo de 2021 se publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* el anuncio del acuerdo de someter a audiencia e información pública el proyecto de decreto del Consell, para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas, con el objeto de recabar cuantas aportaciones adicionales pudieran hacerse en el plazo de 15 días hábiles. Este plazo finalizó el día 23 de abril de 2021.

Se han recibido un total de 20 escritos de alegaciones, 11 presentadas por las Consellerias/organismos autónomos y 9 por diversas entidades. A continuación, figura detalle de las alegaciones recibidas con indicación de la conselleria/entidad que formula la alegación y el artículo/s que es objeto de la misma.

**PRIMERA.-** Con fecha de 30 de abril de 2021 se remitió por la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo las alegaciones al proyecto de decreto formuladas a través de la Dirección General de Economía Sostenible en los siguientes términos:

**Uno.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 68.1 d) y 68.1 e) del proyecto normativo, apuntando la conveniencia de precisar en el seguro de responsabilidad civil

cuál debe ser la cobertura mínima por siniestro y en el seguro de caución cuando se entiende producido el siniestro.

Al respecto, se acompaña la propuesta de redacción que obra en las alegaciones remitidas y cuyo contenido se da por reproducido.

Respecto de la propuesta relativa a la redacción del artículo 68.1 d), se sugiere exigir un seguro de responsabilidad civil de cuantía idéntica a la prevista actualmente, 600.000 euros, pero con la exigencia de que sea “por siniestro y año”. Entendemos que la exigencia “por siniestro y año” puede resultar poco proporcional al potencial riesgo que se persigue cubrir dado que la intervención de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores como intermediarios en el marco de la Xarxa Lloga'm se refiere exclusivamente a contratos de arrendamiento y no de compraventa.

Adicionalmente, en el derecho comparado, no hemos encontrado una exigencia equivalente en los diversos registros autonómicos de Agentes Inmobiliarios, ni en los registros voluntarios, ni en los obligatorios. De este modo, considerando que los Agentes Inmobiliarios inscritos en dichos registros sí operan en transacciones diferentes al arrendamiento y que, aun siendo el potencial riesgo muy superior, no se exige que sea “por siniestro y año”, estimamos que no procede endurecer el requisito anterior en los términos sugeridos.

En lo que concierne a la propuesta relativa a la redacción del artículo 68.1 e), la redacción sugerida no guarda relación con la valoración realizada del precepto en las alegaciones. De un lado, se señala la indeterminación del precepto, aconsejando una mayor precisión en la redacción. En cambio, en la redacción propuesta se elimina la exigencia de cuantía mínima de 60.000 euros que consta en el proyecto normativo. De esta forma, se considera que la redacción propuesta no mejora la indeterminación señalada en las alegaciones por eliminar la referencia a la cuantía mínima. De otro, se recomienda en el cuerpo de las alegaciones que se exija que el seguro de caución entienda producido el siniestro cuando medie acuerdo entre las partes. No obstante, en la redacción propuesta no existe referencia alguna a la citada exigencia, por lo que se desconoce en qué términos y con qué alcance se estima que debiera incluirse dicha previsión a los efectos de poder valorarla.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Dos.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 69.3 del proyecto normativo, sugiriendo modificar la referencia al “alta en el Colegio o Asociación profesional” por la referencia a “la fecha de inclusión del asegurado en la póliza colectiva”

Al respecto, se acompaña una propuesta de redacción que obra en las alegaciones remitidas y cuyo contenido se da por reproducido.

Aunque la redacción propuesta completa y mejora la redacción inicial al exigir que la información a suministrar respecto de los seguros y garantías contratados indique la fecha de inclusión de la persona colegiada o asociada a las pólizas colectivas, elimina la necesidad de que se acredite la pertenencia al citado colegio o asociación. Dicha pertenencia debe igualmente acreditarse, de modo que se acepta la sugerencia, aunque manteniendo parte de la redacción eliminada en la propuesta, por lo que el precepto revisado queda con el siguiente tenor literal:

*“3. En los casos de personas colegiadas en algún colegio territorial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria o personas asociadas en alguna asociación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y Agentes Inmobiliarios, para la acreditación profesional, de seguro y de garantía bastará con la presentación de un certificado expedido por el colegio o asociación que corresponda con indicación de la fecha de alta en el mismo, **así como la fecha de inclusión de la persona colegiada o asociada en las pólizas colectivas de seguro de responsabilidad civil y de seguro de caución suscritas.**”*

En consecuencia, se acepta la alegación formulada, pero no la redacción propuesta.

**Tres.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 95.1 del proyecto normativo, proponiendo una mejora de su redacción en los siguientes términos (la negrita y subrayado son nuestros):

*“La Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda, financiará la contratación de las **pólizas de seguro que garanticen** a las personas arrendadoras de las viviendas incluidas en la Xarxa Lloga'm **el impago** de los alquileres y la defensa jurídica. Igualmente, financiará la contratación de un seguro multiriesgo hogar para aquellas viviendas que no dispusieran de éste.”*

La redacción propuesta, aunque bien intencionada, no puede ser acogida por cuanto del tenor literal propuesto se desprende que la Generalitat garantizará “el impago”.

Ahora bien, entendiendo que la finalidad de la propuesta era que se especificará en qué situaciones la Generalitat asegurará el cobro de la renta, esto es, en “situaciones de impago”, se coincide con la conveniencia de la misma y se acuerda modificar el precepto añadiendo la aludida especificación de la siguiente manera:

*“La Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda, financiará la contratación de las pólizas de seguro que garanticen a las personas arrendadoras de las viviendas incluidas en la Xarxa Lloga'm el cobro de las rentas **en situaciones de impago**, la defensa jurídica en relación con la vivienda arrendada y la reparación de desperfectos derivados de los daños que no sean consecuencia del deterioro por el uso o el paso del tiempo. Igualmente, financiará la contratación de un seguro multiriesgo hogar para aquellas viviendas que no dispusieran de éste.”*

En consecuencia, se acepta la alegación formulada, pero no la redacción propuesta.

**SEGUNDA.-** Con fecha de 30 de abril de 2021 se remitió por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad las alegaciones al proyecto de decreto formuladas a través de la Dirección General de Urbanismo proponiendo la inclusión de un nuevo Título V que desarrolle la legislación urbanística en lo relativo a la movilización de viviendas abandonadas, deshabitadas y carentes de conservación.

Sin perjuicio de que se coincide en la necesidad de actuar sobre las viviendas carentes de conservación, existen, entre otras, dos razones fundamentales que impiden la inclusión del Título V propuesto en el presente proyecto de decreto.

La primera de las razones es que el Título V propuesto excede del objeto del proyecto normativo. El proyecto normativo desarrolla las previsiones contenidas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en materia de viviendas vacías y deshabitadas. Así, todas sus previsiones van referidas a dicha materia: el procedimiento para su declaración, su registro, las medidas de fomento que se ofrecerán en el seno del procedimiento declarativo, la actividad inspectora para su detección y control posterior,

y el procedimiento administrativo para la imposición de las sanciones previstas en la referida Ley de la Función Social de la Vivienda.

La segunda de las razones, directamente relacionada con la anterior, es la falta de sometimiento del Título V propuesto a consulta pública previa, así como la falta de sometimiento a audiencia e información pública en los términos legalmente exigidos, circunstancia que no puede obviarse atendida la trascendencia de la regulación propuesta.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**TERCERA.-** Con fecha de 4 de mayo de 2021 se remitió por la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico alegaciones al proyecto de decreto formuladas a través de la Dirección General de Tributos y Juego en los siguientes términos:

**Previa.-** Se formula reflexión respecto de la necesidad de trabajar conjuntamente toda modificación o desarrollo normativo en materia de viviendas deshabitadas en aras de garantizar la coherencia entre la normativa de vivienda y la normativa de carácter extrafiscal creada como medida de apoyo o refuerzo a las políticas sectoriales en materia de vivienda, reflexión que se comparte y suscribe.

**Uno.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 7.1 del proyecto normativo, el cual prevé la posibilidad de solicitar la pérdida de vigencia de la declaración de vivienda deshabitada cuando se cumpla y acredite el uso habitacional continuado de la vivienda durante un periodo mínimo de un año.

Al respecto se realizan dos consideraciones. En primer lugar, se indica que no se ha tenido en cuenta la posibilidad de que la duración del uso habitacional sea inferior a un año en los casos en que exista acuerdo entre los interesados. Tal y como contempla la LFS, nada impide en el proyecto normativo que la duración de la ocupación sea inferior al año si resulta de interés para ambas partes, pues cualquier previsión distinta limitaría la movilización de las viviendas y excluiría su puesta a disposición a favor de las personas interesadas en arrendar la vivienda por un periodo inferior un año.

Ahora bien, que se contemple la posibilidad de usos habitacionales inferiores al año cuando resulte de interés para las partes, no empece que deba acreditarse un uso habitacional mínimo para entender cumplida la función social de la vivienda, el cual la Ley establece en un año. De

lo contrario, bastaría con cumplir y acreditar un uso habitacional de un día, por ser de interés para ambas partes, para entender cumplida la obligación impuesta en la resolución.

Es decir, el proyecto de desarrollo reglamentario no impide la movilización de las viviendas por periodos inferiores al año cuando media conformidad de las partes, pero sí exige, de acuerdo con la Ley, un periodo mínimo de uso habitacional para entender cumplida la resolución.

La segunda consideración respecto del artículo 7.1 plantea el problema de la exigibilidad del impuesto en dos supuestos concretos:

a).- Viviendas declaradas deshabitadas y, por ende, inscritas en el Registro de Viviendas Deshabitadas que se encuentren ya habitadas, aunque pendientes de cumplir el periodo de habitación mínimo para solicitar la pérdida de vigencia de su declaración.

b).- Viviendas que hayan solicitado la pérdida de vigencia de la Declaración de Viviendas Deshabitadas, acreditando documentalmente el cumplimiento, pero que continúen inscritas en el Registro de Viviendas Deshabitadas por no haberse resuelto todavía la solicitud presentada.

En lo que concierne al primer supuesto planteado estimamos que no existe problema alguno en la exigibilidad del impuesto dado que la vivienda inscrita en el Registro de Viviendas Deshabitadas está declarada deshabitada con todos sus efectos y no reúne los requisitos para solicitar la pérdida de vigencia. Así, el hecho de que se haya iniciado o no su uso habitacional es irrelevante, pues lo que importa no es el inicio de dicho uso, sino que, una vez declarada deshabitada, se cumpla y acredite el periodo mínimo de uso habitacional legalmente exigido.

Cuestión distinta es la relativa al segundo supuesto planteado en el que la persona propietaria ha cumplido y acreditado el uso habitacional, pero permanece inscrita en el Registro de Viviendas Deshabitadas a la espera de que la Administración resuelva su solicitud. En este supuesto, coincidimos en la necesidad de articular el mecanismo adecuado para que la persona propietaria de la vivienda que ha cumplido y acreditado el cumplimiento de la resolución no se vea afectada por la demora del curso del procedimiento.

En este sentido, se revisa la redacción dada al precepto y, de acuerdo con la habilitación prevista en el artículo 39.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Resolución de pérdida de vigencia tendrá efectos desde que la persona propietaria presente la solicitud con la correspondiente documentación

acreditativa. Esto es, se modifica el precepto introduciendo efectos retroactivos a la pérdida de vigencia.

De esta manera, cuando la resolución de la pérdida de vigencia tenga efectos anteriores a la fecha prevista para el devengo del impuesto de viviendas vacías y la persona propietaria hubiera sido considerada sujeto pasivo del mismo por encontrarse a la espera de la citada resolución, se podrá solicitar la devolución del importe abonado.

**Dos.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 7.3 del proyecto normativo, relativo al procedimiento para resolver la solicitud de pérdida de vigencia.

En particular, se indica que el cómputo del plazo máximo de 6 meses previsto para dictar resolución no puede iniciarse desde que se dicte el acuerdo de revisión de la declaración de vivienda deshabitada, sino que debe iniciarse desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración competente para su resolución.

Se advierte el error y se corrige en el sentido indicado, aceptando la alegación.

**Tres.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 22 del proyecto normativo, relativo a las exenciones y bonificaciones fiscales a las que, de existir, los grandes tenedores podrían acogerse si ofreciesen sus viviendas voluntariamente a la Generalitat o cualquier otra administración pública.

En lo que concierne a este precepto se realizan dos consideraciones:

La primera, en el impuesto autonómico actualmente no se regulan exenciones ni bonificaciones fiscales.

La segunda, en el impuesto autonómico no existe tratamiento diferenciado según las viviendas hayan sido declaradas deshabitadas con o sin medida de fomento, por lo que se impondrá a todas ellas sin distinción.

Con el objeto de asegurar la coordinación entre normas, los posibles beneficios fiscales que puedan introducirse en el futuro y su correspondiente gestión, se consensua la modificación de los artículos 22 y 7 en los términos transcritos a continuación (en **negrita y subrayado** las novedades introducidas):

## Artículo 7. Resolución de pérdida de vigencia.

1. Las personas propietarias de la vivienda o del derecho de uso de la vivienda podrán solicitar que se dicte resolución acordando la pérdida de vigencia de la declaración de vivienda deshabitada cuando cumplan y acrediten el uso habitacional continuado de la vivienda durante un periodo mínimo de 1 año.

La acreditación del uso habitacional deberá realizarse mediante la aportación de, al menos, los siguientes documentos:

- a) En caso de que la vivienda sea ocupada por la persona titular, nota simple registral que acredite la titularidad, certificado de empadronamiento y recibos de suministros de agua y titularidad que acrediten la existencia de consumo en la misma.
- b) En caso de que la vivienda sea ocupada por un familiar o persona allegada de la persona titular en régimen de precario, nota simple registral que acredite la titularidad, certificado de empadronamiento en el que figure el familiar o la persona allegada y recibos de suministros que acrediten la existencia de consumo en la misma. Adicionalmente, la persona titular deberá certificar la situación de precario.
- c) En el caso de que las personas titulares no ocupen la vivienda, contrato de arrendamiento registrado administrativamente o inscrito en el registro de la propiedad;
- d) En todas aquellas situaciones no previstas en este precepto, cualquiera otra documentación que permita justificar la situación de habitación del inmueble.

2. También podrá solicitarse la pérdida de vigencia cuando tenga lugar y se acredite la transmisión de la vivienda a una persona, física o jurídica, que no tenga la consideración de gran tenedor; su cambio de uso legal a otro distinto del residencial; su demolición o cualquier otra circunstancia que suponga su extinción total y sobrevenida de la misma.

La acreditación de las circunstancias anteriores deberá realizarse mediante la aportación de, al menos, los siguientes documentos:

- a) La no consideración de gran tenedor de la nueva persona adquirente se realizará mediante la aportación de nota simple y servicio índices del Registro de la Propiedad, acreditativos de la condición de titular y de los bienes inmuebles de los que se es titular, respectivamente.
- b) La acreditación del cambio de uso, demolición o extinción de la vivienda se realizará mediante certificación del ayuntamiento correspondiente o del técnico competente.

**3. Presentada la solicitud a que se refiere este artículo por las personas legitimadas, el órgano administrativo que emitió la declaración resolverá sobre la misma en el plazo de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración**



**competente para resolver. Transcurrido el plazo establecido sin que se haya notificado la resolución, podrá entenderse estimada por silencio administrativo.**

**4. La resolución que se dicte surtirá efectos a partir de su notificación, salvo en los casos en que se estime la solicitud de pérdida de vigencia que retrotraerá sus efectos al momento de la fecha en que la citada solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración competente para resolver.**

**5. Si la solicitud de pérdida de vigencia fuera referida a una vivienda que hubiera sido incorporada a una medida de fomento o acuerdo de la Generalitat, la resolución que estime la pérdida de vigencia hará constar dicha circunstancia, así como su grado de cumplimiento a los efectos previstos en el artículo 22.2.**

**En los casos en que la vivienda hubiera sido ofrecida a un programa de una administración pública distinta a la Generalitat, la resolución de pérdida de vigencia únicamente hará constar la circunstancia anterior cuando la persona propietaria de la vivienda la hubiera acreditado documentalmente en el momento de la presentación de la solicitud. La acreditación se realizará mediante certificado o documento equivalente emitido por la administración correspondiente que permita identificar el programa al que la vivienda se hubiera adherido, la fecha de su adhesión y el tiempo de permanencia en el mismo, así como el grado de cumplimiento de las obligaciones asumidas en el seno de éste, si las hubiera.**

**6. La resolución estimatoria de la pérdida de vigencia acordará, de oficio y en todo caso, la cancelación de la inscripción practicada en el Registro de Viviendas Deshabitadas conforme a lo dispuesto en el artículo 63.**

Artículo 22. Derechos del Gran Tenedor.

1. La persona física y jurídica que tenga la consideración de gran tenedor tendrá derecho al ofrecimiento de todas o algunas de las medidas de fomento previstas en este Decreto.

El ofrecimiento de las medidas de fomento se realizará en atención a las características de la vivienda y de la persona titular de la misma con el objeto de que ambos se adecúen a las condiciones y requisitos previstos en la medida ofrecida.

2. Los grandes tenedores que ofrezcan voluntariamente las viviendas deshabitadas a la Generalitat, o a cualquier otra administración pública, para su incorporación a los programas de vivienda vigentes, así como aquellos que en el procedimiento declarativo acepten cualquiera de las medidas de fomento propuestas o alcancen acuerdos de intermediación, podrán beneficiarse de las exenciones o bonificaciones que prevean los tributos autonómicos y locales al efecto, **siempre y cuando acrediten el cumplimiento íntegro de la medida de fomento, acuerdo de intermediación o programa. La acreditación del íntegro cumplimiento se realizará con la presentación de la resolución de pérdida de vigencia que hará mención expresa a dicha circunstancia.**

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Cuatro.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 60 del proyecto normativo, referido al contenido mínimo de la inscripción proponiendo la inclusión de la superficie construida de la vivienda en su apartado g) dado que la base imponible del impuesto sobre viviendas vacías se calcula sobre el número total de metros cuadrados construidos, incluidas zonas comunes.

El referido artículo 60 g) se encuentra coordinado con el artículo 21.1 g), por lo que se procede a la inclusión solicitada en ambos preceptos.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Cinco.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 19.2 del proyecto normativo, proponiendo la mejora de su redacción mediante la sustitución del término “pertenezcan” dado que el concepto de gran tenedor previsto en la Ley (art. 16 LFS) considera como tal no sólo a quienes dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, sino a quienes dispongan de éstas bajo cualquier régimen de tenencia. Así, se sugiere la siguiente redacción (la negrita y subrayado es nuestro):

"Cuando la vinculación del gran tenedor con el inmueble se produzca a través de la propiedad de participaciones en entidades, los efectos del presente decreto se extienden a las viviendas que **pertenezcan** a sociedades sobre las que la persona física o jurídica ostente un control directo o indirecto por darse las circunstancias previstas en el artículo 42.1 del Código de Comercio”.

Ahora bien, la redacción propuesta vuelve a incorporar el término “pertenezcan”, por lo que no puede ser acogida. No obstante, consideramos técnicamente más ajustada una redacción que mantenga la amplitud dada en la Ley, por lo que se modifica el apartado 2 del artículo 19 con el siguiente tenor continuación (en negrita y subrayado las novedades introducidas):

2. Los efectos previstos en el presente Decreto se extienden a las viviendas que pertenezcan **o cuyo uso o gestión corresponda** 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 concorra alguno de los supuestos establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Seis.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 21 del proyecto normativo, proponiendo la mejora de su redacción para su adecuación al concepto de gran tenedor previsto en el artículo 19, dado que dicho precepto considera como tal no sólo a quienes dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, sino a quienes dispongan de éstas bajo cualquier régimen de tenencia.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada adecuando la redacción del artículo 21 a la definición prevista en el artículo 19.

**Siete.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 116 del proyecto normativo, referido a la atribución de la condición de autoridad al personal que realice la actividad inspectora.

Al respecto se indica que dado que de la condición de “autoridad” se derivan consecuencias penales y su atribución no tiene soporte en ninguna norma legal estatal podría reputarse inconstitucional. Se razona la cuestión con referencia a la STC 50/2018, de 10 de mayo.

Sin embargo, la problemática analizada en la citada sentencia no estriba en la atribución de la condición de autoridad, que es lo que sucede en artículo 116 del proyecto, sino en los efectos que directamente se asocian a esa condición. Concretamente, el precepto anulado de la Ley 4/2006, de 31 de marzo, Ferroviaria, decía así (la negrita y subrayado son nuestros):

*38.4. Los empleados del titular de la infraestructura y de las empresas ferroviarias tienen la consideración de agentes de la autoridad a **los efectos de la exigencia, si procede, de la responsabilidad correspondiente a quienes ofrezcan resistencia o cometan atentado o desacato, de obra o de palabra, contra ellos.***

De modo que, el problema se ocasionó con motivo a los efectos otorgados a la atribución de la condición de autoridad y no al reconocimiento en sí mismo. El TC resuelve la cuestión en su FJ 5 de la siguiente manera:

*“5. Ahora bien, más allá de que en el marco de sus competencias estatutarias la Ley 4/2006 atribuya la condición de agente de la autoridad, a quienes ejerzan determinadas funciones públicas, el núcleo del debate reside en que el precepto cuestionado, al establecer «si procede» la existencia de responsabilidad por las conductas a las que alude*

*la norma cuando recaen sobre empleados del titular de la infraestructura y de las empresas ferroviarias, vulnera el artículo 149.1.6 CE.*

*En suma, el problema planteado no es que la norma autonómica contenga directamente, como afirma el órgano judicial, un tipo penal. Se trata de una norma autonómica de otra naturaleza dirigida a regular un determinado sector material, el transporte de personas por ferrocarril, en el que la Comunidad Autónoma ostenta competencias conforme a su Estatuto de Autonomía. Pero cuando esta legislación administrativa sectorial concurre a la definición de la figura de agente de la autoridad, no se limita a su propio ámbito material de competencias sobre transporte de personas por ferrocarril. Por el contrario, lo que hace es poner en relación la atribución de la condición de agente de la autoridad con el carácter de tales agentes así definidos como sujeto pasivo de determinadas conductas que el legislador estatal, único competente para ello, ha tipificado como delictivas (arts. 550 y 556 del Código penal).*

*(...)*

*No se trata, de que el precepto atribuya la condición de agente de la autoridad a determinadas personas en atención a la función que cumplen en el ejercicio de la competencia autonómica, del servicio de transporte de personas por ferrocarril. Es que, al atribuir tal condición a los empleados del titular de la infraestructura y de las empresas ferroviarias «a los efectos de la exigencia, si procede de la responsabilidad correspondiente a quienes ofrezcan resistencia o cometan atentado o desacato, de obra o de palabra, contra ellos», el precepto cuestionado no se atiene a esa finalidad y supera el límite que supone el respeto a las exclusivas competencias estatales, de modo que el legislador sectorial autonómico se autoerige en legislador penal.*

*Ese efecto se produce al hacer referencia explícita tanto a determinadas conductas identificadas indudablemente con tipos penales (resistencia, atentado o desacato, de obra o de palabra), como al determinar específicamente que la atribución de la condición de agente de la autoridad se hace a los expresos efectos de poder exigir responsabilidad por conductas que son indudablemente punibles, conforme a la legislación penal. (...)"*

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**CUARTA.-** Con fecha de 28 de abril de 2021 se remitió por la Conselleria de Participación, Transparencia, Cooperación y Calidad Democrática alegaciones al proyecto de decreto formuladas a través de la Delegación de Protección de Datos de la Generalitat en los siguientes términos:

**Uno.-** Se formula alegación proponiendo la adicción de un artículo relativo a la protección de datos de carácter personal. El precepto cuya adición se propone compendia la normativa de protección de datos, la relativa a transparencia y acceso a la información, así como las previsiones contenidas en la Ley de la Función Social de la Vivienda.

Al respecto, cabe recordar que el apartado quinto del artículo 3 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, relativo a los criterios generales de redacción indica expresamente que: *“No se reproducirán otras normas salvo en los supuestos de delegación legislativa o que la coherencia o mejor comprensión del texto lo exija”*.

De este modo, se acepta la sugerencia en parte ya que se incluirán las referencias solicitadas con las siguientes particularidades:

- Se ubicarán en una disposición adicional, por ser el lugar en que deben ubicarse los preceptos residuales que no quepan en ningún otro lugar del proyecto normativo conforme a lo preceptuado en el artículo 30.4 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell.
- No se hará referencia a la norma concreta por cuestiones de técnica normativa, por lo que se mantiene la referencia genérica a la legislación que regula esa materia. Según las directrices de técnica normativa no se debe realizar la referencia a una norma concreta, si no a la normativa sobre la materia regulada, pues la referencia exacta a una norma podría provocar que tras su modificación la referencia expresa quedara obsoleta.
- Se modificará el contenido del apartado quinto del precepto propuesto pues contempla el acceso a los datos del registro por parte de los promotores de vivienda, circunstancia que no está prevista, en ningún caso, en el Registro de Viviendas Deshabitadas. Ley de

la Función Social de la Vivienda prevé el posible acceso de los promotores de vivienda al registro de vivienda protegida de la Comunitat Valenciana, el cual es ajeno a este proyecto normativo.

La disposición adicional queda redactada de la siguiente manera:

“1. Los datos personales serán tratados de conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

El acceso a datos de carácter personal contenidos en el registro se regirá por lo dispuesto en la normativa de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, así como de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. La subsecretaría de la Conselleria responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:

a) La aplicación de los principios de protección de datos regulados en la normativa sobre protección de datos personales.

b) El cumplimiento con el deber de información de conformidad con la normativa sobre protección de datos personales con todas aquellas personas interesadas cuyos datos sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en esta orden.

c) La adopción de medidas de índole técnica y organizativa que sean necesarias y apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en el régimen jurídico de protección de datos. Estas medidas se corresponderán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.

3. Las personas afectadas por las distintas actividades de tratamiento, podrán ejercer

sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de limitación u oposición del tratamiento, cuando proceda, ante la Conselleria competente en materia de Vivienda.

4. Las comunicaciones de datos que se realicen como consecuencia de la colaboración entre administraciones públicas se realizarán con fundamento en la legislación sobre función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Cualquier otro acceso o comunicación deberá fundamentarse en los supuestos previstos en el régimen jurídico de acceso a la información pública y protección de datos.”

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación formulada.

**Dos.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 69 del proyecto normativo, el cual prevé la comunicación de los “datos del personal” con el que cuentan las personas físicas o jurídicas solicitantes de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador.

Dado que, como advierte la alegación recibida, los datos a facilitar no se limitan a datos numéricos agregados, sino que incluirán los datos personales de las distintas personas que desempeñarán las funciones descritas en la Xarxa Lloga'm, se considera necesario exigir en el proyecto normativo que se informe al citado personal de la comunicación a realizar en los términos indicados.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada añadiendo la exigencia de informar previamente al personal en el artículo 69.1 letra c) del proyecto normativo.

**Tres.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 74 del proyecto normativo, el cual prevé la publicidad de los datos referidos a los Agentes Inmobiliarios Colaboradores que obren en el Directorio de Agentes Inmobiliarios Colaboradores (DAIC).

Se advierte en la alegación de la necesidad de informar a las personas físicas y jurídicas que soliciten dicho reconocimiento, con carácter previo, no sólo del deber de información en materia de protección de datos, sino adicionalmente de la existencia de dicho registro.

Se toma nota de la advertencia y se adecuará la información de protección de datos del formulario de solicitud del reconocimiento de Agente Inmobiliario Colaborador al contenido propuesto.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**QUINTA.-** Que por las Consellerias y en las fechas relacionadas a continuación se ha remitido comunicación de no formulación de alegaciones al proyecto de decreto:

Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, remitidas con fecha de 20 de abril de 2021.

Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, remitidas con fecha de 29 de abril de 2021.

Conselleria de Innovación, Universidades, Ciencia y Sociedad Digital, remitidas con fecha de 28 de abril de 2021.

Conselleria de Justicia, Interior y Administración Pública, remitidas con fecha de 3 mayo de 2021.

Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública, remitidas con fecha de 16 de abril de 2021.

Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas, remitidas con fecha de 3 de mayo de abril de 2021.

Presidencia, remitidas con fecha de 29 de abril de 2021.

**SEXTA.-** Con fecha de 22 de abril de 2021 se remitió por el Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunidad Valenciana, alegaciones al proyecto de decreto en los siguientes términos:

**Única.-** Se formulan alegaciones respecto del contenido previsto en los artículos 78, 83, 86 y 110 del proyecto normativo, las cuales se abordarán conjuntamente por cuanto se refieren todas ellas a una misma objeción: la atribución de funciones de su exclusiva



competencia a los Agentes Inmobiliarios Colaboradores en lo relativo a la comprobación y emisión de informes de habitabilidad.

Examinadas las alegaciones formuladas a este respecto, se coincide plenamente con las mismas y se advierte la falta de propiedad de la terminología empleada, dado que, ni los Agentes Inmobiliarios Colaboradores tienen competencia para efectuar las citadas comprobaciones y emitir los aludidos informes, ni tampoco es ésta la verdadera finalidad perseguida en el proyecto normativo.

Las funciones de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores deben ceñirse a la verificación de que las viviendas que deseen incorporarse a la Xarxa Lloga'm reúnen los requisitos exigidos en el programa para su incorporación, así como a realizar una descripción del equipamiento de la vivienda o inventario que sirva de garantía jurídica tanto para la persona arrendadora, que podrá reclamar la reposición o el valor de cualquier mueble o enser que hubiera sido dañado o sustraído cuando conste en el inventario, como también para la persona arrendataria a quien no se le podrá reclamar bien distinto de los consignados en el inventario.

De esta manera, se procede a sustituir la expresión “comprobar el estado de habitabilidad” por “verificar el cumplimiento de los requisitos de incorporación a la Xarxa Lloga'm” y la expresión “Informe de habitabilidad” por “Informe de Verificación de Requisitos e Inventario”.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**SÉPTIMA.-** Con fecha de 22 de abril de 2021 se remitió por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, alegaciones al proyecto de decreto en los siguientes términos:

**Única.-** Se formulan alegaciones respecto del contenido previsto en los artículos 78, 83, 86 y 110 del proyecto normativo, con idéntica fundamentación a la empleada por el Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunidad Valenciana, la cual ha sido abordada en el apartado precedente y a cuyo contenido nos remitimos.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**OCTAVA.-** Con fecha de 22 de abril de 2021 se remitió por la Federación de Promotores Inmobiliario y Agentes Urbanizadores de la Comunidad Valenciana, FEPROVA, alegaciones al proyecto de decreto en los siguientes términos:

**Uno.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 2 del proyecto normativo, sugiriendo que para la declaración de vivienda deshabitada se exija que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a tres años, en lugar del año actualmente previsto.

El plazo de desocupación exigido a los efectos de la declaración de una vivienda deshabitada se encuentra regulada en 15.1 b) de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, el cual prevé que, a partir del segundo año en vigor de la ley, este plazo de desocupación continuada, inicialmente previsto en dos años, se reducirá a un año.

Por tanto, su determinación es algo que excede de la potestad reglamentaria, la cual encuentra entre sus límites formales el principio de jerarquía normativa y la reserva de ley, recogidos con carácter general en los artículos 9.3, 97 y 103 de la CE.

En virtud del primero de los principios (la jerarquía normativa), ninguna norma de carácter reglamentario podrá contravenir una norma de rango legal, todo ello so pena de nulidad de pleno derecho según el artículo 47.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En idéntico sentido, el artículo 128.3 de la citada de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece que las disposiciones administrativas se ajustarán al orden de jerarquía que establezcan las leyes y que ninguna disposición administrativa podrá vulnerar los preceptos de otra de rango superior.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Dos.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 3 del proyecto normativo, sugiriendo añadir en su apartado cuarto, relativo a la no procedencia, dos supuestos adicionales que obran en las alegaciones remitidas con las letras c) y d) y cuyo contenido se da por reproducido.

En primer lugar, y a diferencia de los supuestos previstos en la letra a) y b) del apartado cuarto del artículo 3, las excepciones propuestas como letra c) y letra d) no guardan ningún respaldo legal, respondiendo exclusivamente a una valoración subjetiva de qué debe entenderse por función social de la vivienda y qué justifica la imposibilidad de que una vivienda no se encuentre desocupada, respectivamente.

Así, en lo que concierne a la propuesta de la letra c), se justifica ésta en la opinión de que la función social de la vivienda no incluye viviendas de lujo, considerando como tales a las que tengan una superficie construida superior a 120 metros o un valor superior en un 150% al correspondiente a una vivienda de protección pública.

Sin perjuicio de que no pueda reputarse un lujo que una familia numerosa pueda vivir en una vivienda de superficie construida superior a 120 metros –sino una necesidad– o que el valor de una vivienda sea superior en un 150% al correspondiente a una vivienda de protección pública –es, por el contrario, una realidad más frecuente de lo deseado en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas–; conviene recordar en este punto que el artículo 33 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada a la par que establece que la función social de este derecho delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes y sin distinguir entre qué propiedad privada es susceptible de cumplir una función social y qué propiedad privada es considerada de lujo o exenta de tal función.

Por su parte, el artículo 47 de la Constitución, dispone que los poderes públicos están obligados a regular la utilización del suelo, para que se promuevan las condiciones necesarias y se establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación inmobiliaria.

La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo del derecho de propiedad o de su ejercicio, que concurra en algunos supuestos y en otros no, sino una parte integrante del derecho mismo. De esta manera, utilidad individual y función social componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad, de manera que, respetando en todo caso la delimitación constitucional de la función social de la vivienda realizada por el legislador estatal, la Ley 2/2017, de 3 de febrero, desarrolla y aplica estos postulados determinando la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales.

En particular, el apartado primero del artículo 5 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, relativo a la función social de la vivienda, dispone que: “*el derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social, determinada de conformidad con lo establecido en la Constitución y en las leyes*”. Y su apartado tercero considera que existe incumplimiento de la dicha función social que debe cumplir la propiedad de una vivienda, entre otros supuestos, en los casos en que la vivienda se encuentre deshabitada o se le dé un uso distinto al de vivienda cuando éste fuera el previsto.

Por esta razón, como indica la citada ley, en un momento en el que existe un gran parque de viviendas de primera residencia vacías y un amplio colectivo ciudadano que necesita acceder a las mismas, es obligación de la Generalitat facilitar los cauces que permitan promover el acceso a los inmuebles vacíos y favorezcan su salida al mercado, sin que quepa hacer distinción alguna por razón de su tamaño, ubicación, estado de conservación o valor de mercado.

Por otra parte, en lo que concierne a la propuesta de la letra d), se justifica ésta en que no es posible ocupar una vivienda si está en proceso de rehabilitación o existe el compromiso de rehabilitarla.

Respecto de la primera objeción, debe recordarse que la vivienda no será declarada deshabitada hasta que no transcurra el plazo de un año, tiempo sobradamente suficiente para que se realicen las obras de adecuación o rehabilitación pertinentes de una vivienda, sin que la demora en más de un año para su inicio o finalización pueda servir de base para exceptuar la aplicación de una ley. La misma suerte debe correr la segunda de las objeciones, es decir, el compromiso de rehabilitar, pues, en los términos propuestos, bastaría con la manifestación del citado compromiso para exceptuar nuevamente la aplicación de la misma.

Por último, debe señalarse que la Ley no es ajena a determinados supuestos que justifican la desocupación de una vivienda y así se recogen en su artículo 15 y en el apartado cuarto del artículo 3 del proyecto normativo objeto de alegaciones.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Tres.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 8.2 del proyecto normativo, por entender que las causas justificadas de desocupación de una vivienda no deben aplicarse con carácter restrictivo. Se advierte el error en la redacción y se modifica la misma.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Cuatro.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 12 del proyecto normativo, al entender que la referencia al plazo máximo de un año para las viviendas que se ofrezcan en venta y al plazo de 6 meses para las viviendas que se ofrezcan en arrendamiento es contraria a la realidad fáctica, y traslada indebidamente la carga de la prueba, por lo que se propone su supresión.

Debemos recordar que los citados límites máximos han sido establecidos por el legislador en el artículo 15.3 d) de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, quien estimó que el plazo de un año, en los casos de venta, y el plazo de 6 meses, en caso de arrendamiento, era el razonablemente adecuado para asegurar la consecución de la venta o el arriendo en condiciones de mercado. Por lo que, en atención al principio de jerarquía normativa al que nos hemos referido en el apartado uno de la presente alegación, no puede estimarse la supresión propuesta.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**NOVENA.-** Con fecha de 22 de abril de 2021 se remitió por el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante alegaciones al proyecto de decreto en los términos siguientes y cuyo contenido puede agruparse en seis bloques:

**Uno.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 11.2 del proyecto normativo, sugiriendo incluir entre los “colectivos en situación de vulnerabilidad” a aquellos que reúnan las condiciones descritas en el artículo 81 del proyecto normativo, justificando tal modificación en el artículo 2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero.

En este punto, debemos recordar que el artículo 81 del proyecto normativo prevé que podrán inscribirse como demandantes de vivienda en la Xarxa Lloga'm todas las personas o unidades de convivencia que dispongan de unos ingresos globales no inferiores a 1,5 veces el IPREM, ni superiores a 4,5 veces el IPREM. En cambio, el citado artículo 2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, entiende que en atención a sus ingresos se considera que no pueden acceder a una vivienda en condiciones de mercado quienes tengan recursos no superiores a 2 veces el IPREM, siempre que la unidad de convivencia sea de al menos 3 miembros, pues de ser inferior el IPREM se reduciría.

De este modo, no coincide la propuesta sugerida con la justificación legal dada y, en todo caso, se estima desproporcionado considerar “colectivos en situación de vulnerabilidad” a aquellos que reúnan las condiciones descritas en el artículo 81 del proyecto normativo ya que una persona o unidad de convivencia cuyos ingresos alcancen los 35.588,70 € (4,5 veces el IPREM) no se encuadra en el perfil objeto del precepto.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Dos.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 11.3 del proyecto normativo, sugiriendo incluir también “el encargo de arrendamiento” a una entidad del sector público, dado que la cesión no es la única de las vías posibles.

Se advierte la limitación del enunciado del precepto y como quiera que la “cesión de uso” y “el encargo de arrendamiento” no agotan las vías a través de las cuales puede confiarse a una entidad del sector público la gestión de una vivienda, se modifica la expresión por “la puesta a disposición”.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Tres.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 12.1 y 12.2 del proyecto normativo, sugiriendo suprimir el plazo máximo de un año para las viviendas que se ofrezcan en venta y el plazo de 6 meses para las viviendas que se ofrezcan en arrendamiento.

Dado que una alegación con idéntico contenido ya ha sido abordada en el punto cuatro de la alegación octava, en relación con el punto uno de la misma alegación octava, que se refiere al principio de jerarquía normativa, nos remitimos a lo indicado en dichos puntos por cuestiones de economía.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Cuatro.-** Se formulan alegaciones respecto del contenido previsto en los artículos 68, 69, 75, 76, 77, 80 a), 85.3, y 87.2 del proyecto normativo, todas ellas relativas a la propuesta de incluir entre los Agentes Inmobiliarios Colaboradores a entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro, entidades locales y otras entidades del sector público. Igualmente, y directamente relacionadas con lo anterior, se formulan alegaciones al contenido previsto en los artículos 78, 91.1 y 95.5, que atendida la sugerencia de inclusión de estas nuevas entidades, proponen que

los Agentes Inmobiliarios Colaboradores no sólo actúen como intermediarios en la formalización de los seguros que tenga contratados la Generalitat, sino también en aquellos otros seguros que hayan sido contratados por cualquiera de las nuevas entidades propuestas mediante un expediente de contratación pública.

El programa de intermediación en materia de alquiler que configura el proyecto normativo apuesta por la colaboración público-privada mediante la actuación coordinada con profesionales de alta cualificación y dilatada experiencia en el sector inmobiliario que disponen de implantación en todo el territorio de la Comunitat Valenciana lo que garantiza tanto la calidad de los servicios que presten como que los mismos estarán al alcance del conjunto de la ciudadanía valenciana. El programa realiza una clara apuesta por la unión de sinergias, eliminando cualquier tipo de afectación de la libre competencia.

En lo que concierne al global de la propuesta, se entiende que el alcance de la misma supone una revisión y modificación integral del programa de intermediación de la Generalitat, Xarxa Lloga'm, en su configuración actual.

Adicionalmente, la propuesta formulada derivaría en múltiples ineficiencias, siendo dos de ellas muy problemáticas: la primera, el hecho de contar con Agentes Inmobiliarios Colaboradores que cobren por sus servicios –los actuales– y otros que lo presten de manera gratuita –las nuevas entidades propuestas–, lo que conduciría a una inevitable apuesta por los segundos en detrimento de los primeros y, la segunda, que las garantías o medidas de fomento que se ofrezcan en el ámbito de un programa de la Generalitat, y cuyo coste debe ser satisfecho por ésta, escapen totalmente de su supervisión o control por estar siendo contratadas por terceras entidades. Por lo tanto, no se estima oportuno operar modificación alguna en el diseño de la Xarxa Lloga'm.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Cinco.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 81 del proyecto normativo, sugiriendo rebajar los ingresos mínimos de 1,5 veces el IPREM para acceder a la Xarxa Lloga'm a 1 vez el IPREM.

El proyecto normativo recoge, entre otras medidas, dos tipos de programas que tratan de dar respuesta a dos realidades distintas de la sociedad valenciana: aquella de las personas o

unidades de convivencia con ingresos moderados y aquella de las personas o unidades de convivencia con ingresos bajos o muy bajos.

Para las primeras se pone a disposición el programa de intermediación del alquiler Xarxa Lloga'm, cuya finalidad es ofrecer viviendas en alquiler a precios asequibles a cambio de proporcionar a las personas propietarias todo un catálogo de servicios adicionales y garantías. En este programa la exigencia de una solvencia mínima es condición *sine qua non* para su acceso, pues es una exigencia misma de las garantías que se ofrecen.

Para las segundas se pone a disposición la Bolsa Habita, cuya finalidad es garantizar el acceso a la vivienda a personas cuyos ingresos no permiten ni costear la renta de un alquiler asequible sin comprometer más del 30% de sus ingresos mensuales. En estos casos, la seguridad a la propiedad viene dada por la asunción íntegra de la renta por la Generalitat, quien cobrará a las personas o unidades de convivencia beneficiarias únicamente un 25% de sus ingresos totales.

En base a lo expuesto, se entiende que unos ingresos equivalentes a 1 vez el IPREM, esto es, 7.908,60 € anuales, no resultan suficientes para acceder a la Xarxa Lloga'm.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Seis.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 82 del proyecto normativo, advirtiendo de un error tipográfico y sugiriendo modificar el límite de renta del 30% de los ingresos de la unidad de convivencia por el límite del 35%.

En este punto queremos recordar que la mayoría de los estudios coinciden en que no se debe destinar más del 30% de los ingresos al pago de la renta de alquiler de una vivienda, por lo que sin un estudio que razone la propuesta o justificación distinta a que los precios de las viviendas en régimen de alquiler suelen superar el citado límite del 30%, no puede estimarse la sugerencia.

En consecuencia, se revisa y corrige el error tipográfico advertido, pero no se acepta la alegación formulada.



**DÉCIMA.-** Con fecha de 23 de abril de 2021 se remitió por la Asociación de Inmobiliarias de La Comunidad Valenciana, ASICVAL, alegaciones al proyecto de decreto en los siguientes términos:

**Uno.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 68 del proyecto normativo, por entender que su redacción no contiene un verdadero filtro de acceso a una intermediación inmobiliaria de calidad, al no encontrarse regulada la profesión. Por consiguiente, se propone que el proyecto normativo regule la profesión de la intermediación inmobiliaria.

En este sentido, y aun cuando se pudiera coincidir en la necesidad de regular el ejercicio de la profesión, se considera que el contenido de la propuesta excede del objeto de la norma proyectada, por las razones y motivos expresados en la respuesta dada a la Alegación Segunda a la cual nos remitimos.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Dos.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 87 del proyecto normativo, sugiriendo reducir a 15 días el plazo máximo previsto para la resolución de la solicitud de reconocimiento de Agente Inmobiliario Colaborador, por entender que el plazo de dos meses actualmente previsto es excesivo y poco adecuado.

Aunque la alegación hace referencia al artículo 87, lo cierto es que el citado artículo 87 no regula la solicitud de reconocimiento de Agente Inmobiliario Colaborador, sino la solicitud de inscripción de las viviendas. Por tanto, atendido su contenido, entendemos que las alegaciones van referidas al artículo 70.

Respecto de la alegación formulada, a la vista de la argumentación dada y aras de asegurar la agilidad del proceso de reconocimiento, se considera oportuno modificar el referido plazo conforme a lo propuesto.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Tres.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 94 del proyecto normativo, sugiriendo la determinación de la “renta máxima” a aplicar en la Xarxa Lloga'm en el contenido del citado estudio, así como incluir la valoración de otros factores adicionales.

En lo que concierne a la primera consideración, el proyecto normativo prevé en su disposición adicional primera que la persona titular de la Conselleria con competencias en materia de vivienda sea quien, mediante Resolución publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, pueda aprobar, modificar y actualizar la limitación de la renta máxima de alquiler que se establece en el artículo 94. La finalidad es, de un lado, que puedan hacerse los análisis y estudios que se estimen oportunos para su determinación, pudiendo incluso adaptar dicha limitación a las especiales condiciones de cada municipio, y, de otro, se pretende garantizar que su revisión y actualización sea lo suficientemente ágil como para asegurar su rápida adaptación a nuevas situaciones futuras y, con ello, la pervivencia del programa intermediación. Por ello, no se considera oportuno incluir los cálculos de la renta máxima en el proyecto normativo.

En cuanto a la segunda consideración, los parámetros enunciados en el artículo 94 del proyecto normativo para determinar, revisar o actualizar la renta máxima de alquiler son sólo a título ejemplificativo y así se desprende de la expresión “tales como:”. No obstante, con el objeto de indicar los múltiples parámetros que podrían ser valorados, se estima oportuno incorporar al enunciado los restantes parámetros sugeridos en la propuesta.

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación formulada.

**Cuatro.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 95 del proyecto normativo, sugiriendo la determinación precisa del contenido de las garantías previstas en el mismo y sugiriendo también la sustitución de la financiación de las garantías, por su subvención.

En lo que concierne a la primera consideración, el proyecto normativo no puede determinar en este momento el contenido específico de las garantías que ofrecerá la Generalitat por cuanto la contratación de éstas debe licitarse y sus prestaciones concretas podrían variar respecto de las que hubieran sido especificadas. En consecuencia, más allá de las garantías básicas que, en todo caso, serán ofrecidas (seguro de impago de renta –con cobertura de la reclamación judicial y daños en la vivienda– y seguro de hogar) no se esta en disposición de realizar concreción adicional alguna.

En lo que concierne a la segunda consideración, el término “financiará” no implica que la Generalitat anticipe el coste de las garantías y que el importe total de éstas deba ser devuelto mediante pago aplazado, como si de una entidad prestamista se tratará. Al contrario, la

expresión implica que la Generalitat asumirá el coste íntegro de estas garantías. El término “financiar” en su acepción dada por la Real Academia de la Lengua Española (RAE), significa: “aportar el dinero necesario para el funcionamiento de una empresa o sufragar los gastos de una actividad”. Esto es, costear un proyecto o actividad. Ahora bien, no podemos desconocer el uso generalizado del término en materia de préstamos o anticipos, por lo que, con el objeto de eliminar cualquier tipo de confusión respecto de la actuación de la Generalitat en este ámbito, se estima adecuado sustituir el término “financiar” por el término “costear” en los artículos 95 y 96 del proyecto de Decreto.

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación formulada.

**UNDÉCIMA.-** Con fecha de 23 de abril de 2021 se remitió por la Confederación Sindical de Comisiones Obreras del País Valencia, CCOO PV, alegaciones al proyecto de decreto en los siguientes términos:

**Uno.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 112 del proyecto normativo, sugiriendo que las situaciones de emergencia o riesgo de exclusión residencial que permitan el acceso a la Bolsa Habita no sean determinadas exclusivamente por la Conselleria con competencias en materia de vivienda, sino también por la Conselleria con competencias en materia de servicios sociales.

La Bolsa Habita es un programa integrado en el conjunto de medidas de fomento de la Conselleria con competencias en materia de vivienda. De esta manera, los requisitos de acceso al mismo y su propia configuración deben guardar coherencia con el conjunto de programas de la citada Conselleria y encuadrarse en los presupuestos de ésta al enmarcarse dentro de las materias de su exclusiva competencia, por lo que no puede estimarse la sugerencia realizada.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Dos.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 112 del proyecto normativo, sugiriendo que los límites de ingresos globales para el acceso a la Bolsa Habita se equiparen a lo dispuesto en el artículo 2.2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, que son los siguientes:

3 o más miembros en la unidad de convivencia: 2 veces el IPREM.

Más de 2 miembros en la unidad de convivencia: 1,5 veces el IPREM.

1 miembro: 1 vez el IPREM.

Se coincide en la necesidad de aumentar hasta 2 veces el IPREM el límite máximo para acceder a la Bolsa Habita y, en concordancia con ello, se revisa igualmente la exigencia mínima de ingresos para acceder a la Xarxa Lloga'm situándola en 2 veces el IPREM y modificando el artículo 81.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**DUODÉCIMA.-** Con fecha de 23 de abril de 2021 se remitió por la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., BBVA, alegaciones al proyecto de decreto en los siguientes términos:

**Uno.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 3.3 del proyecto normativo, proponiendo la supresión del apartado tercero.

El apartado tercero cuya supresión se propone recoge la doctrina de los actos propios, *non venire contra factum proprium*, la cual proclama el principio general del derecho que establece la vinculación del autor de una declaración de voluntad al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio.

Así, resulta conforme a derecho entender que quien formula una comunicación semestral es un gran tenedor, pues de lo contrario no debería comunicar, y que la vivienda o viviendas comunicadas no se encuentran habitadas, pues de estarlo no serían susceptibles de ser comunicadas.

A mayor abundamiento, debe aclararse en este punto que el precepto no suprime el procedimiento administrativo contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, sino que únicamente recoge y regula el supuesto en el que, en el desarrollo de éste, no existe discrepancia sobre la situación fáctica de no habitación. Esto es, se presume la veracidad y conformidad de la entidad comunicante respecto de la información comunicada a la administración, sin perjuicio de que dicha presunción pueda ser destruida en cualquier momento del procedimiento.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Dos.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 4 del proyecto normativo, proponiendo la supresión del precepto.

A este respecto, conviene aclarar que el proyecto normativo se limita a distinguir el concepto de vivienda deshabitada (artículo 2) que, de conformidad con la Ley 2/2017, de 3 de febrero, debe ser declarada así mediante resolución administrativa, del hecho fáctico de la desocupación (artículo 4), que es el que sirve de indicio para la incoación del procedimiento declarativo.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Tres.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 5 del proyecto normativo, proponiendo la supresión de los indicios.

Debemos recordar en este punto que los citados indicios han sido establecidos por el legislador en el artículo 15.2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, quien estimó que cualquiera de ellos e incluso otros no previstos en la Ley eran suficientes, individualmente considerados, para el inicio del correspondiente procedimiento declarativo. Por lo que, en atención al principio de jerarquía normativa al que nos hemos referido en el apartado uno de la alegación octava, y a cuyo contenido nos remitimos, no puede estimarse la supresión propuesta.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Cuatro.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 7 del proyecto normativo, proponiendo la reducción del plazo para dictar la resolución de pérdida de vigencia de 6 meses a 3 meses, así como que se especifique quién está legitimado para solicitar la pérdida de vigencia.

En lo que concierne a la primera consideración, no se estima oportuna la reducción del plazo indicado, pero en aras de garantizar que la persona solicitante no se vea afectada por el mismo, se modifica el precepto dotando de efectos retroactivos a la resolución estimatoria de la pérdida de vigencia. El apartado cuarto del artículo 7 queda redactado así:

*“4. La resolución que se dicte surtirá efectos a partir de su notificación, salvo en los casos en que se estime la solicitud de pérdida de vigencia que retrotraerá sus efectos al momento de la*

*fecha en que la citada solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración competente para resolver.”*

En lo que concierne a la segunda consideración, no se comparte que el precepto “no deje claro” qué persona está legitimada para interesar la pérdida de vigencia, más cuando el artículo 7 del proyecto normativo comienza así (la negrita y subrayado es nuestro):

*“Artículo 7. Resolución de pérdida de vigencia.*

*1. Las **personas titulares de la vivienda o del derecho de uso de la vivienda** podrán solicitar que se dicte resolución acordando la pérdida de vigencia de la declaración de vivienda deshabitada cuando (...).”*

Cuestión distinta es que la entidad que formula la alegación esté interesada, como así sugiere, en un cambio de legitimación y, por ende, esté interesada en un cambio de fórmula sustituyendo a “*las personas titulares de la vivienda o del derecho de uso de la vivienda*” por “*cualquier persona con interés legítimo*”.

Ahora bien, no se estima oportuno el cambio de la fórmula propuesto, dado que, de un lado, la declaración de vivienda deshabitada se realiza respecto de unas personas determinadas y sólo a ellas, en tanto que afectadas por la declaración, corresponde interesar la pérdida de vigencia y, por otro, por la indeterminación e inseguridad jurídica derivada del concepto “*cualquier persona con interés legítimo*”.

Sin perjuicio de lo anterior, se modifica el precepto sustituyendo “*las personas **titulares** de la vivienda o del derecho de uso de la vivienda*” por “*las personas **propietarias** de la vivienda o del derecho de uso de la vivienda*”, por ser técnicamente más apropiado.

Sin embargo, entendemos que la problemática que plantea y pretende corregir la entidad BBVA es que pueda darse el caso en que la persona adquirente no tramite la solicitud de pérdida de vigencia y la persona transmitente se vea imposibilitada de instar su tramitación con los efectos negativos que para ella se derivarían. La problemática planteada se comprende y comparte, pero no la solución propuesta de ampliar la legitimación del artículo 7.

Alternativamente, se incluye en el artículo 28, por estimarse el precepto adecuado al ser éste el que regula los efectos de la transmisión, una nueva previsión en su apartado segundo, que

viene a corregir la situación advertida que, aun cuando implícita, conviene regular expresamente. La redacción del precepto queda así (la negrita y subrayado es la parte adicionada):

**“2. Las personas transmitentes o adquirentes de viviendas declaradas deshabitadas o incursas en un procedimiento administrativo para su declaración deberán notificar a la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda la transmisión en el plazo máximo de 15 días desde la formalización de la misma, aportando el título que documente la transmisión.**

*Las personas adquirentes de viviendas declaradas deshabitadas se subrogarán en los derechos y obligaciones de la anterior persona titular con plenos efectos desde que se acredite la adquisición de forma fehaciente.*

**Cuando la vivienda objeto de transmisión hubiera sido declarada deshabitada y estuviera inscrita en el Registro de Viviendas Deshabitadas, la resolución que se dicte acordará de oficio la anotación de los datos de la persona adquirente en la hoja registral de la vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 62.**

*En el supuesto de que exista un procedimiento administrativo en curso, dicha subrogación implicará la adquisición de la condición de persona interesada en el procedimiento, entendiéndose con ella las actuaciones futuras. Así mismo, conllevará la concesión de audiencia a la persona adquirente para que pueda presentar alegaciones y la documentación que estime procedente en defensa de sus derechos, con suspensión del cómputo del plazo establecido para la resolución del procedimiento.”*

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación formulada.

**Cinco.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 8, en relación con el artículo 12, ambos del proyecto normativo, sugiriendo la supresión del plazo máximo de un año para las viviendas que se ofrezcan en venta y del plazo máximo de 6 meses para las viviendas que se ofrezcan en arrendamiento.

Debemos reiterar en este punto que los citados límites máximos han sido establecidos por el legislador en el artículo 15.3 d) de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, quien estimó que el plazo de un año, en los casos de venta, y el plazo de 6 meses, en caso de arrendamiento, era el

razonablemente adecuado para asegurar la consecución de la venta o el arriendo en condiciones de mercado. Por lo que, en atención al principio de jerarquía normativa al que nos hemos referido en el apartado uno de la alegación octava, y a cuyo contenido nos remitimos, no puede estimarse la supresión propuesta.

Por último, conviene señalar también que no se aporta argumento alguno que haga pensar que los plazos establecidos por el legislador no sean adecuados.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Seis.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 8, en relación con el artículo 13, ambos del proyecto normativo, proponiendo incluir una referencia expresa a los procedimientos ejecutivos consistente en entender justificada la desocupación del inmueble desde el plazo que medie desde la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la persona adjudicataria o rematante hasta el transcurso de 6 meses desde la efectiva toma de posesión.

En primer lugar, queremos subrayar que el *dies a quo* (inscripción en el Registro de la Propiedad) y el *dies ad quem* (toma de posesión) que se propone para el cómputo del plazo de desocupación justificada no responde a una sucesión cronológica de actuaciones en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria, pudiendo acontecer de esta manera, pudiendo acontecer en un orden distinto, o darse un supuesto y no el otro. Es decir, se trata de circunstancias completamente independientes que no concurren necesariamente en la configuración de un plazo.

El artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a la posesión judicial y ocupantes del inmueble, no exige la acreditación de la inscripción, sino que prevé la puesta a disposición de la vivienda cuando así lo solicite el adquirente, previsión acorde con el sistema voluntario de inscripción del Registro de la Propiedad.

Es decir, en el procedimiento ejecutivo la inscripción o no del título (testimonio del Decreto de Adjudicación) en el Registro de la Propiedad no es el presupuesto que permite solicitar la posesión de la vivienda al Juzgado, siendo suficiente con acreditar la condición de adquirente (ya sea adjudicatario o rematante).



De este modo, podría darse, y no es poco frecuente, el *dies ad quem* (toma de posesión), sin que concurra el *dies a quo* (inscripción en el Registro de la Propiedad).

La misma ausencia de sucesión cronológica o relación de dependencia entre una y otra actuación se aprecia en el análisis inverso. El artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a la inscripción de la adquisición: título, establece que: “*será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.*”

Por tanto, la inscripción registral de la propiedad adquirida no exige la posesión de la misma, la cual ha podido solicitarse o no por el adquirente, sino únicamente la presentación del testimonio del decreto de adjudicación.

En segundo lugar, es importante poner de manifiesto que ambas actuaciones (inscripción en el Registro de la Propiedad/ solicitud de la posesión) son voluntarias y no están sujetas a plazo alguno, por lo que justificar la desocupación tomando como referencia a cualquiera de ellas supondría dejar al arbitrio del gran tenedor que la vivienda pueda ser declarada deshabitada, por lo que no se comparte la propuesta realizada.

Por último, en lo que concierne a la consideración de que el inmueble adjudicado en el procedimiento ejecutivo pueda estar ocupado y, por tanto, demorarse su toma de posesión, debe recordarse que si la vivienda adjudicada está habitada no es susceptible de ser declarada deshabitada. La situación de desocupación se iniciará en este caso desde que produzca el lanzamiento si la persona propietaria que obtiene la posesión mantiene desocupada la vivienda.

De este modo, la admisión de la propuesta sería tanto como dejar al arbitrio del adjudicatario o rematante la posibilidad de que la vivienda sea declarada deshabitada, pues basta con no inscribir o no solicitar la posesión del inmueble para que se vea frustrada la finalidad de la norma.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Siete.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 21.1 letra f) del proyecto normativo, sugiriendo modificar la redacción por entender que en el contenido de las comunicaciones semestrales se está exigiendo indicar si la vivienda está ocupada legal o ilegalmente, siendo que una ocupación legal supondría que la vivienda está habitada y no procedería realizar comunicación alguna.

Ciertamente, la redacción del precepto precisa de ser mejorada ya que en ningún caso se pretende exigir que se comuniquen viviendas habitadas. De este modo, se revisa y corrige la redacción, quedando el precepto así:

- f) La situación posesoria de la vivienda, indicando si se encuentra ocupada ilegalmente y, en caso de ocupación ilegal, con expresión de si se han iniciado las acciones legales oportunas para recuperar la posesión indicando el juzgado que conozca del asunto y el número de procedimiento.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Ocho.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 27 del proyecto normativo, relativo a la caducidad del procedimiento, sugiriendo modificar la redacción por entender que el término adecuado es la prescripción.

La entidad BBVA confunde el plazo de caducidad de las acciones civiles, el cual como indica no es susceptible de interrupción, con el plazo de caducidad de los procedimientos administrativos iniciados de oficio cuando haya vencido el plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa y cuyo régimen general se regula en el artículo 25 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Nueve.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 28 del proyecto normativo, sugiriendo modificar el tratamiento del fraude de ley para pasar a considerarlo como un nuevo procedimiento autónomo, en lugar de como un incidente en el seno del procedimiento principal.

Se comparte la alegación en lo relativo a la necesidad de que en el citado incidente se dé audiencia a las personas interesadas, aunque sin que se precise configurar un procedimiento autónomo. Se modifica el precepto de la siguiente manera:

*“Cuando de las circunstancias del expediente se deduzca que la transmisión se ha realizado en fraude de ley no se acordará la subrogación de la nueva persona adquirente. El fraude de ley deberá ser declarado, en todo caso, previa audiencia de las personas interesadas.”*

Igualmente, se modifica en idéntico sentido el apartado 2 del artículo 7 añadiendo el siguiente párrafo:

*“Cuando la solicitud de pérdida de vigencia se funde en la transmisión de la vivienda a una persona, física o jurídica, que no tenga la consideración de gran tenedor y de las circunstancias del expediente se deduzca que la transmisión se ha realizado en fraude de ley, no se acordará la pérdida de vigencia. El fraude de ley deberá ser declarado, en todo caso, previa audiencia de las personas interesadas.”*

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación formulada.

**Diez.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 7 y 28 del proyecto normativo, proponiendo incluir la inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas de las resoluciones que se dicten en uno y otro caso.

Se estima oportuno aclarar que las resoluciones que entiendan acreditada la pérdida de vigencia (artículo 7) y la transmisión de la vivienda (artículo 28), hagan mención expresa de su reflejo en el Registro de Viviendas Deshabitadas.

El artículo 7 se modifica incluyendo el siguiente apartado:

*“6. La resolución estimatoria de la pérdida de vigencia acordará de oficio la cancelación de la inscripción practicada en el Registro de Viviendas Deshabitadas conforme a lo dispuesto en el artículo 63.”*

El artículo 28 se modifica incluyendo el siguiente apartado:

*“Cuando la vivienda objeto de transmisión hubiera sido declarada deshabitada y estuviera inscrita en el Registro de Viviendas Deshabitadas, la resolución que se dicte acordará de oficio la anotación de los datos de la persona adquirente en la hoja registral de la vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 62.”*

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Once.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 38, 44 y 45 del proyecto normativo, proponiendo que se indique en dichos preceptos el tiempo de duración de cada una de las medidas de fomento o programas en los que puede incluirse la vivienda.

Los citados preceptos se encuentran incardinados en la regulación del procedimiento administrativo para la declaración de vivienda deshabitada. De este modo, más allá de la referencia al tratamiento diferenciado que pueda darse en el propio procedimiento en caso de que se acepten, no se estima procedente hacer referencia alguna a las características o requisitos concretos de cada una de las medidas de fomento en este apartado.

Una regulación exhaustiva de las medidas de fomento se incluye en el Título II del proyecto normativo.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Doce.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 44 e) y 45 d) del proyecto normativo, proponiendo la supresión de dichas letras o la modificación del plazo de 3 meses, por un plazo de 6 meses.

En primer lugar, debe recordarse que el plazo de 6 meses para la imposición de multas coercitivas se encuentra previsto en el artículo 19 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, y que el plazo de 3 meses para considerar cometida una infracción se encuentra en el artículo 33.1 d) de la citada Ley 2/2017, de 3 de febrero. Por tanto, el proyecto normativo no hace sino recoger los plazos legalmente establecidos en uno y otro caso.

Parece evidente que el legislador ha querido distinguir entre el plazo de que habilita a utilizar el mecanismo de la ejecución forzosa a través de la imposición de multas coercitivas, del plazo

para la imposición de sanciones por la comisión de sanciones. De este modo, en atención al principio de jerarquía normativa al que nos hemos referido en el apartado uno de la alegación octava, y a cuyo contenido nos remitimos, no puede estimarse la supresión propuesta.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Trece.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 36.3 y 144.3 del proyecto normativo, proponiendo su supresión por entender que se está limitando el valor probatorio de los documentos aportados por las partes.

Se coincide con la posible confusión que puede derivarse de la redacción y se suprime la referencia controvertida de ambos preceptos quedando la redacción de sendos apartados terceros así:

*“3. La práctica de las pruebas que el órgano instructor estime pertinentes se realizará de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.”*

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Catorce.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 126, 127 y 128 del proyecto normativo, reprochando que en ninguno de ellos se tipifica de forma clara y específica las infracciones en materia de función social de la vivienda.

El proyecto normativo objeto de examen no es una norma con rango de ley, por tanto, tiene vetada la regulación *ex novo* de la potestad sancionadora, así como la tipificación de infracciones de acuerdo con el principio de legalidad y tipicidad, respectivamente.

El artículo 25 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, relativo al principio de legalidad, dispone que: “1. *La potestad sancionadora de las Administraciones Públicas se ejercerá cuando haya sido expresamente reconocida por una norma con rango de Ley.*”

Por su parte, el artículo 27 de la misma Ley 40/2015, de 1 de octubre, dispone que: “1. *Sólo constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico previstas*

*como tales infracciones por una Ley, sin perjuicio de lo dispuesto para la Administración Local en el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril.”*

El ámbito normativo en materia sancionadora del proyecto que nos ocupa queda concretado en el apartado tercero del aludido artículo 27, el cual dice expresamente que: *“Las disposiciones reglamentarias de desarrollo podrán introducir especificaciones o graduaciones al cuadro de las infracciones o sanciones establecidas legalmente que, sin constituir nuevas infracciones o sanciones, ni alterar la naturaleza o límites de las que la Ley contempla, contribuyan a la más correcta identificación de las conductas o a la más precisa determinación de las sanciones correspondientes.”*

En definitiva, la tipificación de las infracciones, su clasificación y las sanciones previstas para cada una de ellas excede del alcance del proyecto normativo y su regulación se encuentra en el Título VII de Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**DECIMOTERCERA.-** Con fecha de 24 de abril de 2021 se remitió por las Plataformas de Afectados por las Hipotecas del País Valencià, PAHs PV, alegaciones al proyecto de decreto en los siguientes términos:

**Uno.-** No se formula alegación respecto del contenido previsto en ninguno de los preceptos del proyecto normativo, sino que se sugiere el aumento de la cuantía de las sanciones previstas en la Ley y la modificación de una parte del preámbulo, aunque sin realizar propuesta alternativa.

Respecto de la primera sugerencia, modificación de la cuantía de las sanciones, no existe obstáculo legal para que pueda procederse a su revisión dado que la disposición final segunda de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, relativa a la habilitación para el desarrollo reglamentario, prevé en su párrafo segundo que: *“El contenido de los anexos de la ley, las cuantías de las sanciones y las referencias al indicador público de renta de efectos múltiples, que pasan a tener rango reglamentario, podrán ser modificados, revisados y actualizados mediante decreto del Consell.”*

Sentada la consideración respecto de los aspectos formales de la propuesta, se comparte la reflexión respecto de que la cuantía de las sanciones establecidas en la Ley es manifiestamente insuficiente en atención a la gravedad de las conductas infractoras previstas, las cuales se clasifican en graves o muy graves, exclusivamente. De este modo, el efecto preventivo o disuasorio de las mismas queda completamente desvirtuado, por resultar económicamente más rentable la comisión de las infracciones que la posible sanción que llegara a imponerse. El estudio del derecho comparado confirma cuanto antecede. Las sanciones previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, para infracciones graves (multa de 600 hasta 3.000 euros) no sólo se equipara al importe de las multas por infracciones leves en materia de vivienda de muchas otras Comunidades Autónomas, sino que, en algunos casos, es incluso inferior (en Extremadura la multa de sanciones leves es de 400 a 4.000€ y en Cataluña la multa de sanciones leves es de 3.000€ a 9.000€). La misma suerte corre el análisis de las sanciones muy graves previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero.

Dicha circunstancia frustra el fin mismo del régimen sancionador previsto en la Ley, por lo que resulta conveniente realizar una modificación de la cuantía actualmente prevista. Ahora bien, la cuantía propuesta en las alegaciones resulta excesiva y se aparta de la proporcionalidad necesaria en materia sancionadora, por lo que no puede ser acogida.

La propuesta se acepta parcialmente introduciendo una disposición adicional sexta con el siguiente contenido:

*“Séptima. Modificación de la cuantía de las sanciones previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.*

*Se modifica la cuantía de las sanciones previstas en el artículo 34 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, conforme a la habilitación prevista en la disposición final segunda de la citada Ley. El precepto queda redactado en los siguientes términos:*

*«Artículo 34. Sanciones.*

*1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como graves serán sancionadas con multa de 10.000 hasta 350.000 euros.*

*2. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como muy graves serán sancionadas con multa de 350.001 hasta 950.000 euros.*

*3. Los ingresos procedentes de las sanciones tendrán carácter finalista y, por tanto, serán destinados a actuaciones en materia de vivienda».*”

Por último, cabe recordar en este punto que la imposición de sanciones es la última de las medidas de intervención que puede adoptar la Administración cuando motivadamente resulte preciso por causa de incumplimiento de la función social de la vivienda, dado que previamente ha existido un incumplimiento de esa función social no susceptible de sanción, sino meramente de declaración de la situación de no habitación y un ofrecimiento de medidas de fomento que permitían revertir la situación que voluntaria y conscientemente se perpetúa.

Respecto de la segunda sugerencia, modificación del preámbulo, se procede a su modificación.

En consecuencia, se acepta parcialmente la alegación formulada.

**Dos.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 2 del proyecto normativo, sugiriendo modificar el concepto de vivienda deshabitada para que pueda considerarse como tal la que permanezca permanentemente desocupada seis meses y no un año.

Dado que el referido concepto viene determinado por Ley su modificación no resulta posible de acuerdo con el principio de jerarquía normativa y el principio de legalidad. A dichos principios nos hemos referido con detalle en la alegación octava a cuyo contenido nos remitimos.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Tres.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 4.2 del proyecto normativo, sugiriendo modificar la redacción para que resulte más entendible. No obstante, no se realiza propuesta alternativa ni se señala qué elementos concretos son de difícil comprensión por lo que se desconoce el punto concreto cuya revisión se propone.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Cuatro.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 8.3 a) y 9 del proyecto normativo, sugiriendo modificar o eliminar los usos de segunda residencia como causa



justificada de desocupación por entender que un gran tenedor no puede contar con una segunda residencia.

En este sentido, debe recordarse que la definición de gran tenedor que contiene la Ley prevé que puedan ser tanto personas físicas, como personas jurídicas que o se ocupen/ o realicen una actividad económica en el sector inmobiliario. De este modo, aunque poco frecuente, no puede descartarse la posibilidad de que un gran tenedor tenga una vivienda como segunda residencia. En todo caso, dado que la referida causa justificada viene determinada por Ley su eliminación no resulta posible de acuerdo con el principio de jerarquía normativa y el principio de legalidad. A dichos principios nos hemos referido con detalle en la alegación octava a cuyo contenido nos remitimos.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Cinco.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 8.3 b) y 10 del proyecto normativo, sugiriendo aumentar el periodo de ocupación mínima de 1 mes a 5 meses, así como añadir que dichos usos estén aprobados por la normativa del Consell.

Respecto de la propuesta de aumentar el periodo de ocupación mínima, damos por reproducido lo indicado arriba en relación con el principio de legalidad y jerarquía normativa, dado que el referido periodo de ocupación mínima se encuentra previsto en la Ley.

En lo que concierne a la propuesta de que dichos usos estén aprobados por la normativa del Consell, debe recordarse que dicha indicación ya se encuentra recogida en el artículo 10 del proyecto cuando establece que los usos de vivienda turística o terciarios deberán darse en los términos definidos por la legislación sectorial, esto es, con los requisitos y límites que la normativa aplicable en cada caso establezca.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Seis.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 8.3 d) y 12 del proyecto normativo, proponiendo concretar los conceptos “ofrecer en venta” y “condiciones de mercado”, aunque sin ofrecer ninguna alternativa.

A este respecto conviene recodar que una definición excesivamente rígida de cualquier concepto que impidiera o dificultara la justificación de que una vivienda está siendo ofrecida en

venta o alquiler en condiciones de mercado no se estima oportuno. Así, se considera procedente ceñir el contenido del proyecto normativo a los plazos máximos establecidos por la ley (1 año venta y 6 meses alquiler) y mantener la posibilidad de que pueda emplearse cualquier medio de prueba admitido en derecho para probar tanto la existencia del ofrecimiento como la adecuación del precio exigido al mercado, todo ello sin perjuicio de la fuerza probatoria que despliegue cada uno de estos medios.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Siete.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 19 del proyecto normativo, sugiriendo modificar el concepto de gran tenedor.

En este punto, damos por reproducido lo indicado arriba en relación con el principio de legalidad y jerarquía normativa, dado que el referido concepto de gran tenedor se encuentra definido en la Ley.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Ocho.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en el artículo 25 del proyecto normativo, proponiendo aclarar que el hecho de que, en caso de que la competencia para declarar una vivienda deshabitada no se ejerciese por el municipio en quien se hubieran delegado las competencias, la Generalitat la ejercerá en su lugar.

El régimen jurídico de la revocación de las competencias que hubieran sido delegadas en una entidad local se encuentra regulado en el artículo 27 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en 149 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana. No obstante, dado que su inclusión en el precepto puede resultar clarificadora, se estima oportuna su inclusión.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

**Nueve.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 68 y ss del proyecto normativo, referidos a los Agentes Inmobiliarios Colaboradores, manifestando la voluntad de debatir “el carácter privatizador de esta gestión”.

La alegación no ofrece mayor detalle al respecto, ni realiza sugerencia alguna susceptible de ser valorada, por lo que resulta imposible pronunciarse al respecto. No obstante, si conviene aclarar que no existe “gestión privatizada”, ya que la administración no abonará cantidad alguna a los citados Agentes Inmobiliarios Colaboradores.

En consecuencia, y dado que no hay propuesta alguna o mayor concreción, resulta imposible pronunciarse respecto del contenido de esta alegación.

**Diez.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 77.2, 81.a), 82 c), y concordantes del proyecto normativo, referidos a la Xarxa Lloga'm, sugiriendo la posibilidad de flexibilizar los requisitos económicos de acceso, así como el porcentaje máximo que debe suponer la renta mensual de alquiler respecto de los ingresos globales de la unidad de convivencia.

Como ya hemos explicado en el apartado cinco de la alegación novena, el proyecto normativo recoge, entre otras medidas, dos tipos de programas que tratan de dar respuesta a dos realidades distintas de la sociedad valenciana: aquella de las personas o unidades de convivencia con ingresos moderados y aquella de las personas o unidades de convivencia con ingresos bajos o muy bajos.

Con base en lo expuesto con detalle en el citado apartado cinco de la alegación novena, a cuyo contenido nos remitimos, no se estima procedente realizar flexibilización de los criterios previstos en la Xarxa Lloga'm en atención al colectivo a quien va destinado este programa de intermediación.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Once.-** Se formula alegación respecto del contenido previsto en los artículos 96 y 97 del proyecto normativo, referidos a las ayudas previstas en el marco de la Xarxa Lloga'm, proponiendo concretar con mayor detalle el contenido de las mismas.

De acuerdo con lo indicado en el apartado cuatro de la alegación décima, el proyecto normativo no puede determinar en este momento el contenido específico de las garantías o ayudas que ofrecerá la Generalitat en el marco de la Xarxa Lloga'm por cuanto la contratación de éstas debe licitarse y sus prestaciones concretas podrían variar respecto de las que hubieran sido especificadas en la disposición reglamentaria. En consecuencia, más allá de una

conceptualización básica de las garantías y ayudas que, en todo caso, serán ofrecidas no se esta en disposición de realizar concreción adicional alguna. De esta manera, su concreción corresponderá a las bases de la convocatoria de cada una de estas medidas fomento vinculadas a la Xarxa Lloga'm

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**DECIMOCUARTA.-** Con fecha de 26 de abril de 2021 se remitió por la cooperativa valenciana EL ROGLE COOP V, alegaciones al proyecto de decreto en los siguientes términos:

**Uno.-** No se formula alegación respecto del contenido previsto en ninguno de los preceptos del proyecto normativo, ni se sugiere redacción alternativa alguna respecto de ninguno de sus apartados, limitándose la consideración primera a manifestar su disconformidad con el concepto de vivienda deshabitada por referirse únicamente a viviendas propiedad de grandes tenedores y la consideración segunda a manifestar su disconformidad por la falta de actuación respecto de viviendas no habitadas de pequeños propietarios.

A la vista de la consideración primera y segunda, debe recordarse el contenido del preámbulo, en el que se indica expresamente que el proyecto normativo tiene como objeto el desarrollo reglamentario de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, a cuyos postulados queda sometido. Por tanto, la determinación del concepto de vivienda deshabitada o la extensión de la intervención administrativa también a la propiedad de pequeños tenedores son dos cuestiones que exceden de la potestad reglamentaria, la cual encuentra entre sus límites formales el principio de jerarquía normativa y la reserva de ley, recogidos con carácter general en los artículos 9.3, 97 y 103 de la CE.

Como ya se ha indicado en la alegación octava, en virtud del primero de los principios (la jerarquía normativa), ninguna norma de carácter reglamentario podrá contravenir una norma de rango legal, todo ello so pena de nulidad de pleno derecho según el artículo 47.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En idéntico sentido, el artículo 128.3 de la citada de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece que las disposiciones administrativas se ajustarán al orden de jerarquía que establezcan las

leyes y que ninguna disposición administrativa podrá vulnerar los preceptos de otra de rango superior.

El segundo principio (reserva de ley) hace referencia al hecho de que la Constitución, a lo largo de su articulado, establece una serie de materias que sólo podrán ser reguladas por ley.

Así, el artículo 53.1 de la Constitución establece que: *“Los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo segundo del presente Título vinculan a todos los poderes públicos. Sólo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades, que se tutelarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 161, 1, a)”*. Entre estos derechos respecto de los que se proclama la reserva de ley se encuentra el derecho a la propiedad y su función social y el propio derecho a la vivienda.

Una argumentación extensa y detallada de la aludida reserva de ley de la materia puede encontrarse en la Sentencia del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de mayo de 2015. Recurso de inconstitucionalidad 4286-2013. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos del Decreto-ley de Andalucía 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

De esta forma, una revisión en los términos propuestos en las referidas consideraciones supondría la vulneración de ambos principios y, por tanto, la nulidad de pleno derecho de la disposición.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**Dos.-** En la tercera consideración tampoco se formula alegación respecto del contenido previsto en ninguno de los preceptos del proyecto normativo, ni se sugiere redacción alternativa alguna respecto de ninguno de sus apartados. En este apartado se sugiere incluir “alguna figura que hiciera referencia a estos estudios de detección masivos de vivienda deshabitada” para lo cual propone que la administración autonómica subvencione a los municipios para su ejecución.

En lo que concierne a la propuesta de la realización de “estudios de detección masivos de vivienda deshabitada”, debe recordarse que el proyecto normativo regula en su Título III la actividad inspectora en materia de viviendas deshabitadas, la cual va más

allá de su mera detección de viviendas deshabitadas. El artículo 113 del proyecto normativo, relativo al objeto de la actividad inspectora, dice así en su apartado primero: *“Se entiende por actividad inspectora el conjunto de actuaciones investigación, examen, vigilancia y control destinadas a comprobar el exacto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, así como el exacto cumplimiento de los acuerdos adoptados en el sistema de intermediación y de las medidas de fomento.”*

De este modo, la actividad inspectora, además de las labores de investigación de situaciones de desocupación, realizará todas aquellas funciones adicionales que se dispongan en los planes periódicos de inspección (artículo 122 y ss.) tales como: funciones de detección de infracciones en materia de función social de la vivienda o funciones de vigilancia y control del cumplimiento de las medidas de fomento o acuerdos aceptados por grandes tenedores.

Por lo que respecta a la segunda consideración, colaboración con los municipios, debe subrayarse que el artículo 114 del proyecto normativo, relativo a los órganos competentes para el ejercicio de la actividad inspectora, contempla expresamente, en su apartado segundo, que el ejercicio de la actividad inspectora pueda realizarse por cualquier personal empleado público al servicio de otras administraciones públicas. Su tenor literal dice así: *“Las labores anteriores también podrán ser realizadas por el personal empleado público al servicio de cualquier otra administración pública cuando sea requerida su colaboración para un mejor desarrollo de dichas labores”*.

Dichas funciones de colaboración en el ámbito de la actividad inspectora han sido ya recogidas en diversos convenios de encomienda de gestión suscritos con entidades locales.

De este modo, la propuesta de incorporar “estudios de detección masivos de vivienda deshabitada” no se estima oportuna, dado que su objetivo queda subsumido en la propia actividad inspectora y su alcance mejorado por la misma al incluir dentro del objeto de la actividad otras actuaciones adicionales.

En consecuencia, no se acepta la alegación formulada.

**DECIMOQUINTA.-** Con fecha de 14 de mayo de 2021 se remitió por Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, alegaciones al proyecto de decreto en los siguientes términos:

**Única.-** Se formulan alegaciones respecto del contenido previsto en los artículos 78, 83, 86 y 110 del proyecto normativo, con idéntica fundamentación a la empleada por el Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunidad Valenciana y por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, las cuales han sido examinadas anteriormente y a cuyo contenido nos remitimos.

En consecuencia, se acepta la alegación formulada.

