

Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Partiendo del artículo 15 de nuestro Estatuto de Autonomía, se establece que «con el fin de combatir la pobreza y facilitar la inserción social, la Generalitat garantiza el derecho de los ciudadanos valencianos en estado de necesidad a la solidaridad y a una renta de ciudadanía en los términos previstos en la ley». Se trata sin duda de objetivos ambiciosos, todavía no desarrollados de manera enteramente satisfactoria, que se completan con una específica manifestación de esta solidaridad para aquellos valencianos y valencianas que han perdido su domicilio habitual y están en serio riesgo de exclusión. Por esta razón, a continuación, el artículo 16 del Estatuto de Autonomía dispone que «la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos. Por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas».

Esta ley aspira a convertirse, junto a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, en mecanismo para desarrollar estas previsiones constitucionales y estatutarias. En concreto, se pretende reconocer el derecho subjetivo al acceso a una vivienda digna y asequible y desarrollar algunas de las consecuencias de la función social de la vivienda que permiten, justifican y aconsejan la adopción de medidas ambiciosas en materia de vivienda para la mejor satisfacción de estos objetivos. En todo caso, considera necesaria una reforma de la ley de vivienda valenciana y del conjunto de la normativa en el resto de ámbitos competenciales, ya que ésta fue diseñada en un contexto sustancialmente diferente al actual y priorizó otros intereses distintos al uso social de la vivienda.

Se parte de la constatación del derecho a la vivienda y su efectiva garantía, así como del desarrollo de la función social del derecho de propiedad para facilitarlos. Afirma la EM que el 15% del total de viviendas en la CV está desocupado, considerando que existe un gran parque de viviendas de primera residencia vacías y un amplio colectivo ciudadano que necesita acceder a las mismas y ello obliga a la Generalitat a facilitar los cauces que permitan promover el acceso a los inmuebles vacíos y favorezcan su salida al mercado

Se establece, de este modo, en su título I, un verdadero derecho subjetivo a disponer de una vivienda, así como los mecanismos para hacerlo exigible ante la administración valenciana, que se convierte así, se dice, en una de las más avanzadas de España. El derecho efectivo y exigible a la vivienda tiene además que ver con la conservación de la vivienda, para aquellos que la han perdido como consecuencia de un empeoramiento en su situación económica que ha provocado una efectiva imposibilidad de habitar una vivienda en condiciones.

Con respecto a las medidas para paliar la situación planteada como consecuencia de los desahucios sobre vivienda habitual en particular, por medio del título III se pretende asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la habilitación de medios que permitan el acceso al uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. A tal efecto se faculta a la Administración para expropiar en ciertos casos el uso de estos inmuebles para ponerlo a disposición de sus ocupantes.

La ley 2/2017 obliga a la Generalitat, además, a adecuar el parque de vivienda pública a las efectivas necesidades que se deriven del reconocimiento del derecho subjetivo. Para posibilitar este objetivo, establece asimismo medidas destinadas a facilitar la financiación oportuna, contando con la acción del Instituto Valenciano de Finanzas.

Finalmente, incorpora una serie de medidas dirigidas al fomento de la mediación y de acciones positivas destinadas también a facilitar por todos los medios factibles una oferta de vivienda asequible lo más amplia posible, en su título V, así como otros instrumentos y medios para atender situaciones de emergencia relacionada con la pobreza energética y las ayudas al alquiler.

Se constituye el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas habituales que puedan ser declaradas como deshabitadas al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que se reconoce y se regulan otros Registros para la mejor identificación de la oferta y demanda de vivienda pública, previendo la posible colaboración con sus equivalentes municipales, que en todo caso habrán de coordinarse con los Registros autonómicos, que son los que han de centralizar esta información.

Hemos de destacar los siguientes artículos:

Artículo 2. ***El derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada***

1. Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana, que acrediten un mínimo de residencia de un año, tienen el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada. El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda garantizarán la satisfacción de este derecho, utilizando al efecto todos los instrumentos jurídicos que la presente ley pone a disposición de las mismas y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley. 2. Las administraciones públicas garantizarán la efectiva satisfacción del derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas unidades de convivencia que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado. (...)

Artículo 3. ***Servicio de interés general***

1. La actividad dirigida a posibilitar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada se considera como un servicio de interés general. Las viviendas que se califiquen como protegidas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, y respecto de las que así lo acuerde el Consell, no perderán dicha calificación cuando sean necesarias para la prestación del servicio de interés general de vivienda asequible, digna y adecuada, y se encuentren materialmente afectados a éste.

Artículo 5. ***Función social de la vivienda***

3. En los términos previstos en la legislación estatal, y a los efectos de esta ley, se considera que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda en los siguientes supuestos: a) Cuando se incumpla el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, en los términos señalados en la legislación de vivienda y urbanística, a fin de garantizar en todo caso unas condiciones adecuadas de habitabilidad. La legislación en materia de vivienda podrá, además, establecer obligaciones particulares respecto de estos deberes en relación a la vivienda protegida. b) Cuando una vivienda esté deshabitada de forma permanente e injustificada, en las condiciones establecidas en esta ley. c) Cuando una vivienda sujeta a un régimen de protección pública no se destine a residencia habitual y permanente de su adjudicataria o adjudicatario o titular, excepto en los casos expresamente previstos en las normas reguladoras. d) El uso

inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable. e) La sobreocupación por explotación económica de la vivienda o alojamiento.

Artículo 8. Ejercicio de las competencias por parte de los municipios y demás entidades de derecho público

2. Los municipios, en coordinación con la Generalitat, podrán establecer servicios de mediación en aquellos supuestos en que los usuarios de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas, siempre que concurren las circunstancias objetivas y subjetivas señaladas en la presente ley, con la finalidad de garantizar en todos los casos a los afectados su derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada. Estos servicios de mediación deberán en todo caso coordinarse con los servicios sociales.

Artículo 9. Competencias de la Generalitat de fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social

1. Sin perjuicio de la competencia de la Generalitat para la rehabilitación y desarrollo del parque público de viviendas sociales, la conselleria competente podrá suscribir convenios de colaboración con aquellos entes locales que se comprometan a la mejora e incremento del parque municipal público de viviendas sociales. A estos efectos, así como para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en materia de vivienda protegida, la Generalitat ofrecerá la colaboración del Instituto Valenciano de Finanzas y de cualquier otro medio autonómico que pueda facilitar el acceso a mejores condiciones de financiación para el desarrollo de estas políticas

Artículo 11. Registros de oferta de vivienda y de demandantes con fines sociales y registro de viviendas deshabitadas

Al objeto de que el registro disponga de la información más precisa posible, podrán recabarse para su anotación en él los datos obrantes en otros registros públicos, como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, el catastro o el registro de la propiedad, así como los que figuran en los archivos de otras administraciones públicas, de acuerdo con la normativa de protección de datos de carácter personal.

Artículo 12. Medidas propuestas para garantizar la protección a las personas que están en procedimientos de ejecución hipotecaria

Los deudores hipotecarios de viviendas podrán acogerse a la presente ley, siempre que se encuentren en situación de emergencia habitacional y cumplan los requisitos que se establezcan. En caso de que tengan concedidas medidas estatales de moratoria, podrán acogerse a esta ley cuando finalice la mencionada moratoria. 1. La iniciación del procedimiento, judicial o extrajudicial, para la ejecución de las garantías hipotecarias que comporte la extinción del contrato de compraventa por incumplimiento del propietario comprador, siempre que este se encuentre en las circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria y el inmueble sea su vivienda habitual y único, implicará la creación de una nueva obligación entre la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate y el propietario comprador y deudor, y quedará constituido el derecho de este último a poder contratar un arrendamiento con opción de compra que evite el lanzamiento de esta vivienda. El contrato de arrendamiento, a suscribir entre las partes, producirá los efectos obligacionales con motivo de la notificación de firmeza de la resolución judicial del procedimiento de ejecución hipotecaria

A los efectos de la presente ley se entenderá que se encuentran en circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria las personas que cumplan los siguientes requisitos: a) Tener la residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, y que esta vivienda sea la única en propiedad y que no posea ningún miembro de la unidad de convivencia que habite en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del uso de una vivienda. b) Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona

2. Al objeto de no perjudicar los intereses de las partes, la nueva obligación de arrendamiento con opción de compra se ajustará a las siguientes condiciones:

e) Una vez finalizado el plazo de tres años, el arrendatario optará expresamente bien por continuar el arrendamiento por tres años más, sin perjuicio del derecho que tenga a la percepción de ayudas o subvenciones de acuerdo con la legislación vigente de arrendamientos en este momento, o bien podrá ejercer la opción de compra

f) En caso de ejercitarse la opción de compra, siempre que fuera la vivienda habitual, las cantidades amortizadas del préstamo hipotecario original serán consideradas cantidades pagadas a cuenta de precio establecido.

3. Interpuesta la demanda por la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos, el propietario demandado podrá informar a la Generalitat, al objeto de que esta le asista administrativamente y notifique a la entidad adjudicataria del remate la sujeción a las reglas establecidas en este artículo así como las condiciones que debe cumplir el contrato de arrendamiento con opción de compra de la vivienda. En los términos establecidos reglamentariamente, la conselleria competente en materia de vivienda redactará el contrato de arrendamiento que deberá ser suscrito por la entidad ejecutante, el propietario afectado y la Generalitat en el plazo máximo de dos meses desde la solicitud de asistencia. Dicho contrato deberá ser custodiado en el registro competente.

4. Si la entidad ejecutante se negase a formalizar el contrato, la Generalitat podrá incoar, de oficio o a instancia del propietario, procedimiento expropiatorio del usufructo de la vivienda en los términos establecidos en esta ley, mediante su declaración de interés social y necesidad de ocupación, sin perjuicio de las sanciones en las que puedan incurrir las entidades ejecutantes.

Artículo 13. *Declaración del interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa del usufructo temporal de viviendas incursas en procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria para la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social*

1. A los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley de expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la cobertura de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria definidas en el artículo 12 de esta ley comportará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación para la expropiación forzosa del usufructo de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años, prorrogables por tres años más, revisando la situación de emergencia social de la unidad de convivencia anualmente, a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

5. El procedimiento de expropiación del derecho al usufructo temporal de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y a lo establecido por la legislación sectorial aplicable, en su caso. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

Artículo 14. **La declaración de vivienda deshabitada**

1. La declaración de una vivienda como deshabitada se realizará mediante resolución administrativa sólo respecto de aquellos propietarios que sean considerados como grandes tenedores por esta ley y siguiendo a tal fin el procedimiento administrativo contradictorio regulado en el anexo II de esta norma.

Artículo 16. **Grandes tenedores de viviendas**

1. A los efectos previstos en esta ley se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas o jurídicas que destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación o financiación de la construcción o de la compra de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior. No se computarán a tales efectos las viviendas desocupadas en las que concurra alguno de los motivos para la desocupación que enumera el número 3 del artículo 15 de esta ley. 2. Quienes tengan la consideración de grandes tenedores deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de aquellas viviendas deshabitadas definidas como tales en el artículo 14 de la presente ley.

Artículo 21. **Potestades de fomento en materia de vivienda**

En desarrollo de las medidas de fomento establecidas en la legislación valenciana en materia de vivienda, y para garantizar la función social de la vivienda, la Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actuaciones: a) Sistemas de ayudas públicas. b) Fomento de la iniciativa privada. c) La mediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.

Artículo 26. **Actuaciones de mediación social**

1. La Generalitat impulsará, informará, facilitará y fomentará los servicios de mediación social en materia de vivienda, pobreza energética y derechos de los ciudadanos que se encuentren en grave situación de necesidad, por causa de una ejecución hipotecaria o por un proceso de arrendamiento urbano o como consecuencia de haber perdido su vivienda por haber avalado a un tercero.

2. Sin perjuicio de las estructuras administrativas de la Generalitat, la red de mediación se articulará mediante la participación de los ayuntamientos y entidades sin ánimo de lucro, que actuarán como mediadores, debiendo ajustarse a las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

3. La Generalitat podrá suscribir convenios de colaboración con los ayuntamientos y con instituciones y corporaciones públicas y privadas para el asesoramiento, mediación y la protección adecuada con la finalidad de prevenir que los ciudadanos y ciudadanas residentes en la Comunitat Valenciana pierdan su residencia habitual y permanente, cuando atraviesen dificultades económicas que la pongan en riesgo, con el objetivo de evitar que sean privados de la misma. A tal efecto se podrán habilitar los medios y recursos necesarios para poder articular las medidas que se adopten con tal fin.

ANEXO I Requisitos para la justificación de la situación de riesgo de exclusión social a los efectos del procedimiento de expropiación forzosa del usufructo a que se refiere el artículo 13 de la Ley Justificación de la situación de riesgo de exclusión social a los efectos del procedimiento de expropiación forzosa del usufructo a que se refiere el artículo 13 de la ley.

La persona beneficiaria del usufructo, para justificar su situación de riesgo de exclusión social,

deberá acompañar a la solicitud la siguiente documentación:

*4. Titularidad de los bienes: a) **Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad** en relación con cada uno de los miembros de la unidad de convivencia o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la administración actuante para solicitar los datos catastrales y del registro de la propiedad.*

ANEXO II Procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

I. Acuerdo de inicio

1. El procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada a que se refiere la presente ley se iniciará de oficio, mediante acuerdo del órgano competente en materia de vivienda, bien por propia iniciativa o como consecuencia de una orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.