

INFORME RELATIVO AL INFORME EMITIDO POR LA ABOGACÍA GENERAL DE LA GENERALITAT

La Abogacía General de la Generalitat emitió informe sobre el Proyecto de Decreto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat en virtud de lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de Asistencia Jurídica a la Generalitat y en el Decreto 84/2006, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Abogacía General de la Generalitat.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6.1 Ley 10/2005, de 9 de diciembre, de asistencia jurídica a la Generalitat y en el artículo 54 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, procede dar cuenta de forma razonada en el expediente de las modificaciones producidas como consecuencia del informe emitido, así como de la relación de los aspectos de dicho informe que no se han tenidos en cuenta.

En consecuencia, examinado el contenido del informe de abogacía, se han analizado y valorado las observaciones realizadas en los términos que se exponen a continuación.

PRIMERO. - El Informe de abogacía señala la pertinencia de valorar si resulta oportuno proceder a la aprobación de un decreto en materia de protección pública de vivienda y del régimen jurídico del patrimonio público de vivienda estando pendiente la aprobación de un proyecto de ley que contiene legislación básica del estado que incidirá en el ámbito competencial de la Generalitat en materia de vivienda, que es el ámbito competencial que permitirá la aprobación del futuro decreto del Consell.

No obstante, apreciada esta valoración, considera esta parte que sí resulta pertinente proceder a la aprobación del decreto en cuestión, pues no existe certeza alguna sobre el hecho de que el proyecto de ley estatal vaya a ser aprobado, al menos próximamente, pues se halla paralizado en su tramitación parlamentaria por las Cortes Generales.

SEGUNDO.- El informe de la Abogacía General de la Generalitat analiza el régimen de calificación permanente de las viviendas de protección pública que introduce el Decreto que nos ocupa, citando jurisprudencia del Tribunal Constitucional en relación con un supuesto análogo en que se concluye que la fijación de un plazo mínimo de duración del régimen de protección para aquellas viviendas que hayan accedido a las ayudas previstas en el plan estatal de vivienda constituye un elemento central de las condiciones de otorgamiento de las ayudas, que no obsta para que la Comunidad Autónoma establezca un plazo diferente, más exigente en el caso que nos ocupa.

TERCERO.- La abogacía lleva a cabo un análisis jurídico del contenido el proyecto de decreto, deteniéndose en las siguientes cuestiones:

1ª. Preámbulo.

a) Recomienda introducir en el apartado I del Preámbulo una referencia al artículo 49.1, competencia 9ª, del EACV, y así se ha hecho.

b) Recomienda incorporar una justificación en el Preámbulo de la adecuación del Proyecto de Decreto a los principios de buena regulación, que se ha introducido con el siguiente tenor: *“Por todo ello, esta norma se adecua a los principios de buena regulación, resultando necesaria, eficaz, eficiente, proporcional y transparente, y aportando seguridad jurídica en la aplicación del régimen de vivienda de protección pública, en contra de la dispersión normativa y desactualización que caracterizaba la regulación anterior.”*

c) Señala algunos errores en el número títulos, disposiciones, etc. que tiene el Decreto que se han corregido íntegramente en el párrafo en que se desarrolla su contenido.

2º. Fórmula de promulgación.

a) Recomienda hacer mención a que el decreto será aprobado en el ejercicio de la habilitación realizada al Consell mediante la Disposición final primera de la Ley 8/2004. Tal mención ha sido incorporada.

b) Realiza una segunda recomendación, que también se ha tenido en cuenta, de incluir una referencia en la fórmula de promulgación (y en el preámbulo) a que el Proyecto de Decreto también es desarrollo de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la

Generalitat Valenciana (en adelante LPGV), en lo que se refiere al patrimonio público de vivienda (Disposición adicional tercera de la LPGV).

3ª. Parte dispositiva

a) Artículo 2:

- Se recomienda sustituir en el primer párrafo del apartado 1 el inciso: *"se definen reglamentariamente"* por *"se definen en el presente reglamento"*. Dicha recomendación ha sido tenida en cuenta.

- Reflexiona sobre la proporcionalidad de establecer una calificación definitiva permanente de las viviendas de protección pública, ya sean de promoción pública o de promoción privada, aún si reconoce el aparente encaje de esta regulación en la doctrina del Tribunal Constitucional existente en este momento. A este respecto, procede señalar que la calificación permanente nos parece necesaria para lograr contar con un parque de vivienda protegida amplio y para evitar una potencial especulación futura con este tipo de viviendas. Por ello, la reflexión desarrollada por la Abogacía a este respecto no ha supuesto un cambio en el texto definitivo.

b) Artículo 3: Se recomienda que en los dos apartados del artículo se sustituya el inciso *"o bien por quien por delegación de la misma ostente la citada competencia"* por *"o bien por quien por delegación de la misma ostente el ejercicio de la citada competencia"*. Se reitera la observación a propósito de los artículos 22.3, párrafo segundo y 23, párrafo primero. Dicha recomendación ha sido tenida en cuenta en los tres supuestos.

c) Artículo 7: Su apartado tercero ha sido redactado de nuevo teniendo plenamente en consideración los comentarios de la Abogacía, tratando de aportar más claridad con la nueva redacción: *"Las personas jurídicas y entidades sin ánimo de lucro podrán acceder a la propiedad de viviendas de protección pública únicamente en los casos en los que las citadas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cesión de uso."*

d) Artículo 8: Se añade, para más claridad y a raíz de la recomendación de la Abogacía, que la puesta a disposición de la Generalitat para su movilización, se realizará en aplicación de lo establecido en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana y de su reglamento de desarrollo: el Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.

e) Artículo 9. En relación con su apartado 2, que establece que, *"en caso de ser receptora de ayudas públicas, durante el plazo y condiciones que señale la normativa reguladora de la correspondiente ayuda, no podrá ser objeto de cesión inter vivos, por ningún título"*, la Abogacía recomienda sopesar si resulta proporcionado prohibir la cesión inter vivos cuando concurren causas justificadas, que deberán ser autorizadas por la Administración. Teniendo en cuenta que la Administración podrá ejercer sus derechos de adquisición preferente y que el adquirente deberá asumir todas las condiciones establecidas (exigidas) en la "normativa reguladora de la correspondiente ayuda", incluida la calificación definitiva permanente.

A nuestro parecer, la redacción del artículo debe quedarse como está para una mayor protección jurídica de las viviendas de protección pública, pudiendo posibilitarse dicha cesión intervivos, en un futuro y si se considera pertinente, por las bases reguladoras de la ayuda en cuestión.

f) Artículo 12: Se subsana el error que señala la Abogacía, eliminándose el término *"competente"* sobrante.

g) Artículo 14: De manera muy pertinente, la Abogacía señala que, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 39/2015, procede sustituir *"Transcurrido el referido plazo sin que se lleve a cabo la citada subsanación se tendrá por decaído en su derecho"* por *"...se tendrá por desistido de su solicitud"*.

h) Artículo 17: La Abogacía señala que en el segundo párrafo del apartado 4 parece que es necesario matizar que el "párrafo segundo" lo es del apartado 1 del artículo. Se introduce el matiz señalado por la Abogacía, quedando del modo siguiente: *"... según el párrafo segundo del apartado 1"*.

i) Artículo 30: Señala que en el segundo párrafo del apartado A) se deberá sustituir la expresión *"(...) se apoye en este título requerirán"*, por *"se apoye en estos (o esos) títulos requerirán"*, pues son dos los "títulos": el *"derecho de superficie o concesión administrativa"*. Dicha sustitución se ha llevado a cabo.

j) Artículo 31: En relación con este artículo, a través del cual la Generalitat pretende reservarse el derecho para adquirir un porcentaje o la totalidad de las promociones privadas de protección pública que vayan a someterse a régimen de venta, que ingresarán en el patrimonio público de vivienda, la Abogacía recuerda que la Disposición adicional tercera, apartado 1, de la LPGV indica que *"el ejercicio de dichas facultades (se refiere a las relativas al patrimonio público de vivienda) se ajustará a lo dispuesto en esta ley y, supletoriamente, a los previsto en la normativa estatal"*. Esto es, la adquisición

de las viviendas "reservadas" sólo se podrá realizar a través de uno de los procedimientos establecidos en el artículo 40 (en particular su apartado 5) y en la Disposición adicional tercera, apartado 3, de la LPGV y siempre y cuando concurra alguno de los supuestos que fundamentan los procedimientos, incluidos los que habilitan para la adquisición directa.

Se aprecia la consideración y recordatorio y se tiene en cuenta en la puesta en práctica.

k) Artículo 35: Indica la Abogacía que la remisión que en el apartado 1 se realiza al artículo 11 parece que se debe realizar al artículo 12, que es el relativo a la "*percepción de cantidades a cuenta*". Así es y se corrige.

l) Artículo 52: En la letra b) se realiza una remisión al artículo 19, al objeto de consignar las "*condiciones de financiación*"; si bien, surge la duda sobre si la remisión se debe realizar al artículo 18, que es el que establece el "*precio máximo de venta de las viviendas de protección pública*". De nuevo, la Abogacía está en lo correcto y se tiene en consideración su apreciación.

ll) Artículo 75: Señala la Abogacía que el instrumento jurídico adecuado para la regularización de ocupantes sin título será una disposición de carácter general con rango de orden del departamento (disposición final segunda del Decreto 106/2021) y no una mera resolución motivada (acto administrativo). La redacción resultante versa: "*...mediante orden, la Conselleria competente en materia de vivienda fijará criterios subjetivos y objetivos adicionales a los contemplados en el capítulo V del Decreto mencionado, con objeto de regularizar la situación adjudicando las viviendas que se encuentren ocupadas sin título*".

La modificación introducida a través del artículo comentado derogará el inciso "*mediante resolución motivada*" que actualmente se contiene en el artículo 49 del Decreto 106/2021.

m) Artículo 84.3: La Abogacía recuerda que la cesión de bienes inmuebles del patrimonio público de vivienda se rige por la LPGV y que, por ello, la "*cesión y adjudicación de locales de negocio*" se deberá ajustar a los procedimientos y supuestos previstos en la misma. Es por ello, por lo que se considera necesario que el precepto (que el apartado 3) se limite a realizar una remisión a lo establecido en la LPGV; sin perjuicio de que sea EVHA la encargada de tramitar y adjudicar dichos procedimientos de adjudicación directa como "*gestora*" del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

En cumplimiento de la recomendación de la Abogacía, se ha redactado finalmente el apartado 3 del artículo 84 de la siguiente manera: *“No obstante lo dispuesto en el número anterior, los locales comerciales podrán ser adjudicados directamente por EVHA como gestora del patrimonio público de vivienda, en consonancia con la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, en los siguientes supuestos”*.

n) DA1^a:

- Se recomienda sustituir la expresión *“conseller competente”* por *“la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda”*. Esta recomendación se ha tenido en cuenta.

- Se modifica el término *“delegación”* por *“atribución”*, pues en la redacción original ha habido un problema de confusión terminológica, como bien señala la Abogacía.

ñ) DA 9^a:

- Sugiere eliminar el matiz final *“...tras la entrada en vigor del presente Decreto”* que se incorporaría al apartado 5 del artículo 9 del Decreto 106/2021, pues haría referencia a este último decreto y no al que es objeto de informe, como se pretende. Así se ha hecho.

- Señala que en el apartado Cinco se indica que se modifican *“los apartados c) y d) del artículo 17 apartado 3 (...)”*, pero luego sólo se incluye el nuevo texto del c). El contenido del apartado c) y d) se unifica en el c) y se suprime el d), por lo que la redacción resultante queda así:

“Cinco. Los apartados c) y d) del artículo 17 apartado 3 se unifican, suprimiéndose el d), y el c) queda redactado de la siguiente forma:

“c) Certificado de bienes inmuebles del Catastro o del Registro de la Propiedad de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.”

CUARTO.- En cuanto a la tramitación del documento, la Abogacía hace una serie de observaciones, entre las cuales cabe comentar que:

1º En fecha 10 de noviembre de 2022, SD 636 del Servicio de Vivienda Pública, se remitió a la Dirección General de Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones Informe de no repercusión en sistemas de información y aplicaciones informáticas, formulario al respecto y solicitud de informe. No habiendo recibido respuesta, se ha reiterado de nuevo la petición de informe en fecha 20 de enero de 2022.

2º. El Proyecto de Decreto definitivo será remitido por subsecretaría a la Dirección General del Sector Público y Patrimonio para su informe, así como al Consell Jurídic Consultiu.

QUINTO.- Respecto a la estructura y forma del Proyecto de Decreto, se formulan las siguientes observaciones:

1º Sobre la estructura de algunos artículos, se ha seguido la recomendación de la Abogacía y se ha modificado la misma.

2º Se recomienda identificar las modificaciones de la Disposición Adicional Décima como “Uno” y “Dos”, y así se hace.

3º La Disposición Final debe ser calificada como única y así se ha hace.

4º Se incorpora la antefirma de los órganos que han de firmar y refrendar el futuro decreto del Consell.

SEXTO.- Para dar viabilidad y cobertura legal a suelos calificados que permiten promociones mixtas de acuerdo con los planes generales que los regulan, se ha añadido una disposición transitoria sexta que queda redactada como sigue:

“Sexta. Régimen transitorio específico de las promociones mixtas

1. Podrán otorgarse calificaciones de expedientes de construcción de viviendas de protección pública, en las que se destine un porcentaje de la superficie útil del inmueble a vivienda que se promueva en régimen libre como consecuencia de la vinculación establecida en el Plan General del Ordenación Urbana vigente a la entrada en vigor del presente decreto.

2. El proyecto será único e identificará indubitadamente tanto las viviendas que se promuevan en régimen libre como en régimen de protección pública. Esta identificación deberá, así mismo, recogerse en la escritura de declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

3. En ningún caso se permitirá la unión entre viviendas libres y de protección pública, tanto vertical como horizontalmente. Esta prohibición deberá constar en la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, en los Estatutos, para su constancia en el Registro de la Propiedad.

4. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el

cumplimiento de la normativa de habitabilidad, diseño y calidad, la coherencia de la propuesta, y cualquier otra que fuera aplicable, en la totalidad del proyecto básico así como la adecuación de la obra finalizada al proyecto aprobado, el cual deberá cumplir la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad.

5. En todo caso, las viviendas de protección pública promovidas al amparo la presente Disposición Transitoria se considerarán permanentemente calificadas como tal, en la línea del régimen de calificación permanente de las viviendas de protección pública desarrollado en este decreto.”

València, en la fecha de la firma electrónica
La directora general de Vivienda y Regeneración Urbana