

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 37 BIS y ADICIÓN DE ARTÍCULOS 38 BIS, TER, QUARTER, QUINQUIES, SEXIES, SEPTIES Y OCTIES, EN LA LEY 8/2004, DE 20 DE OCTUBRE, DE LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA EN LA LEY DE MEDIDAS 2023

Desde la Dirección General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, se propone la siguiente modificación del art. 37 BIS y la adición de los artículos 38 bis, ter, quarter, quinquies, sexies, septies y octies de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana en la ley de medidas 2023:

I. Se modifica el apartado 2 del artículo 37 bis a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

Artículo 37 bis. Rehabilitaciones en materia de accesibilidad o reducción de la demanda energética.

(...)

2. En los casos a los que hacen referencia el apartado anterior los espacios ocupados por las mencionadas instalaciones no computan a efectos de aplicar las determinaciones de los planes urbanísticos que regulan la edificación de la parcela que puedan impedir su implantación.

Se considerará que las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación y dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad, centralización de instalaciones, sostenibilidad o habitabilidad no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes.

(...)

II. Se añade un nuevo artículo 38 bis a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

Artículo 38 bis. La conservación y la rehabilitación como instrumentos para garantizar el derecho a la vivienda.

El fomento de la conservación, rehabilitación y revitalización del patrimonio inmobiliario residencial es objeto de la actuación prioritaria de la Generalitat Valenciana y los entes locales con el objetivo de garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

III. Se añade un nuevo artículo 38 ter a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

Art. 38 ter. La expropiación o la ocupación temporal en edificios en régimen de propiedad horizontal.

1. Si las obras, instalaciones o implantación de usos que deben realizarse en inmuebles en régimen de propiedad horizontal para cumplir el deber de conservación, rehabilitación o revitalización, hacen necesaria la expropiación o la ocupación temporal de elementos privativos o comunes o incluso de inmuebles en su totalidad, las personas interesadas a instancia de parte o los Ayuntamientos y la Generalitat Valenciana de oficio podrán incoar un expediente a tal fin.

2. El proyecto que incluye la previsión de la expropiación debe contener un informe técnico, el análisis de la declaración de obra nueva según las inscripciones previstas en el Registro de la Propiedad y una memoria que acredite y concrete la necesidad de ocupación definitiva o temporal. La citada memoria debe analizar las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe una alternativa menos gravosa para los derechos de propiedad.

La aprobación del proyecto llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados.

3. La tramitación del expediente debe ajustarse al procedimiento establecido a través del procedimiento de tasación conjunta previsto en el art. 112 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

4. En actuaciones de regeneración urbana podrá pactarse con la persona propietaria el pago del justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

IV. Se añade un nuevo artículo 38 quater a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

Artículo 38 quater. Declaración de inhabilitación.

1. En los casos de infravivienda, así como en los supuestos en que la utilización de una vivienda o alojamiento suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas, o cuando se incumplan las condiciones de habitabilidad que reglamentariamente se determinen, y sin perjuicio de la adopción por parte del ayuntamiento correspondiente de las medidas urgentes de desalojo y aseguramiento que resulten procedentes, la Administración municipal podrá declararlos inhabitables, en el marco de la acción protectora prevista en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. La declaración podrá hacerse tanto con carácter provisional y cautelar como con carácter permanente.

2. La declaración de inhabilitación, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, conllevará la necesaria adopción de las medidas de intervención que resulten procedentes, con prioridad de las de fomento, rehabilitación y ayuda, para que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble, pudiendo seguirse con la emisión de órdenes de ejecución, o declaración, en su caso, de ruina e incluso expropiación, venta o sustitución forzosa por

incumplimiento de la función social. Se respetará, en todo caso, el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda en los términos de la presente ley y normativa que se dicte en su desarrollo.

3. Cuando la declaración de inhabilitación se adopte con carácter cautelar o temporal, por razones de insalubridad que puedan resolverse con simples labores de limpieza y retirada de residuos, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a los servicios sociales y en apoyo de estos, el ayuntamiento correspondiente, con la autorización judicial pertinente, podrá ordenar la entrada domiciliaria y la realización de las mencionadas labores con cargo a las personas responsables de la referida situación.

V. Se añade un nuevo artículo 38 quinquies a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

Artículo 38 quinquies. Derechos de realojo y retorno.

1. En el marco del art. 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Regeneración Urbana, en la ejecución de las actuaciones integradas en el Plan de Resiliencia y reconstrucción que requieran el desalojo de ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de dichas personas ocupantes al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

- a) La Administración expropiante o, en su caso, la persona beneficiaria de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de las personas que vayan a ser desalojadas viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de accesibilidad universal y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que la persona expropiada opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.
- b) La persona promotora de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, la persona promotora deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, las personas arrendatarias que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, universalmente accesible en caso de requerirlo, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente a la propiedad de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de las personas herederas forzosas o de la persona cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con la persona titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del

realojo.

4. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, las personas titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

VI. Se añade un nuevo artículo 38 sexies a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

Art. 38 sexies. Expropiación en Áreas de Rehabilitación Integral.

1. Los Ayuntamientos y la Conselleria competente en Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en el marco de las previsiones del Plan de Resiliencia y Reconstrucción, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral o renovación integral de barrios y centros históricos.

Las citadas Áreas de Rehabilitación Integral llevarán implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos.

2. El acuerdo de delimitación puede comportar:

- a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas.
- b) La obligación de conservación y rehabilitación de todos o algunos de los inmuebles incluidos en el área delimitada.
- c) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área.
- d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación.

VII. Se añade un nuevo artículo 38 septies a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

Art. 38 septies. Viabilidad económica.

La ordenación y ejecución de las actuaciones previstas en este capítulo, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para las personas propietarias incluidas en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Análisis de la repercusión de las ayudas y subvenciones públicas procedentes de

la Generalitat y de los Fondos de la Unión Europea.

- b) Aportaciones de los municipios en los que se realice la actuación.
- c) En su caso, aportaciones de particulares.
- d) Colaboración público-privada en el marco de la gestión y suministro de servicios urbanísticos.

VIII. Se añade un nuevo artículo 38 octies a la Ley 8/2004 de 20 de octubre de vivienda de la Generalitat Valenciana, con la siguiente redacción:

Art. 38 octies. Ente gestor de las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana. El Agente Rehabilitador Público por encomienda de gestión o declaración subsidiaria de incumplimiento del deber de rehabilitar.

1. En actuaciones de rehabilitación de edificios donde se acrediten o aprecien especiales circunstancias de carácter social o valor patrimonial, la administración Local o autonómica, o sus empresas públicas, podrá actuar directamente, o como ente gestor público, en nombre de las personas propietarias y/o usuarias de las viviendas o de la comunidad de personas propietarias, como promotoras subsidiarias de las actuaciones.

En este caso, la comunidad de personas propietarias interesada, mediante el correspondiente acuerdo adoptado en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal, podrá ceder o encomendar la potestad de actuación en favor de la Administración pública competente.

Dicho acuerdo de adhesión incorporará las autorizaciones necesarias para que por cuenta de las personas propietarias, la Administración pueda realizar entre otras las siguientes actuaciones:

- Proceder mediante un procedimiento de pública concurrencia y en el marco de la legislación estatal de contratación pública a la selección del equipo facultativo encargado de la redacción del proyecto de rehabilitación, dirección de obra y dirección de ejecución material, coordinación de seguridad y salud y el resto de las prestaciones de servicios necesarias para la definitiva ejecución de las obras de rehabilitación.
- Realizar a través de un procedimiento de pública concurrencia y en el marco de la legislación estatal de contratación pública la licitación del contrato de obras de rehabilitación.
- Ocupar temporalmente los elementos comunes y privativos necesarios para la correcta ejecución de las obras de rehabilitación.
- Acordar, en los supuestos en los que la actuación se encuentre sujeta a subvenciones o ayudas públicas, la cesión del derecho de cobro o endoso de las certificaciones de obra y resto de documentos de pago correspondientes al abono de estas.

2. La declaración del incumplimiento de las órdenes de ejecución derivadas del deber de rehabilitar que afecten a inmuebles en los que se acrediten especiales circunstancias de vulnerabilidad o de carácter patrimonial, habilitará a la Administración actuante para que



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica

**Direcció General de Qualitat,
Rehabilitació i Eficiència Energètica**

Ciutat Administrativa 9 d'Octubre
Carrer de La Democràcia, 77
46018 València
www.gva.es

en virtud del procedimiento de ejecución subsidiaria pueda realizar por cuenta de la propiedad todas y cada una las actuaciones previstas en el apartado anterior.

3. Las cuotas de rehabilitación correspondientes a la participación de las personas particulares en este tipo de procesos dispondrán de la naturaleza de ingreso de derecho público a los efectos de su recaudación por parte de los Organismos Públicos correspondientes.

Valencia, en la fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD, REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA