

Principales novedades en el sector de la Vivienda en el ámbito de la Comunidad Valenciana, derivadas del Decreto Ley 3/2023, de 17 de febrero, del Consell.

El pasado 28 de febrero de 2023 entró en vigor el *Decreto Ley 3/2023, de 17 de febrero, del Consell* (en adelante, el “Decreto Ley”), en virtud del cual, según la propia definición de su objeto, prevista en su artículo 1º, la Generalitat Valenciana trata de dotar mediante el mismo a las administraciones públicas de *“instrumentos legales para que de manera urgente y de forma eficaz, garanticen y protejan el derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada en condiciones de igualdad y no discriminación, en especial a aquellas personas y unidades de convivencia vulnerables en situación de emergencia habitacional, en el marco de la crisis económica y social existente agravada por las consecuencias de la guerra en Ucrania.”*

A continuación procedemos a analizar algunas de las novedades más relevantes del referido Decreto Ley:

I. DEFINICIONES

Resulta necesario iniciar la presente nota informativa refiriéndonos al contenido del artículo 2º del Decreto Ley, en tanto que en el mismo se recogen las definiciones de algunos de los principales conceptos posteriormente referidos a lo largo de las distintas medidas aprobadas por medio de dicho texto normativo.

En relación con dichas definiciones, cabría destacar las siguientes:

- Unidad de Convivencia: Se extiende dicho concepto a los efectos del Decreto Ley a cualquier grupo de personas físicas que acredite residir de forma habitual y permanente en una misma vivienda (con independencia de que medie relación conyugal o de parentesco).
- Vulnerabilidad Residencial: Se entenderá que existe en relación con una unidad de convivencia cuando (i) los ingresos conjuntos de la misma no superen determinados coeficientes del IPREM (variando dicho coeficiente en función del número de miembros o en el caso de concurrir en alguno de sus miembros situaciones de discapacidad, dependencia o enfermedad incapacitante), o (ii) cuando, con independencia de dicho nivel de ingresos, concorra en cualquiera de los miembros de la unidad de convivencia alguna de las diversas situaciones enumeradas en el epígrafe b) del apartado 2º del artículo 2 del Decreto Ley, entre las que se incluyen, por ejemplo, las siguientes:



- Haber sido desahuciado de su vivienda habitual en los últimos cinco años (sin que se especifique o limite por causa u origen de dicho desahucio).
 - Familia monoparental con hijos a su cargo.
 - Asilados, refugiados o apátridas.
 - Sinhogarismo, solicitantes de asilo, personas migrantes vulnerables.
 - Ser víctimas de violencia de género, explotación sexual o violencia sexual, o formar parte de unidades de convivencia con mujeres víctimas de violencia de género.
 - Personas exconvictas (sin que se especifique o limite por causa u origen de su encarcelamiento o su situación económica vigente).
- Alquiler asequible: Se establece como criterio general para considerar como tal un arrendamiento, aquél ofertado en condiciones acordes a la Ley de Arrendamientos Urbanos, y cuyo importe conjunto de la renta y gastos y suministros básicos a satisfacer por la parte arrendataria no exceda del 30% de los ingresos de la unidad de convivencia.
 - Gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana: Tendrán esta consideración todas aquellas “*personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento 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 15 de Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana*”.

No se computarán a estos efectos, las viviendas desocupadas por las causas justificadas de desocupación previstas en el artículo 3 de esa misma Ley 2/2017.

II. DERECHO A LA VIVIENDA

En el artículo 3 del Decreto Ley se declara el “*disfrute de una vivienda asequible, digna y adecuada, en condiciones igualdad, y no discriminación*” como un “*derecho subjetivo*”, reconociéndose asimismo en el apartado 3º de ese mismo artículo un eventual derecho o facultad de cualquier ciudadano residente en la Comunidad Valenciana a “*exigir, ante los*



órganos administrativos, juzgados y tribunales del orden competente, el cumplimiento efectivo de las disposiciones del presente decreto ley (...), así como de las normas, los planes y programas que se dicten en su desarrollo y ejecución”.

III. MEDIDAS EN MATERIA DE DESAHUCIO

Se introducen, entre otras, las siguientes medidas en relación los procedimientos de desahucio y de apoyo a las personas desalojadas de su vivienda habitual:

- i) Se establece a los grandes tenedores de viviendas una obligación de notificar a la Consellería competente en materia de vivienda *“toda acción judicial de su parte conducente al inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por falta de pago de la renta o por la falta de título”, que deberá incluir:*
 1. El número y tipo de procedimiento, así como el Juzgado ante el que se sustancia (lo que lleva a entender que la comunicación no puede ser previa a la interposición de la acción, si bien no se establece en la norma aprobada ningún plazo concreto o siquiera máximo de notificación).
 2. Identificación de la finca o fincas afectadas
 3. Identificación del ejecutado y su situación socioeconómica (la cual, evidentemente, en muchos de los casos constituirá una información de difícil acceso o conocimiento por parte del propietario de los inmuebles).
- ii) Se aprueba la creación de la “Unidad de Ayuda ante el Desahucio y la emergencia residencial de la Comunitat Valenciana (UAD)”, que tendrá por objeto *“la coordinación entre los diferentes agentes que intervienen en las situaciones de emergencia residencial, así como mejorar el proceso de atención a las personas o unidades de convivencia afectadas por el desahucio de su vivienda habitual, y para instaurar nuevas medidas tendentes a evitar las situaciones de exclusión social derivadas de la pérdida de la vivienda”*.
- iii) Se aprueba asimismo la creación de la “Mesa Antidesahucios de la Comunitat Valenciana”, que será el *“máximo órgano de coordinación en materia de prevención desahucios de la Generalitat, adscribiéndose a la Conselleria competente en materia de función social de la vivienda”*, y en la que participarán *“representantes de entidades sociales, asociaciones vecinales, instituciones y entidades financieras y fondos de inversión con el objetivo de avanzar en la erradicación de la emergencia residencial en la Comunitat Valenciana”*.



IV. REGISTRO DE GRANDES TENEDORES

Se aprueba la creación del “Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana” (en adelante el “Registro”) quedando no obstante aún pendiente de desarrollo reglamentario el procedimiento relativo a la “*inscripción, modificación y cancelación de datos, así como todas aquellas disposiciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento*”.

Serán objeto de inscripción en dicho Registro todas aquellas personas físicas y jurídicas, y entidades sin personalidad jurídica que reúnan dicha condición de grandes tenedores de viviendas en el territorio de la Comunidad Valenciana, con independencia del lugar donde tengan su domicilio social.

En el caso de la inscripción de los Promotores Sociales, se hará constar dicha consideración de forma distintiva en el propio Registro.

Se establece la obligación de los grandes tenedores de comunicar anualmente a la Consellería competente en materia de vivienda la relación de viviendas de que disponen (ya sea en propiedad, usufructo, arrendamiento, o cualquier otro título que les faculte para determinar su uso), para su inscripción en el Registro, estando no obstante pendiente de desarrollo reglamentario la información a incluir.

Se establece igualmente la obligación de comunicar (aunque no se idéntica un plazo o periodicidad concreta) cualquier variación en el número de viviendas de que disponen o cualquier otro cambio respecto de su situación.

Aquellos que adquieran la condición de Grandes Tenedores con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley, deberán comunicarlo en el plazo máximo de tres meses desde que acontezca la adquisición de dicha condición.

De conformidad con lo previsto en el artículo 12 del Decreto, la inscripción en el Registro se realizará “*de oficio por la dirección general competente en materia de función social de la vivienda*”, utilizando tanto la información recogida en las comunicaciones de los Grandes Tenedores, como aquella otra información que puedan recabar de registros públicos, padrón municipal, catastro o cualesquiera archivos de otras administraciones públicas. No obstante lo anterior, tal y como se ha indicado previamente, el procedimiento de inscripción y modificación o cancelación de datos en el Registro se encontraría pendiente de posterior desarrollo reglamentario.

V. CESIÓN TEMPORAL OBLIGATORIA DEL USUFRUCTO DE VIVIENDAS DESHABITADAS TITULARIDAD DE GRANDES TENEDORES.



Entre las novedades más destacadas del Decreto Ley se incluye la relativa a la facultad que se reserva la Generalitat Valenciana de imponer, con carácter obligatorio, la cesión temporal a su favor del usufructo de viviendas deshabitadas titularidad de Grandes Tenedores, por un plazo de 5 años, en el caso de que los mismos sean personas físicas, o 7 años, cuando sean personas jurídicas (quedando por cierto sin regular el plazo aplicable al supuesto de entidades sin personalidad jurídica).

Dicha facultad, podrá ser ejercitada (previa tramitación del correspondiente procedimiento incoado por la Consellería competente en materia de vivienda) sobre aquellas viviendas que se encuentren inscritas en el Registro de Viviendas Deshabitadas de Grandes Tenedores.

En este sentido, cabe recordar que el procedimiento de declaración como vivienda deshabitada se regula en el *Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas*, en el cual, con carácter general, se define como vivienda deshabitada *“aquella que, siendo propiedad de un gran tenedor, sea declarada como tal mediante resolución administrativa por incumplir su función social al no ser destinada de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto o por permanecer desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a un año, sin que concurra causa justificada de desocupación”*.

La compensación a satisfacer al titular de la vivienda objeto de cesión temporal obligatoria de su usufructo será calculado de acuerdo con la normativa estatal de expropiación, estableciéndose la posibilidad de que el titular solicite la expropiación de su pleno dominio cuando *“el mantenimiento de la propiedad del inmueble resulte antieconómico”*.

VI. EXPROPIACIÓN FORZOSA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En el artículo 14 del Decreto Ley la Generalitat Valenciana da un paso más, respecto de las facultades de “intervención” anteriormente descritas relativas a la posible obligación de cesión temporal de usufructo de viviendas que podrá imponer a los Grandes Tenedores, regulando, en este caso, respecto de *“las viviendas de protección pública, o de los anexos vinculados, las zonas comunes, los locales y las edificaciones complementaria”* titularidad de los mismos, la posibilidad de llevar a cabo incluso su expropiación completa, cuando los mismos se encuentren deshabitados durante más de un año y figuren inscritos en el Registro de Viviendas Deshabitadas.

VII. REGISTRO DE PROMOTORES SOCIALES

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Decreto Ley se aprueba la creación de un registro obligatorio de Promotores Sociales, quedando no obstante pendiente de su



posterior desarrollo reglamentario tanto su “*procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de datos, así como todas aquellas disposiciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento*”, como la creación del correspondiente distintivo identificativo de dicha condición de Promotores Sociales, no regulándose en el Decreto Ley obligación, derecho y/o mención alguna adicional derivada de la referida condición o de su inscripción registral.

VIII. INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

Se recoge en el Título VI del Decreto Ley el régimen aplicable a la inspección en materia de vivienda, cuyo objetivo vendrá constituido por la vigilancia, control y comprobación del cumplimiento de la normativa vigente en dicha materia (incluida expresamente, su posible estado de desocupación), estableciéndose que podrá ser objeto de inspección cualquier inmueble sito en el territorio de la Comunidad Valenciana.

El personal inspector (funcionario público) estará autorizado, entre otras cuestiones, a:

- Solicitar del catastro y de registros públicos información relativa a la titularidad y situación jurídico-económica de cualquier inmueble, así como información sobre los suministros de agua, luz y gas al correspondiente ayuntamiento o compañía suministradora.
- Visitar las viviendas sitas en la Comunidad Valenciana. En relación con estas visitas, cuando el inmueble tenga la condición efectiva de domicilio, se requerirá de previa autorización por el propietario o el titular del derecho de uso, y en caso de no obtenerse, solo podrá llevarse a cabo previa autorización judicial, constituyendo la falsa identificación de un inmueble como domicilio para entorpecer la labor inspectora una de las infracciones calificada como “muy grave” en el propio Decreto Ley.
- Visitar las dependencias de las entidades que actúen en el sector inmobiliario y/o tengan propiedades en la Comunidad Valenciana, pudiendo solicitar información y documentación.
- Citar a comparecencias y requerir la aportación de documentación.

En relación con la inspección, se prevé en el Decreto Ley un deber general de colaboración tanto de las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, como de las administraciones públicas o entidades sin personalidad jurídica (incluyéndose expresamente a las compañías suministradoras, notarías, registros, agentes o empresas inmobiliarias, comunidades de propietarios y administradores de fincas).



IX. RÉGIMEN SANCIONADOR

Seguramente uno de los aspectos más relevantes del Decreto Ley aprobado venga constituido por el nuevo régimen administrativo sancionador que se introduce a través del mismo, siendo de destacar, como elementos principales, (i) la extensa y genérica lista de posibles nuevas infracciones tipificadas, (ii) el hecho de que (directamente) solo se califiquen las posibles infracciones como “graves” o “muy graves” (no previendo por tanto ningún supuesto como infracción leve), (iii) el muy significativo importe de las sanciones previstas, (iv) su carácter acumulativo, y (v) su posible extensión y aplicación a los miembros de los órganos de dirección de las personas jurídicas infractoras.

Como hemos anticipado, el Decreto Ley establece únicamente dos tipos de infracciones (graves o muy graves), enumerándose entre las mismas, entre otras, las que a continuación se detallan brevemente:

a) Infracciones graves:

- Obstruir la labor inspectora (incluyendo la falsa identificación de una vivienda como domicilio) o incumplir comparecencias o requerimientos. No obstante, en el caso de obstrucciones consistentes en impedir el acceso a las dependencias, resistencia reiterada, coacción, amenazas, violencia o cualquier otra forma de presión ejercida sobre el personal inspector, tendrá la consideración de infracción “muy grave”.
- No realizar las reparaciones o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica en los plazos previstos en los mismos, o no realizar las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado, cuando la falta de estas afecte a las condiciones de habitabilidad (siendo calificada esta última infracción -falta de reparación- como “muy grave” cuando la misma “*empeore sustancialmente*” dichas condiciones de habitabilidad).
- Imposibilitar a la parte arrendataria el pago de la renta.
- La manipulación de los suministros de la vivienda arrendada, aumentando su cuantía. Por su parte, el cese de dichos suministros o impedir su pago por la parte arrendataria, tendrá la consideración de infracción “muy grave”.
- El ofrecimiento de una vivienda sobreocupada o de una infravivienda para su uso residencial permanente.
- Establecer por parte de la persona arrendadora (i) condiciones de pago o garantía fuera de la práctica habitual insólitas o poco habituales y que provoquen de hecho



la imposibilidad de acceder a la vivienda de colectivos particularmente vulnerables, o (ii) estipulaciones contractuales ilegales de cualquier otro tipo en perjuicio de la persona adquirente compradora, arrendataria o cesionaria, incluidas las novaciones contractuales modificativas y extintivas ilegales o en fraude de ley.

- (En el caso de Grandes Tenedores) El impago de 3 o más mensualidades de los gastos de comunidad.
- (Igualmente, en el caso de Grandes Tenedores) El incumplimiento de la obligación de notificar la relación de viviendas de que disponen en el plazo establecido o el cambio de situación de las inscritas, así como el envío de información incorrecta (con manifiesto error relevante y trascendente). No obstante, el incumplimiento consistente en la obligación de comunicación en plazo de la información requerida en relación con el Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana y el Registro de Viviendas Deshabitadas, tendrá la consideración de infracción “muy grave”.

b) Infracciones muy graves:

- Ejercer cualquier forma de presión sobre las personas arrendatarias, familiares o denunciante con objeto de perjudicar la labor inspectora.
- Omitir o entorpecer, por quien ostente el dominio de una o más viviendas en un mismo edificio, la realización de reparaciones de carácter esencial o estructural que afecten a servicios básicos comunitarios de la vivienda o del edificio.
- (En el caso de Grandes Tenedores) Toda acción u omisión de la parte arrendadora, siempre en las obligaciones de conservación y reparación de la vivienda que puedan llevar a las autoridades competentes a declarar la ruina del inmueble, con la consiguiente extinción del contrato de arrendamiento.
- (Igualmente, en el caso de Grandes Tenedores) Establecer condiciones de pago o garantía insólitas o poco habituales y que provoquen de hecho la imposibilidad de acceder a la vivienda de colectivos particularmente vulnerables.
- Las conductas tipificadas como acoso inmobiliario en el propio Decreto Ley.
- Cualesquiera conductas de discriminación, violencia, acoso, fraude, abuso o mala fe por parte de la persona vendedora, arrendadora o cedente de una vivienda en los términos del propio Decreto Ley.



En cuanto a las sanciones, el artículo 36 del Decreto Ley establece lo siguiente:

- a) Infracciones graves: Multa de 10.000 a 350.000 euros.
- b) Infracciones muy graves: Multa de 350.001 a 950.000 euros.

Cuando sea una persona física con menos de 10 viviendas, la sanción se impondrá en su grado mínimo, con multa de 10.000 a 170.000 euros en el caso de infracciones graves, y con multa de 350.001 a 650.000 euros en el caso de infracciones muy graves.

Cuando un Gran Tenedor actúe como persona jurídica y su comportamiento afecte a más de 10 viviendas, la sanción se impondrá en su grado máximo, con multa de 170.001 a 350.000 euros en el caso de infracciones graves, y con multa de 650.001 a 950.000 euros en el caso de infracciones muy graves.

Asimismo, con independencia de las condiciones del infractor, se prevé en el Decreto Ley que cuando concurra en la conducta de la persona infractora un trato discriminatorio, la sanción se impondrá igualmente en su grado máximo.

Por último, y en relación igualmente con la graduación de las sanciones, se establece que tendrán la consideración de agravadas las conductas infractoras *“en que intervenga discriminación por razones de identidad sexual o de género, orientación sexual, edad, ideología, religión, etnia, raza, nacionalidad o procedencia, clase social o posición económica, aporofobia, enfermedad, discapacidad o prevalimiento de nivel cultural.”*

Resulta importante señalar que el Decreto Ley recoge además expresamente el carácter “acumulativo” de las sanciones correspondientes a cada infracción, regulando que al posible responsable de dos o más infracciones se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas, así como que en el supuesto de que la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Asimismo, resulta igualmente importante destacar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 39 del Decreto Ley, en el supuesto de infracciones por parte de personas jurídicas *“podrán considerarse responsables, además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen ordenado, orquestado, autorizado o consentido la comisión de la infracción”*, siendo asimismo en cualquier caso consideradas responsables dichas personas físicas *“si la persona jurídica se extinguiera antes de dictarse la resolución sancionadora”*.




Además, a las personas autoras de infracciones graves y muy graves que hayan causado perjuicio a la administración o a las personas usuarias, se les podrá imponer, asimismo, por un plazo máximo de seis a diez años, según se trate de infracciones graves o muy graves, respectivamente, medidas de inhabilitación para la construcción de viviendas protegidas y para realizar actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayuda o financiación pública, ya sea en calidad de personas promotoras, constructoras, redactoras de proyectos, facultativas o colaboradoras técnicas.

Por último, cabe señalar que las infracciones y sanciones recogidas en el Decreto Ley prescribirán “*en los plazos establecidos en la legislación reguladora de la función social de la vivienda*”. Esto es, de conformidad con lo previsto en el artículo 78 de la actualmente vigente *Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de Vivienda de la Comunidad Valenciana*, 2 años para las infracciones graves y 3 años para las muy graves.

X. EXENCIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Los inmuebles destinados a alojamiento turístico quedan expresamente excluidos del ámbito de aplicación del Decreto Ley (Disposición Adicional “Sexta” del mismo).



Pedro J. Albarracín Morante
Abogado – Socio Director

Valencia, 9 de marzo de 2023.

