

INFORME RELATIVO AL DICTAMEN EMITIDO POR EL CONSELL JURIDIC CONSULTIU DE LA COMUNITAT VALENCIANA

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana (en adelante, CJC), en sesión celebrada el día 5 de abril de 2023, emitió por mayoría dictamen, con un voto particular.

Examinado el contenido del dictamen, se han analizado y valorado todas las observaciones realizadas en los términos que se exponen a continuación.

PRIMERO. – Respecto del **procedimiento de tramitación**, el dictamen señala que: *“se han cumplido los trámites esenciales exigidos por el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre del Consell, para la elaboración de los reglamentos”*. No obstante, en relación con los informes sobre el impacto de género, en la familia y en la infancia y la adolescencia, señala que tendrían que haber sido emitidos por los órganos de la Administración con competencias en materia de igualdad de mujeres y hombres, haciendo referencia a anteriores dictámenes emitidos por el CJC, o en todo caso atendiendo a los contenidos mínimos de la guía publicada por la Conselleria d'Igualtat i Polítiques Inclusives.

Con el objetivo de atender esta observación, no esencial, se incorpora al expediente la documentación siguiendo el formato y contenidos requeridos.

SEGUNDO.- En cuanto a las observaciones al proyecto de Decreto, el dictamen señala en primer lugar: *“llama la atención que, dada la naturaleza del objeto de regulación por la norma proyectada, no haya tenido ninguna **participación en el expediente la Federación Valenciana de Municipios y Provincias**, participación que asimismo resultaría justificada por lo que dispone el artículo de la Ley de Función social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, Ley 2/2017, de 3 de febrero, que reconoce como una competencia propia de los municipios las relativas a promoción y gestión de viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, en coordinación con la Conselleria competente en materia de vivienda”*.

Al respecto señalar, en primer lugar y tal como se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior, que en la tramitación de la norma se han cumplido todos los

trámites preceptivos, incluidos los de consulta pública previa, remisión a Consellerias e información pública dirigida a todos los sujetos y organizaciones más representativas y potencialmente afectados por la norma en elaboración. Ha existido una alta participación de colectivos interesados y departamentos de otras Consellerias de la Generalitat. En ninguna de las fases de participación anteriores se han recibido aportaciones de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, ni de la DG de Administración Local.

No obstante, el proyecto de Decreto reconoce en todo momento el papel promotor y gestor de las entidades locales en materia de vivienda de protección pública, como una competencia propia municipal, especialmente en el Título tercero sobre el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de promoción pública, donde se establece, eso sí, la competencia autonómica de calificación de las mismas.

Además, en las 5 sesiones de trabajo que se realizaron, en la que han participado agentes públicos y privados expertos en la promoción de vivienda de protección pública, participó la Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), asociación de naturaleza técnica y profesional que reúne a los distintos gestores públicos de vivienda, suelo, equipamientos y servicios públicos, formada principalmente por empresas públicas municipales.

TERCERO.- Siguiendo con las observaciones al proyecto de Decreto, el dictamen señala que *“en la elaboración del proyecto habría sido **recomendable la simplificación procedimental**, mediante el empleo de técnicas tales como la Declaración Responsable o la Comunicación previa”*.

En primer lugar, cabe recordar, tal como se recoge en el preámbulo de la norma, que uno de los objetivos principales del proyecto de Decreto ha sido la simplificación normativa mediante un único reglamento, ante la dispersión normativa actual, lo que redundará en una mayor eficiencia.

Los procedimientos de calificación planteados responden a principios de prudencia y seguridad tanto para las administraciones implicadas como para las personas físicas adquirentes, inquilinas o cesionarias de las viviendas de protección pública (en adelante, VPP), puesto que requieren de un control de la administración para asegurar que cumplen las características y función social que les es inherente.

Por ello, se ha planteado la simplificación procedimental donde se considera seguro, como en el artículo 40.6 del proyecto de Decreto, donde se establece que la

calificación definitiva equivale a la licencia de primera ocupación, en los supuestos de primera transmisión o cesión de uso de las VPP, no siendo necesario un nuevo trámite ante la administración local correspondiente tras la terminación de las viviendas para su ocupación.

No obstante, cabe recordar que la calificación definitiva en viviendas de protección pública puede implicar tanto el pago de ayudas o subvenciones por parte de las administraciones públicas a promotores privados, como el acceso a una vivienda por parte de personas físicas adquirentes, inquilinas o cesionarias de las mismas, en este caso con recursos limitados por tratarse de VPP, lo que conllevaría, en caso de que la calificación definitiva se realizase por medio de declaración responsable y no cumpliera la normativa de aplicación, graves perjuicios tanto para unos como para otros.

No obstante, con la experiencia en la aplicación de la nueva normativa cuando entre en vigor, podrán estudiarse nuevas acciones para la posible simplificación y reducción de cargas administrativas.

CUARTO.- Respecto del recordatorio sobre la Ley de vivienda estatal en tramitación en las Cortes Generales, se podrá tener en cuenta cuando se apruebe definitivamente y entre en vigor.

QUINTO.- En relación con las observaciones particulares al Decreto, el CJC hace la siguiente observación **esencial** respecto al preámbulo: *“El artículo 129 de la Ley 39/2015, referido a los denominados **principios de buena regulación**, resulta aplicable, con arreglo a lo que declaró la Sentencia del Tribunal Constitucional 55/2018, de 24 de mayo, al ejercicio de la potestad reglamentaria por parte de las Comunidades Autónomas, no así a la iniciativa legislativa autonómica. El referido precepto dispone que las Administraciones Públicas actuarán, en el ejercicio de la potestad reglamentaria, de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, añadiendo que en el preámbulo de los proyectos de reglamento “quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios”. Con arreglo a lo expuesto, en el preámbulo de la norma proyectada deberán invocarse los referidos principios de buena regulación y justificarse su adecuación a tales principios.”*

Con el objetivo de completar la justificación a los principios referidos, se modifica el último párrafo del apartado I del preámbulo:

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.

Por el siguiente contenido:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, el presente reglamento se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, puesto que su falta de revisión desde el año 2013 pese a los cambiantes ciclos socioeconómicos acontecidos desde entonces impide disponer de una mayor oferta de vivienda de protección pública y asequible en el mercado.

El decreto, al unificar en un único texto la regulación de la vivienda de protección pública de promoción pública y privada, así como el régimen jurídico del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, responde a los principios de proporcionalidad y seguridad jurídica para todos los operadores intervinientes en los citados procesos.

Durante el procedimiento de elaboración y tramitación del presente decreto, se han cumplido los trámites esenciales exigidos por el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre del Consell, incluidos los de consulta pública previa, información pública y de audiencia a Consellerias y a entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto de este y se han recogido los informes preceptivos, cumpliéndose el principio de transparencia.

Asimismo, respecto de la eficiencia de los recursos públicos, la aprobación de este decreto no requiere la creación de nuevas líneas presupuestarias, ni el aumento de las ya existentes, ni la creación de nuevas estructuras administrativas y por tanto no tiene incidencia económica en el presupuesto de la Generalitat, más allá de la necesaria actualización de los parámetros informáticos para su correcta aplicación.

SEXTO.- Respecto de la **fórmula probatoria**, se expresará “Conforme con el Consell Jurídic Consultiu” puesto que se atienden todas las observaciones esenciales formuladas.

SÉPTIMO.- En relación con el **artículo 8. Cambio de vivienda**, el CJC constata *“que el título no resulta ajustado al contenido del precepto; igualmente, la división del artículo no se ajusta a lo que dispone el artículo 26 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. Por otra parte, para mayor seguridad, recomendamos que, en el apartado tercero, se indique que el plazo de un año para la movilización de la vivienda que no se pueda arrendar o transmitir, comenzará a contar a partir de que efectivamente dicha vivienda haya sido puesta a disposición de la Generalitat. Se debería ajustar la división de este precepto a los criterios del artículo 26 del Decreto 24/2009”*.

Para clarificar el objetivo del artículo 8 ajustando el título a su contenido, se modifica de “Cambio de vivienda” a “Circunstancias especiales de cambio de vivienda para personas físicas ya titulares de una vivienda de protección pública”.

Respecto del plazo de un año para la movilización de las viviendas que no se hayan podido transmitir o arrendar, el precepto pretende establecer que será tras haber pasado ese año sin haberse ocupado la primera vivienda, cuando se deberá poner a disposición de la Generalitat para su movilización. Es decir, el año empezará a contar desde que las personas titulares soliciten la calificación permanente de la vivienda, en su caso, y la inscripción de esta en el Registro de Oferta de Vivienda, tal y como prescribe el artículo 25 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas. Será tras este plazo cuando si no se ha llegado a transmitir o arrendar, se pondrá a disposición de la Generalitat para su movilización a través del Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas. En este sentido se aclara en la nueva redacción el inicio del cómputo del plazo de un año.

Por último, atendiendo la observación, se revisa la redacción del artículo dividiéndolo en dos apartados para su mejor comprensión y siguiendo lo establecido en el artículo 26 del Decreto 24/2009, quedando finalmente redactado de la siguiente forma:

Artículo 8. Circunstancias especiales de cambio de vivienda para personas físicas ya titulares de una vivienda de protección pública

1. Las personas físicas titulares en régimen de pleno dominio o de usufructo vitalicio del 100% de una vivienda de protección pública, no podrán ser titulares de otra vivienda de protección pública, salvo que en esta se den las circunstancias siguientes:

- a) Cuando la vivienda no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para las viviendas usadas. En tal caso, la citada vivienda se pondrá a disposición de la Generalitat.
- b) Cuando la vivienda resulte inadecuada por razón de superficie para las personas que pertenecen a la unidad de convivencia, y no se cumpla el mínimo establecido de diez metros cuadrados útiles por persona.
- c) Cuando se genere la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad de alguna persona integrante de la unidad de convivencia de la persona interesada.
- d) Cuando resulte necesario el cambio de ubicación de vivienda para mejorar las condiciones de convivencia de la persona interesada o unidad de convivencia, por requerir una mayor atención por parte de familiares con residencia lejana a la vivienda actual o existir en la unidad de convivencia alguna persona con discapacidad que requiera un cambio de domicilio.

2. Para que sea posible la aplicación de las salvedades previstas en los apartados b), c) y d), se deberá proceder por parte de la persona interesada, a solicitar la calificación de carácter permanente de la vivienda de protección pública de la que resulte usuaria, en caso de que no lo tenga. Y en todo caso, a la inscripción de esta en el Registro de Oferta de Vivienda, tal y como prescribe el artículo 25 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, con la finalidad de que se proceda a su ocupación una vez resulte desocupada.

Para ello se otorgará el plazo de un año, que empezará a contar desde que se haya solicitado lo establecido en el párrafo anterior, para que se produzca el cambio de vivienda. Dicho plazo se podrá prorrogar en casos justificados.

En el caso de que no se pueda arrendar o transmitir, en dicho plazo, se pondrá a disposición de la Generalitat para su movilización, que 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 del Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.

Dichas circunstancias podrán ser modificadas por resolución de la Conselleria competente en materia de vivienda.

OCTAVO.- Respecto del **artículo 14. Procedimiento de visado de contratos** y las consideraciones generales sobre simplificación procedimental, se reitera lo mencionado en el apartado TERCERO.

NOVENO.- En relación con el **Artículo 31. Reserva de viviendas de promoción privada de protección pública por parte de la Generalitat para su adquisición**, el dictamen señala que *“En el apartado tercero se hace referencia a que la reserva podría ser del 100% del total de la promoción. Recomendamos que, para mayor seguridad jurídica, se haga una remisión al artículo 40 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana”*.

Atendiendo la observación, se añade una frase al final del apartado tercero del artículo 31, quedando redactado de la siguiente manera:

3. En el proceso de obtención de la calificación provisional de las promociones privadas de protección pública, que cumplan dichos requisitos, la Generalitat se pronunciará sobre el ejercicio de la citada reserva de un porcentaje de las viviendas y los anejos vinculados a las mismas, que podrá llegar al 100% del total de la promoción. La resolución en la que se ejerza la reserva se notificará de manera expresa y fehaciente a la persona promotora del expediente de solicitud de calificación provisional junto con la concesión de la misma, y se pronunciará expresamente acerca de:

a) El porcentaje y las viviendas en concreto de la promoción sobre las que se ejerza.

b) Se concretará el importe a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria.

c) Las razones que justifican el ejercicio del derecho.

d) Referencia a la reserva de fondos que se practicará de manera previa a la resolución de la citada reserva, identificándose la misma de forma concreta.

La adquisición se realizará a través de alguno de los procedimientos y supuestos establecidos en el artículo 40 o en la Disposición adicional tercera de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, o norma que lo sustituya.

DÉCIMO.- Respecto del **Artículo 32. Concesión de la calificación provisional**, se realiza la siguiente observación de carácter **esencial**: *“En este precepto se establece un plazo de dos meses para otorgar la calificación provisional, lo que contradice lo que dispone la Disposición Adicional Quinta, apartado 1, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, que, con idéntica dicción a la que se proyecta, fija dicho plazo en un mes (al igual que también lo hace el vigente Reglamento que será derogado por el proyectado) “.*

Puesto que una norma reglamentaria no puede modificar lo dispuesto por una ley, en virtud del principio de jerarquía normativa, se modifica la redacción proyectada fijando como plazo el que prevé la norma legal, quedando el apartado 1 del artículo 32 redactado de la siguiente manera:

Artículo 32. Concesión de la calificación provisional

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda informarán las solicitudes de calificación provisional desde el punto de vista técnico y administrativo. El visado específico tendrá en cuenta que el proyecto se adapta a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, a las normas de diseño, habitabilidad, accesibilidad universal y calidad aplicables, así como a lo dispuesto en la legislación reguladora de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

El servicio territorial competente en materia de vivienda otorgará, si procede, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por la persona promotora y los informes de sus unidades competentes.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, sin que haya recaído resolución expresa la calificación provisional de las viviendas con protección pública se considerará otorgada a todos los efectos.

(...)

UNDÉCIMO.- En el **Artículo 37. Concesión de la calificación definitiva** y el **Artículo 38. Denegación de la calificación definitiva**, el CJC recomienda *“que se prevea la notificación de la concesión, la desestimación y la denegación de la calificación*

definitiva a todos los interesados, es decir, también a las personas adquirentes o cesionarias, entre otras razones porque el plazo de tres meses de que disponen para ejercer los derechos previstos en el artículo 38.3, en caso de denegación o desestimación de la calificación definitiva por causas imputables a la promotora, comienza a correr desde que se produzca la denegación.”

Se atiende la observación quedando la redacción de los artículos 37 y 38 como sigue:

Artículo 37. Concesión de la calificación definitiva

1. Las técnicas y técnicos de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda inspeccionarán las obras terminadas con el objeto de comprobar la adecuación de la obra realizada a las condiciones del proyecto de ejecución final presentado que sean susceptibles de una inspección y que son acordes con el proyecto aprobado en la calificación provisional, modificaciones autorizadas y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional. El resultado de la inspección se recogerá en el correspondiente informe técnico.

Advertidas deficiencias constructivas o de cualquier otra causa, subsanables, que impidieran el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, el Servicio Territorial competente en materia de vivienda comunicará a todas las personas interesadas, promotor o promotora, también a las personas adquirentes o cesionarias, el plazo y las condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

(...)

2. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, una vez subsanadas las deficiencias y completada correctamente la documentación, y teniendo en cuenta los informes citados, procederá a expedir la cédula de calificación definitiva, que será notificada a todas las personas interesadas, incluidas las adquirentes o cesionarias, en modelo normalizado que contendrá los siguientes datos:

(...)

Artículo 38. Denegación de la calificación definitiva

La denegación de la calificación definitiva, que será notificada a todas las personas interesadas, incluidas las adquirentes o cesionarias, será motivada y susceptible de recurso de alzada ante la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat.

(...)

DUODÉCIMO.- Respecto del **Artículo 44. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios y propietarias**, el dictamen señala que *“el artículo hace referencia, al igual que el **Artículo 2.3**, a las viviendas colaborativas. Recordamos que recientemente ha sido aprobada en les Corts, la Ley de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana, por lo que habría de hacerse referencia a dicha Ley.”*

La Ley 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana se publicó en el DOGV número 9578 de fecha 19/04/2023.

El Artículo 1.2 de dicha ley determina que será de aplicación tanto a las promociones de viviendas calificadas de protección pública como a las de promoción o renta libre.

Puesto que una norma reglamentaria no puede modificar lo dispuesto por una ley, se añade a la redacción proyectada de ambos artículos 2 y 44 que el régimen de las viviendas colaborativas se ajustará a lo dispuesto en la Ley 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana, quedando dichos artículos como sigue:

Artículo 2. Definiciones y características

1. Se consideran viviendas de protección pública aquellas cuyo precio máximo de venta, renta o cesión de uso y superficie útil máxima se definen en el presente reglamento, reúnen los requisitos establecidos por la legislación en la materia y sus normas de desarrollo, están destinadas a personas usuarias con un nivel de ingresos limitados y se califiquen o reconozcan como tal por la administración competente.

Se consideran todas aquellas que se encuentren calificadas como tal por la Conselleria competente en materia de vivienda y aquellas que se regulan en el presente Reglamento que forman parte del patrimonio público de la Generalitat Valenciana.

Se caracterizan por:

- a) Poder ser promovidas por entes públicos o privados.*
- b) Cumplir los requisitos técnicos y normativa de accesibilidad universal, diseño y condiciones necesarios para ello y haber obtenido la calificación oportuna*

c) Acogerse a un precio de venta, renta o cesión de uso adecuado a lo dispuesto en la normativa que la regula, de manera permanente.

d) Encontrarse inventariadas en el Inventario de Vivienda de Protección Pública de la Comunitat Valenciana.

e) Ser utilizadas por destinatarios y destinatarias que cumplan los requisitos para ello y se encuentren inscritos en el Registro de demanda de Vivienda de la Comunitat Valenciana; y sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

f) Destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares del derecho correspondiente, y constituir un domicilio en el padrón municipal, no pudiendo tras su ocupación permanecer desocupada más de tres meses seguidos, salvo causa justificada.

g) Sujeción al derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat, en las segundas y sucesivas transmisiones, salvo en aquellas excepciones previstas en la legislación en materia de vivienda.

A los efectos de este Reglamento, se asimilarán a las viviendas de protección pública de nueva construcción las viviendas que procedan de la rehabilitación de edificios, siempre que reúnan los requisitos exigidos.

2. A estos efectos la superficie útil computable para las viviendas con protección incluirá el 50 por 100 de la superficie de los espacios exteriores cubiertos por la planta inmediatamente superior, tales como balcones, terrazas, etc. No se tendrá en cuenta a estos efectos los cubrimientos mediante voladizos, losas de remate o celosías estructurales cuya anchura sea inferior a sesenta centímetros.

Las características técnicas, superficies y dimensiones mínimas de los garajes y trasteros se regularán por la normativa técnica específica de aplicación.

3. La superficie útil máxima de la vivienda de protección pública será de 90 m² incluyendo, en el caso de viviendas colaborativas, la participación correspondiente a la superficie útil de los espacios compartidos en el edificio complementarios a los espacios privativos. Además, podrá incorporar en su caso, una superficie útil máxima adicional de 10 m² por vivienda o vivienda colaborativa para el local de uso colectivo, 8 m² para trasteros anejos, y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

Excepcionalmente la superficie útil máxima de la vivienda podrá ser de 120 m² útiles, cuando se pueda justificar que la mayor superficie responde a la necesidad de cumplir los 10 m² por persona dentro la misma unidad de convivencia.

4. El régimen de las viviendas colaborativas se ajustará a lo dispuesto en la Ley 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana.

Artículo 44. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios y propietarias

Las promociones de viviendas de protección pública efectuadas por cooperativas de viviendas, incluidas las cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso, y por comunidades de propietarios y propietarias habrán de tener en cuenta los requisitos establecidos por el Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios y propietarias al amparo de los Planes Estatales de Vivienda, así como a la Ley 3/2023, de 13 de abril, de la Generalitat, de Viviendas Colaborativas de la Comunitat Valenciana”, o normativas que las sustituyan.

Las cooperativas de viviendas habrán de observar su legislación específica estatal y autonómica. Las cooperativas operadas mediante gestoras se asimilarán, a los efectos de la tramitación del expediente de promoción de viviendas de protección pública, a las sociedades mercantiles, en todo lo previsto en el Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre.

Para las cooperativas no operadas por gestoras, se tendrán en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 2028/1995. No obstante, se admitirán las siguientes especialidades:

1. La solicitud de calificación provisional irá acompañada de la relación identificativa de las personas interesadas y, en su caso, de las personas que integran la comunidad de propietarios y propietarias o socios y socias, o, al menos, del 80 por 100 de los mismos, con indicación de sus circunstancias personales y su Número de Identificación Fiscal, debiendo cumplir todas ellas los requisitos para poder inscribirse en el Registro de demanda.

2. Estos tipos de promociones no quedan exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad.

3. Para solicitar la calificación provisional será requisito imprescindible acreditar la titularidad del suelo por parte de la cooperativa, además de los generales exigidos por este Reglamento.

4. La calificación provisional, una vez otorgada, determinará el régimen de uso propio para las viviendas a su amparo.

DECIMOTERCERO. - En relación con el **Artículo 63. Cambio de vivienda en arrendamiento**, se señala que el “precepto debería ajustarse a los criterios que sobre la división de artículos dispone el artículo 26 del ya citado Decreto 24/2009, del Consell.” Además, se recomienda que en el apartado 2, inciso b), dado que la EVHA no tiene capacidad para determinar los supuestos que deben considerarse de “mala convivencia”, se haga una remisión a los supuestos que se prevén en el párrafo que sigue al inciso que figura a continuación de la letra g) del apartado 1.

Se atienden las observaciones revisando la forma del artículo y completando la redacción del apartado 2.b) del artículo respecto de la acreditación de la “mala convivencia”:

Artículo 63. Cambio de vivienda en arrendamiento

El cambio de vivienda puede tener lugar a solicitud de la unidad de convivencia o de oficio por parte de EVHA:

1. *A solicitud de la unidad de convivencia por tener necesidad de ello en base a alguno de los siguientes motivos:*

a) *Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia acredite situación de salud, discapacidad, diversidad funcional o dependencia para la cual la vivienda habitual no es adecuada, accesible y no puede ser adaptada.*

b) *Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.*

c) *Que alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea víctima de trata de seres humanos o de un delito de odio y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.*

- d) *Que la vivienda resulte inadecuada por razón de capacidad respecto a la unidad de convivencia.*
- e) *Que la vivienda no cumpla con las exigencias de funcionabilidad, calidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad en los términos previstos por la normativa aplicable y las deficiencias no sean subsanables.*
- f) *Que la unidad de convivencia se encuentre en circunstancias de vulnerabilidad o riesgo de exclusión que impidan el uso de la vivienda, acreditadas por acto administrativo que así lo declare o sentencia judicial.*
- g) *Por escolarización de personas menores de edad o cambio de lugar de trabajo.*
- h) *En casos excepcionales, se podrá tramitar el cambio de vivienda por motivos graves de convivencia, siempre que dichos motivos se encuentren acreditados mediante informe policial o de los Servicios Sociales municipales que justifique la necesidad del cambio por existencia de riesgo para la integridad física de las personas.*

En los motivos anteriores, el cambio de vivienda se concederá según la disponibilidad de vivienda adecuada a la unidad de convivencia solicitante según los motivos alegados, siempre que los mismos se encuentren debidamente acreditados y que la unidad de convivencia se encuentre al corriente de las obligaciones derivadas del contrato.

Si no existieran viviendas disponibles para atender la solicitud presentada, se denegará la solicitud sin perjuicio de la posibilidad de poder presentar una nueva solicitud.

Ante la renuncia a la adjudicación de la nueva vivienda adecuada ofrecida por EVHA, no podrá solicitar nuevamente el cambio de vivienda hasta transcurrido 1 año a contar desde la fecha de la renuncia.

Así mismo, cuando por las razones anteriormente expresadas se haga necesario un cambio de vivienda y no exista disponibilidad de vivienda para la realización de este, EVHA podrá autorizar la permuta con otra unidad de convivencia adjudicataria, al objeto de que se proceda a la extinción de los contratos de origen y a una nueva adjudicación de las viviendas permutadas, siempre que ambas unidades de convivencia se encuentren al corriente de las obligaciones derivadas del contrato.

No se podrán solicitar más de una permuta o cambio de vivienda en el plazo de 1 año.

2. De oficio, por parte de EVHA, en los siguientes casos:

a) *Quando se detecte la inadecuación de la vivienda por estar infrautilizada. En estos casos, EVHA deberá ofrecer una vivienda adecuada a la composición de la unidad de convivencia en la misma localidad en la que ésta reside.*

b) *Quando por motivos graves de convivencia, acreditados mediante informe policial o de los Servicios Sociales municipales, quede justificada la necesidad del cambio. En estos supuestos EVHA podrá ofrecer una vivienda en la misma localidad o en otra cercana en la que exista disponibilidad de vivienda.*

3. *En los supuestos 1 y 2, en el caso de que la unidad de convivencia rechace el ofrecimiento sin motivo justificado, podrá procederse a la resolución del contrato de arrendamiento. En el caso de que la unidad de convivencia rechace dos ofrecimientos de viviendas distintas de forma justificada, EVHA podrá realizar un tercer ofrecimiento de vivienda distinta a las dos anteriores que no podrá ser rechazado por la unidad de convivencia sin resultar causa de resolución del contrato de arrendamiento.*

DECIMOCUARTO. - Respecto del **Artículo 64. Acreditación de los motivos de cambio de vivienda:** *“En los distintos apartados del precepto se hace una remisión a diversos subapartados del apartado 1 del artículo anterior, que se identifican con numerales cardinales (1.1, 1.2, 1.3 ...), cuando en el referido apartado los subapartados están señalados con letras (1.a) 1.b), 1.c) ...), lo que deberá corregirse. Y asimismo debería ajustar la división de este precepto a los criterios del artículo 26 del Decreto 24/2009.”*

Se corrige la identificación de los subapartados y se ajusta la división del precepto siguiendo los criterios del artículo 26 del Decreto 24/2009:

Artículo 64. Acreditación de los motivos de cambio de vivienda.

La acreditación de las circunstancias de los motivos recogidos en el artículo anterior se realizará mediante:

1. *Para los supuestos recogidos en el apartado 1.a) del artículo anterior, se aportará certificado médico acreditativo de la enfermedad alegada, certificado del organismo competente de reconocimiento de la situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia que justifique que la vivienda no es adecuada y/o accesible para la mencionada situación, debiendo pronunciarse las técnicas o técnicos de EVHA sobre*

la posibilidad de adaptación o no de la vivienda.

2. Para el supuesto recogido en el apartado 1.b) del artículo anterior, se aportará informe social que justifique la necesidad de adoptar las medidas de cambio de domicilio de la mujer víctima de violencia de género o resolución judicial en el mismo sentido.

3. Para el supuesto recogido en el apartado 1.c) del artículo anterior, se aportará informe social, informe policial o resolución judicial acreditativa de que la persona titular de la vivienda es víctima de los delitos recogidos en dicho apartado.

4. En el caso del supuesto recogido en el apartado 1.d) del artículo anterior, se solicitará el cambio sin necesidad de acreditación dado que, tanto el incremento como la disminución de la composición de la unidad de convivencia, debe ser comunicada por la misma a EVHA en un plazo máximo de 3 meses desde el acontecimiento que provocó el aumento o disminución. EVHA podrá requerir certificado de empadronamiento y/o certificado de convivencia.

5. En el caso del supuesto recogido en el apartado 1.e) del artículo anterior, la solicitud de cambio por este motivo será comunicada a los servicios técnicos de EVHA que, previa inspección del estado de la vivienda, deberán determinar si se dan las circunstancias que justifiquen el cambio por este motivo.

6. En el caso de los supuestos recogidos en el apartado 1.g) del artículo anterior, deberá acreditarse la escolarización de las personas menores de edad, mediante certificado emitido por el centro educativo y el cambio de lugar de trabajo se acreditará mediante certificado emitido por la empresa en el que se haga constar cuál es el centro en el que la persona interesada presta sus servicios.

DECIMOQUINTO. - En el **Artículo 78. Expropiación forzosa de inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad**, se realiza una observación **esencial** que debe corregirse al atribuirse a EVha unas facultades que solo pueden realizar entidades territoriales, no un ente instrumental, esto es, acordar, tras la incoación y tramitación del oportuno expediente, la expropiación forzosa de viviendas por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Se corrige la redacción del artículo proyectado, de manera que EVHA únicamente tendrá la facultad de instar a la Administración territorial que acuerde la expropiación forzosa, pero no acordarla:

Artículo 78. Expropiación forzosa de inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad

1. *EVHA podrá instar a la Generalitat, a través de sus organismos competentes, que acuerde la expropiación forzosa de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat que hayan sido cedidas en propiedad, en los términos, condiciones y requisitos que establece el artículo 57.4 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.*

2. *La Generalitat iniciará, en su caso, el oportuno expediente, con audiencia de las personas interesadas, que se sustanciará en el plazo máximo de treinta días a contar desde su incoación, a los efectos de acreditar, en su caso, la existencia de las causas legalmente establecidas para determinar el incumplimiento de la función social, y la procedencia de la expropiación. Si las viviendas corresponden a Promociones Públicas de Entidades Locales Territoriales, la iniciación del expediente se efectuará a petición de estas, que financiarán íntegramente la expropiación.*

3. *Si de la tramitación del expediente resultare la existencia de una de las causas referidas, la Generalitat, a través de sus organismos competentes, acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.*

4. *El justiprecio de la vivienda será determinado por la Generalitat, en base al precio en que fue cedida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por la persona adjudicataria, corrigiéndose el mismo teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de patrimonio público de la Generalitat.*

5. *El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.*

6. *Las viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades de carácter social y quedarán incorporadas al patrimonio público de vivienda de la Generalitat.*

DECIMOSEXTO. - En relación con la **Disposición adicional cuarta. Supletoriedad de la normativa estatal**, el CJC hace una observación **esencial**:

Resulta contrario al principio de jerarquía normativa que una norma reglamentaria pretenda fijar el carácter supletorio de la legislación estatal respecto, no ya de la propia norma reglamentaria (lo que tampoco resultaría admisible), sino incluso respecto de toda la legislación autonómica valenciana cuyo objeto de regulación sea la vivienda, es

decir, respecto de una serie de leyes que son normas de rango superior a aquella y que son las únicas habilitadas para determinar cuál es la normativa que resultará aplicable supletoriamente respecto de lo que tales leyes regulan. Consecuentemente, debe suprimirse el texto de esta disposición adicional.”

La Disposición adicional cuarta queda eliminada del texto y se reenumeran las siguientes disposiciones adicionales, hasta un total de once.

DECIMOSÉPTIMO. - El Consejero del CJC Enrique Fliquete emite un **voto particular** discrepando de la opinión mayoritaria del Pleno, considerando que “respecto a la trascendencia de la observación general primera que efectúa el dictamen, puesto que la incidencia de la norma en la autonomía local de las entidades locales habría merecido la consideración como esencial de tal observación”.

Respecto de la consideración o no de “esencial”, este departamento no puede pronunciarse, pero sobre la incidencia de la norma en la autonomía local, se reitera lo mencionado en el apartado SEGUNDO.

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