

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNITAT VALENCIANA

9589 *Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.*

I

La situación actual de la vivienda en la Comunitat Valenciana, sobre todo para aquellas personas que se encuentran en una situación económica más desfavorecida, ha sufrido un deterioro significativo a pesar de los esfuerzos que se han ido realizando en los últimos años para solucionar un problema que se arrastra desde la crisis económica e inmobiliaria sufrida en nuestro país.

Dentro del marco de políticas de vivienda, con el objeto de llevar a término las actuaciones necesarias para asegurar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana a las familias y personas con recursos limitados, la Generalitat ha implementado diversas iniciativas entre las que destaca la promoción de vivienda pública o los programas de ayudas al alquiler destinados a una pluralidad de colectivos y situaciones. Así mismo, recientemente se ha intentado dar un impulso adicional a las políticas públicas en esta materia a través del concurso convocado para la adquisición de viviendas en municipios de la Comunitat Valenciana para su incorporación al patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

No obstante, el reciente incremento del precio de la vivienda, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento, unido a la repentina y masiva extinción de los contratos de arrendamiento que venían ofreciéndose a un precio inferior al de mercado, ha puesto de manifiesto que las medidas anteriores resultan insuficientes para hacer frente al problema actual.

El incremento del precio de venta de la vivienda ha derivado en un notable incremento de la demanda del mercado del alquiler. Sin embargo, dicho incremento encuentra un obstáculo insoslayable en la oferta limitada, debido al auge de figuras como los pisos turísticos, y en particular, a la reducida oferta de alquiler público. Hasta hoy, los efectos de la tendencia alcista de la demanda en el mercado del alquiler venían siendo contrarrestados por los denominados alquileres sociales, pero el proceso de venta masiva de viviendas que se ha iniciado recientemente ha derivado en la ausencia de renovación de dicho tipo de contratos de arrendamientos cuya titularidad, por otra parte, suele corresponder a las personas y familias en situación más desfavorecida.

En este sentido, el reciente estudio sobre el mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019 publicado por el Banco de España advierte de que los precios en el mercado del alquiler han aumentado de forma significativa durante los últimos años, incluso a un ritmo muy superior al observado en el mercado de compraventa. Esta evolución de los precios en el mercado del alquiler ha venido condicionada en gran medida por el fuerte repunte de la demanda de vivienda de alquiler, el cual, según el análisis realizado por el Banco de España, responde a un conjunto de factores. De un lado, el endurecimiento de los criterios y condiciones crediticias de las entidades financieras, lo que impide el acceso a una vivienda en propiedad a las personas jóvenes o en situación económica más desfavorecida al carecer de ahorros suficientes. De otro, se apunta también como causante de esta tendencia a las compras de inmuebles por parte de personas extranjeras, cuya concentración en las provincias insulares y en las de la costa mediterránea ha supuesto un incremento desorbitado de los precios de venta y que las personas residentes en comunidades autónomas como la valenciana deban acudir al mercado del alquiler ante el aumento de los precios de venta.

Adicionalmente, no se debe olvidar que el conjunto de personas y familias que en su día fueron desposeídas de sus viviendas como consecuencia de cualquiera de los procedimientos de ejecución hipotecaria, dación en pago o venta extrajudicial, encuentran en el mercado del alquiler la única alternativa posible para procurarse una vivienda, dado que, en la práctica totalidad de los casos, tienen cerrado el acceso al crédito como consecuencia de la deuda crediticia que arrastran.

No obstante, el desorbitado y reciente repunte de los precios en el mercado del alquiler no se debe exclusivamente al aumento de la demanda, sino que, como precisa el referido informe, también habría venido motivado por algunos factores recientes vinculados con la oferta. Por una parte, el mercado español de alquiler se caracteriza por su relativo escaso tamaño, en un contexto en el que el peso del régimen de propiedad de la vivienda ha sido tradicionalmente muy elevado en comparación con otros países de nuestro entorno. Y, por otra parte, el progreso tecnológico y el uso extensivo de Internet han facilitado la aparición de plataformas digitales que han abierto el mercado tradicional de los apartamentos turísticos a otras viviendas cuyo uso era residencial.

Esta situación dramática que describe con precisión el informe del Banco de España en referencia a la evolución reciente del mercado inmobiliario y, en particular, del mercado del alquiler, hasta la fecha venía siendo contrarrestada con la oferta de viviendas en alquiler a un precio inferior al de mercado. Esto es, la oferta de los denominados alquileres sociales, de los cuales se venían beneficiando personas y familias en una situación económica más desfavorecida. Ahora bien, en los últimos meses se ha constatado una tendencia consistente en la ausencia de renovación de dichos contratos.

Según el Instituto Nacional de Estadística, en el año 2018 el número de contratos de arrendamientos por debajo del precio de mercado, como los alquileres sociales, se redujo a menos de la mitad en la Comunitat Valenciana. Así, en ese mismo año 2018, la conflictividad en materia de arrendamientos urbanos por denegación de prórroga del contrato de arrendamiento, inexistente en 2017, se ha situado como la segunda causa de litigiosidad en materia de arrendamientos urbanos, sólo por detrás de la falta de pago de la renta.

Como advierte el mencionado informe de Banco de España, durante los últimos años se ha observado un cierto incremento del peso de los inversores institucionales y los fondos de inversión especializados. Sin embargo, la concentración de la propiedad inmobiliaria, también de la residencial, en un número más reducido de agentes económicos no ayuda a corregir esta situación, sino que la empeora. En efecto, atendida la escasez de oferta disponible, la cuota de mercado que alcanzan estos fondos es suficiente para asegurarles una posición dominante en el mercado, así como un considerable control de precios.

El Banco de España, a la vista del exhaustivo análisis realizado, concluye su estudio sentenciando que: «durante los últimos años han aumentado las dificultades para el acceso a la vivienda para determinados colectivos, como los jóvenes, los hogares con rentas más bajas y los que residen en áreas metropolitanas». Es decir, para aquellas personas que se encuentran en una situación más desfavorecida y a las que les resulta imposible subvertir los efectos adversos del mercado inmobiliario. Con el objeto de hacer frente a estos retos sociales, el Banco de España concluye que: «la intervención pública en el mercado del alquiler puede contribuir a aliviar estos problemas». Y, así mismo, añade que: «de entre las distintas medidas, las que parecen más efectivas para este fin son aquellas que se centran en incrementar de manera estable la oferta de vivienda en arrendamiento a disposición de los colectivos más vulnerables».

A este deterioro sufrido en el último año, se suma, de forma imprevista y muy perjudicial, las consecuencias que la pandemia generada por la COVID-19 está causando y, probablemente, causará, en la actividad económica. Como es previsible, repercutirá de manera más acusada en las personas cuya situación económica es más precaria, especialmente, en lo que respecta a las necesidades de vivienda. Las situaciones de desempleo y de pérdidas de ingreso que ha originado o puede originar en

el futuro, influyen también en la posibilidad de afrontar las necesidades básicas como son el pago de hipotecas o el pago del alquiler, y en la experiencia adquirida en anteriores crisis, ello puede desembocar en que una parte de la ciudadanía no pueda hacer efectivo su derecho a una vivienda.

La previsión de medidas en materia de vivienda mediante decreto ley para dar una respuesta inmediata a las miles de familias que pueden encontrarse en riesgo de exclusión residencial es inaplazable y su adopción ha sido avalada por el Tribunal Constitucional siempre que concorra una motivación explícita y razonada de la necesidad, entendiéndose por tal que la coyuntura económica exige una rápida respuesta; y la urgencia, asumiendo como tal que la dilación en el tiempo de la adopción de la medida de que se trate mediante una tramitación por el cauce normativo ordinario podría generar algún perjuicio.

Analizados los datos de la evolución del mercado laboral en la Comunitat Valenciana relativos a los últimos tres meses, podemos afirmar que nos encontramos ante una situación imprevisible y de extrema gravedad que se agudiza mes a mes y que requiere de una actuación inmediata de los poderes públicos para garantizar el acceso a la vivienda. Según la Encuesta de Población Activa del mes de abril de 2020, cerca de medio millón de personas (439.942 personas) se encuentran en situación de desempleo. Por su parte, de la información ofrecida por la Dirección General de Empleo referida al número de personas afectadas por un Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE), se evidencia que las cifras vienen incrementándose por cientos de miles cada mes desde los últimos tres meses. Así, de las 214.448 personas sujetas a un ERTE el pasado 31 de marzo, se pasó a las 292.685 personas el pasado 30 de abril, alcanzando las 411.216 personas el pasado 29 de mayo. De las cifras anteriores podemos concluir que el 35,02 % de la población activa de la Comunitat Valenciana se encuentra en situación de desempleo o afectada por un ERTE.

De este modo, el impacto económico y social que la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19 está ejerciendo sobre las personas en situación de vulnerabilidad es incuestionable, así como también lo es el aumento del riesgo de exclusión residencial si no se adoptan medidas con carácter inmediato. Todo ello evidencia la concurrencia de los motivos que justifican la extraordinaria y urgente necesidad de implementar los mecanismos para ampliar la red pública de vivienda sin dilación.

Aunque todavía es muy pronto para disponer de datos específicos sobre el impacto de la COVID-19 en las tasas de pobreza de nuestro país, diversos estudios e informes emitidos por algunas instituciones ponen de manifiesto que la pérdida de ingresos motivada por la emergencia sanitaria ha afectado más intensamente a los hogares que antes de la crisis ya tenían ingresos muy bajos y serios problemas para el acceso a la vivienda.

En este sentido, el estudio sobre el mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019 realizado por el Banco de España, advierte de que la crisis de la COVID-19, en la medida en que va a generar un profundo efecto contractivo sobre las rentas y la actividad económica, al menos en el corto plazo, previsiblemente impactará en la situación del mercado inmobiliario. Así mismo, entiende que, sin perjuicio de que las medidas temporales aprobadas por el Gobierno para aliviar la presión financiera de los segmentos más vulnerables, como la moratoria de las hipotecas o el aplazamiento del pago de los alquileres, contribuirán a mitigar los efectos adversos en el corto plazo, éstas no dan respuesta a la gran incertidumbre que existe sobre los efectos a medio plazo sobre el mercado inmobiliario.

A mayor abundamiento, cabe recordar que la contención de la mayor crisis sanitaria conocida en décadas, sólo ha sido posible mediante el confinamiento de toda la población en viviendas. Organismos como la OMS, han insistido en la necesidad de atacar una pandemia que trasciende a cualquier frontera geográfica, mediante el encierro en los hogares, y observando estrictas medidas de seguridad cuando haya que cubrir las necesidades vitales básicas, como la adquisición de los alimentos o medicamentos. En consecuencia, la vivienda se ha constituido como el eje central de

refugio, seguridad y protección de la ciudadanía y ahora, más que nunca, es responsabilidad de los poderes públicos garantizar el debido acceso a la misma.

En este contexto, la posibilidad de proporcionar una vivienda a las personas más vulnerables trasciende el derecho a la vivienda, cuya importancia no obstante se halla reconocida en múltiples instrumentos internacionales de derechos humanos así como en nuestra Constitución y nuestro Estatuto de Autonomía, para incidir directamente en el derecho a la salud de toda la comunidad.

En esta línea de razonamiento, y siguiendo la doctrina constitucional (STC 61/2018), cabe argumentar que el recurso al decreto ley para la ampliación de la vivienda pública en la Comunitat Valenciana tiene una doble motivación cada una de las cuales, por sí sola, serviría para justificar la iniciativa. Por un lado, nos recuerda la citada sentencia que el uso del decreto ley se ha venido aceptando en situaciones que se han calificado como «coyunturas económicas problemáticas». Y parece evidente que la magnitud de la tragedia por la pérdida de vidas humanas y las devastadoras consecuencias sociales y económicas derivadas de la necesaria adopción de medidas para la contención de la pandemia justifican suficientemente la actuación normativa de urgencia. Pero también ha admitido, por otro lado, «... que el hecho de que se considere una reforma estructural no impide, por sí sola, la utilización de la figura del decreto ley, pues el posible carácter estructural del problema que se pretende atajar no excluye que dicho problema pueda convertirse en un momento dado en un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad».

En consecuencia, resulta urgente y necesario atajar el actual escenario de vulnerabilidad y riesgo residencial desencadenado por la COVID-19 adoptando las medidas que faciliten la inmediata ampliación de la red de viviendas públicas en la Comunitat para su puesta a disposición de la ciudadanía valenciana, y en particular, de los colectivos vulnerables como medio para afrontar las graves consecuencias y proteger la salud pública.

Con la finalidad de abordar este nuevo problema de forma eficaz, y para evitar que nuestra ciudadanía quede privada de este derecho en un contexto económico desfavorable, la Generalitat necesita dotarse de instrumentos más eficaces que los previstos hasta el momento, a fin de crear una verdadera red de vivienda pública que permita, con la mayor urgencia posible, dar alternativas a quienes no pueden acceder al mercado libre de vivienda, tanto de compra, como de alquiler, así como dar cobertura a quienes padecen una situación de emergencia en el ámbito de la vivienda.

La Comunitat Valenciana posee competencia exclusiva en materia de vivienda, tal y como se recoge en el artículo 49.1.9.^a del Estatuto de Autonomía, y de acuerdo con el marco de distribución de competencias diseñado por la Constitución, en su artículo 148.1.3.^a Asimismo, el derecho a la vivienda no sólo se halla plasmado en la Constitución, en su artículo 47, como un mandato a los poderes públicos, sino que el Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, en su artículo 16, también establece el derecho a la vivienda digna como un derecho de la ciudadanía valenciana. Y, en consecuencia, es la Generalitat, como poder público con competencia exclusiva en la materia, quien debe afrontar de forma decidida la garantía de este derecho.

El presente decreto ley pretende dar respuesta a estas nuevas situaciones con carácter urgente e inmediato imprimiendo un nuevo impulso al derecho de adquisición preferente de la Administración, de forma que con el ejercicio del mismo se convierta en una realidad la existencia de un parque público de vivienda que, del mismo modo que ocurre en otros países, contribuya de forma eficaz a garantizar el derecho a la vivienda en nuestra tierra.

II

El Título I regula los derechos de adquisición preferente de la Generalitat sobre las viviendas de protección pública, clarificando algunos aspectos procedimentales de la legislación anterior.

Con el objeto de dotar a la ciudadanía de una red de viviendas públicas con vocación de permanencia, se introduce por primera vez la calificación permanente de las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanto y retracto, lo que supone la incorporación de estas viviendas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal. De este modo, se pretenden corregir las ineficiencias derivadas de los regímenes de protección temporal o de los diversos instrumentos de ayudas públicas para la adquisición de viviendas en el mercado libre, dado que no han resultado adecuados para la construcción de un parque público de viviendas. Huelga decir que, pese a la cantidad de recursos públicos invertidos a lo largo de los años en nuestra Comunitat en materia de vivienda, el número de viviendas de protección pública es insuficiente para atender las necesidades básicas de la ciudadanía valenciana, por lo que, en el actual contexto de emergencia, resulta inaplazable la adopción de nuevas soluciones que corrijan la situación diagnosticada.

Por otra parte, en la línea iniciada por la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, se apuesta por la descentralización de las políticas públicas en materia de vivienda, invitando a los municipios a establecer un sistema de colaboración y apoyo mutuo a fin de llevar a término las actuaciones necesarias para asegurar el acceso a una vivienda a las familias y personas con recursos limitados respetando, en todo caso, la autonomía municipal.

De un lado, se prevén diversos mecanismos para crear o ampliar el parque público municipal de viviendas de aquellos municipios que así lo deseen mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente a su favor o la cesión de los citados derechos. En el primer caso, la Generalitat ejercitará los derechos a favor de los municipios que no tengan la posibilidad de llevar a cabo la tramitación administrativa. En el segundo, los municipios a cuyo favor se cedan los derechos de adquisición preferente mediante la firma del correspondiente convenio podrán ejercitar de manera autónoma los citados derechos de acuerdo con el procedimiento regulado en la ley.

De otro, en el marco de una acción conjunta en políticas de vivienda y con el propósito de garantizar la participación activa de todos aquellos municipios que lo deseen, aun cuando no les resulte posible la adquisición de viviendas, se prevé la cesión temporal del uso de las viviendas de la Generalitat a los municipios donde radiquen para su gestión. Con ello, se persigue una gestión más eficiente del parque público de viviendas y una mayor proximidad a la ciudadanía, lo que reportará un beneficio directo en el servicio público que se preste.

Por último, en este título se sistematizan los necesarios deberes de colaboración de organismos y funcionarias y funcionarios públicos, con la finalidad de asegurar el cumplimiento y control de las obligaciones derivadas de los derechos de adquisición preferente de la Generalitat.

III

El título II regula los derechos de adquisición preferente a favor de la Generalitat en las transmisiones de viviendas adquiridas mediante procesos de realización patrimonial para el pago de deudas hipotecarias o en las transmisiones relativas a grandes operaciones inmobiliarias.

Esta previsión persigue, de un lado, la ampliación del parque público de viviendas de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana para poder destinarlas a personas y familias en situación de vulnerabilidad y, de otro, mitigar las consecuencias desfavorables de los grupos sociales más desfavorecidos que, tras la pérdida de la propiedad de su vivienda, ahora ven amenazada la posibilidad de mantenerse en la misma en régimen de arrendamiento por su falta de renovación; así como remediar la situación de aquellas personas que, habiendo consolidado un derecho subjetivo respecto de la vivienda, se encuentren ante el riesgo de ser desalojados sin ningún tipo de alternativa habitacional.

El ejercicio de los derechos de adquisición preferente en las antedichas transmisiones se limita a las viviendas ubicadas en las áreas de necesidad de vivienda (ANHA) declaradas por la Generalitat, por ser éstas las áreas en las que la Generalitat no dispone de medios suficientes para satisfacer la necesidad de vivienda no satisfecha por el mercado libre. Con ello, se garantiza que la intervención de la administración es la mínima e imprescindible para hacer frente a la situación de emergencia cuyos efectos se persigue paliar.

Para la delimitación de las áreas de necesidad de vivienda se prevé la elaboración y aprobación por parte de la Generalitat de un catálogo de áreas de necesidad de vivienda en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este decreto ley. Este catálogo podrá comprender todas aquellas áreas en las que el acceso a la vivienda resulte afectado negativamente por un fenómeno social, económico, demográfico geográfico, climatológico o de salud pública. Hasta la entrada en vigor de dicho catálogo, y con el objeto de asegurar la aplicación inmediata de la norma, se prevé un régimen transitorio en virtud del cual se consideran áreas de necesidad de vivienda a los municipios previstos en la Resolución de 15 de abril de 2019, de la Presidencia de la Generalitat, sobre la asignación de la línea específica del Fondo de Cooperación Municipal para la Lucha contra el Despoblamiento de los Municipios de la Comunitat Valenciana, y en el informe de necesidad de vivienda en la Comunitat Valenciana de 2020 realizado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.

En el marco de un modelo avanzado de descentralización en las políticas de vivienda, tratando de incentivar que los municipios participen activamente de dichas políticas, se prevé la posibilidad de que aquellos municipios no incluidos en el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda delimiten las áreas de necesidad de su ámbito territorial para ser incluidos en dicho catálogo cuando concorra alguno de los fenómenos de afección negativa, previa comprobación por parte de la Generalitat de que la delimitación se ajusta a los parámetros descritos.

Así mismo, se determina el destino, el proceso de adjudicación y su calificación permanente como viviendas protegidas de las viviendas adquiridas por este medio, con el propósito de que su adquisición se ponga al servicio del interés general y, en particular, al cumplimiento de la función social presente y futura.

Por último, se modifica la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana con el objeto de adecuar su regulación a las nuevas previsiones introducidas por este decreto ley y reforzar el régimen sancionador para el incumplimiento de las obligaciones derivadas de los derechos de adquisición preferente previstos a favor de la Generalitat.

En definitiva, se pretende dar respuesta a una realidad sobrevenida que coloca a gran parte de la población valenciana en una situación de emergencia y riesgo de exclusión residencial, mediante la actuación conjunta y coordinada de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana.

IV

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha respaldado la aprobación de disposiciones de carácter socio económico mediante el instrumento normativo del real decreto ley en aquellos casos en los que se aprecie una motivación explícita y razonada de la necesidad y urgencia de la medida. El carácter «necesario» se ha afirmado en los casos de coyunturas económicas problemáticas que exigen una rápida respuesta. Por su parte, la urgencia se ha aceptado cuando la dilación en el tiempo de la adopción de la medida de que se trate mediante una tramitación por el cauce normativo ordinario podría generar algún perjuicio.

Ambos aspectos confluyen en esta norma relativa a la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana, dadas las circunstancias económicas y sociales expresadas en el primer párrafo de este preámbulo. Los problemas estructurales de acceso a la vivienda y la necesidad de asegurar su función social se han visto sumamente

agravados con la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, cuyo impacto económico y social está agudizando tanto cualitativa como cuantitativamente las situaciones de vulnerabilidad así como los riesgos de cronificación y aumento de la pobreza en el futuro, con especial afectación a jóvenes y familias monoparentales. La vivienda, como derecho social básico para permitir el disfrute del resto de derechos, se ha convertido en un elemento de bienestar y de salud imprescindible para permitir la gestión de la grave crisis sanitaria acaecida. La posibilidad de que se repitan crisis como la vivida exige que las instituciones utilicen todos los medios a su alcance para asegurar el derecho a una vivienda adecuada, que pueda ser el refugio de las personas frente a nuevas amenazas sanitarias.

En este sentido, y teniendo en cuenta que las medidas de contención y prevención de la COVID-19 deben acompañarse de contenido económico y social para afrontar sus consecuencias en la ciudadanía en el corto y medio plazo, en particular, en los colectivos vulnerables, no adoptar esta norma con carácter urgente podría ahondar en el problema anteriormente señalado, lo cual pone de manifiesto la concurrencia de los motivos que justifican la extraordinaria y urgente necesidad de su adopción.

La justificación de la utilización del instrumento del decreto ley se apoya igualmente en una dilatada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, cuyos requisitos esta norma cumple. Así, cabe recordar que nuestro Tribunal Constitucional, en las sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3 y 189/2005, de 7 julio, F. 3, ha vinculado la utilización de esta norma a la solución de una situación concreta que dentro de los objetivos del órgano emisor, y por razones difíciles de prever, requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

En concreto, la doctrina constitucional contenida en la STC 61/2018, que recoge la jurisprudencia anterior más relevante, indica que el uso del decreto ley se ha venido aceptando en situaciones que se han calificado como «coyunturas económicas problemáticas». Evidentemente, y según los datos aportados en el primer párrafo de este preámbulo, la Comunitat Valenciana atraviesa una situación de crisis económico-social, derivada de pandemia provocada por la COVID-19, que requiere la adopción de una normativa de urgencia orientada a hacer efectivo el derecho a la vivienda.

Evidentemente, y así lo ha admitido el propio tribunal, lo anterior no excluye la adopción de normas que impliquen reformas estructurales y que solucionen problemas con carácter igualmente estructural que se hayan visto agravados en un momento concreto. En palabras del tribunal: «... el hecho de que se considere una reforma estructural no impide, por sí sola, la utilización de la figura del decreto ley, pues el posible carácter estructural del problema que se pretende atajar no excluye que dicho problema pueda convertirse en un momento dado en un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad, que justifique la aprobación de un decreto ley, lo que deberá ser determinado atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso (STC 137/2011, FJ 6; reiterado en SSTC 183/2014, FJ 5; 47/2015, FJ 5, y 139/2016, FJ 3)».

Por añadidura es preciso contemplar que corresponde al Consell, en este tipo de normas, la realización de un juicio político o de oportunidad (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3) sobre la coyuntura y la motivación de la norma. En este aspecto, los párrafos anteriores acreditan de manera suficiente los motivos de oportunidad para la adopción de la presente norma, la cual responde en todos sus términos a la finalidad legítima de aprobar medidas que contribuyan a abordar de forma inmediata el enorme impacto económico y social provocado por la COVID-19 que ha venido a agravar el ya importante problema de vivienda existente en la Comunitat Valenciana (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 5; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3).

Como es preceptivo, debe señalarse también que este real decreto ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y

libertades de los ciudadanos regulados en el Título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al derecho electoral general.

A la vista de lo expuesto anteriormente, concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad establecidos por el artículo 44.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana como presupuestos habilitantes para recurrir al instrumento jurídico del decreto ley. Igualmente se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia dado el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, siendo el decreto ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico.

En relación con el principio de eficiencia, este decreto ley no impone cargas administrativas que no estén justificadas para la consecución de sus fines.

En definitiva, se pretende dar respuesta a una realidad sobrevenida que coloca a gran parte de la población valenciana en una situación de emergencia y riesgo de exclusión residencial, mediante la actuación conjunta y coordinada de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana.

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 44.4 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, y previa deliberación del Consell, en la reunión de 5 de junio de 2020, decreto:

TÍTULO I

Los derechos de adquisición preferente de las administraciones públicas

CAPÍTULO I

Ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las administraciones públicas

Artículo 1. *Los derechos de adquisición preferente de la administración sobre viviendas de protección pública.*

1. La Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de todas las viviendas de protección pública y sus anejos, de acuerdo con la ley, en tanto se mantenga dicha calificación. El ejercicio de los citados derechos se ajustará a las condiciones y el procedimiento señalado en la ley.

2. Los derechos de tanteo y retracto serán de aplicación a las segundas y sucesivas transmisiones *inter vivos*, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial, de viviendas de protección pública y sus anejos.

3. Los derechos de tanteo y retracto se exceptúan en los casos de transmisiones gratuitas *inter vivos* a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada, salvo que la vivienda no vaya a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular.

Se exceptúa asimismo la aportación por cualquier título de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales o a cualquier otro régimen económico matrimonial de comunidad, nacional o extranjero, la adjudicación a cualquiera de sus integrantes en caso de acordarse su disolución, no considerándose transmisión a los efectos de tanteo o retracto.

Igualmente se exceptúan todas las transmisiones que tengan su origen en actos de extinción de condominio.

4. La Generalitat será titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las transmisiones efectuadas durante todo el período de vigencia del régimen de protección que corresponda, a contar desde la calificación definitiva. En el supuesto de viviendas protegidas con calificación permanente, será titular permanente de los derechos de tanteo y retracto.

5. La Generalitat ejercerá los derechos de tanteo y retracto con cargo a sus presupuestos y en el supuesto de las viviendas de promoción pública y sus anejos lo hará a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo o quien asuma sus competencias.

Artículo 2. *Procedimiento para el ejercicio del tanteo.*

1. Todas las personas propietarias de viviendas de protección pública deberán notificar a la Generalitat, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlos, especificando los siguientes datos:

- a) Datos de la persona titular o personas titulares de la vivienda objeto de transmisión.
- b) Datos de identificación de la vivienda y, en su caso, de sus anejos, incluyendo el estado de cargas y estado de ocupación.
- c) Precio de la transmisión y forma de pago proyectada, salvo que la transmisión sea a título gratuito.
- d) Datos de la persona interesada en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo uno respecto de las transmisiones gratuitas *inter vivos* a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada. Así mismo, se indicará si la persona interesada en la adquisición se encuentra en alguna situación de vulnerabilidad.
- e) Cualquier otra condición esencial de la transmisión.

La notificación de las circunstancias anteriores deberá ir acompañada de los correspondientes documentos acreditativos.

2. El derecho de tanteo podrá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del día siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el registro general de la conselleria competente en materia de vivienda la notificación de la transmisión con el contenido descrito en los apartados anteriores, sin perjuicio de la presentación en cualquier registro público o mediante comunicación electrónica de conformidad con la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

El citado plazo de sesenta días naturales podrá ser suspendido o ampliado con arreglo a lo dispuesto la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

3. Si la notificación de la persona transmitente fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrá requerirle para que la subsane, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo conforme a lo previsto en el párrafo segundo del apartado anterior.

Cuando la citada subsanación presente dificultades especiales atendido su contenido o naturaleza del requerimiento, la Generalitat podrá, de oficio o a instancia de parte, conceder un plazo superior o ampliar el inicialmente concedido hasta un máximo de dos meses.

4. Con el objeto de colaborar en el ejercicio del derecho de tanteo, la persona titular de la vivienda sujeta a tanteo facilitará, en el marco de la ley, el acceso a la misma para su correspondiente valoración por parte de la Generalitat cuando así fuere requerida.

El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona titular de la vivienda hasta el día en que se produzca el acceso efectivo a la misma o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en el Registro General de la Conselleria competente en

materia de vivienda la comunicación de la persona titular en la que se indiquen y justifiquen las causas que lo impiden.

El incumplimiento del deber de colaboración comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en la normativa reguladora de las viviendas de protección pública.

5. Transcurrido el plazo previsto para el ejercicio de tanteo conforme a los preceptos anteriores sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho, la persona titular podrá transmitir la vivienda en las mismas condiciones que hubieren sido notificadas y de acuerdo al régimen que le resulte de aplicación.

La Generalitat podrá comunicar a la persona transmitente su renuncia motivada a ejercer el derecho de tanteo antes de que finalice el plazo previsto para su ejercicio.

Los efectos liberatorios derivados de la notificación de la transmisión de la vivienda y del transcurso del plazo para su ejercicio caducarán a los seis meses desde que se hubiera realizado la notificación. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo requerirá una nueva notificación y, de no realizarse, se entenderá transmitida la vivienda sin notificación a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

6. El derecho de tanteo se ejercitará mediante notificación fehaciente a la persona transmitente u organismo que hubiera realizado la adjudicación y se procederá al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la misma, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

La notificación del ejercicio de tanteo recogerá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La indicación por parte de la Generalitat de si el derecho se ejercita en beneficio propio o si se ejercita a favor de tercera persona.
- b) Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- c) El precio a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria.

Artículo 3. *Procedimiento para el ejercicio de retracto.*

1. Las personas adquirentes de viviendas de protección pública deberán notificar a la conselleria competente en materia de vivienda la adquisición efectuada, en el plazo de quince días naturales a contar desde la misma, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, indicando las condiciones previstas en el apartado primero del artículo anterior y acompañando copia del documento en que se hubiera formalizado.

Si la enajenación se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o venta extrajudicial de la vivienda dada en garantía, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarlo a la conselleria competente en materia de vivienda en el plazo de tres días. La notificación consistirá en la remisión de una copia del testimonio de firmeza del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación a la persona acreedora de aquella o, en caso de realización extrajudicial, de una copia simple del acto traslativo del dominio, la cual deberá contener, en todo caso, el precio y la identificación de la persona adjudicataria, a quien se advertirá que se cursa la notificación a fin de que pueda acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el régimen que resulte de aplicación. Dicha acreditación no será exigible si resultara adjudicataria la persona titular del préstamo o crédito objeto de reclamación, en cuyo caso se le advertirá de las condiciones de uso y transmisión de la vivienda protegida si la Generalitat decidiera no ejercitar el derecho de retracto.

2. La Generalitat podrá ejercer el derecho de retracto respecto de las viviendas que sean transmitidas infringiendo lo establecido en los artículos anteriores o las restantes obligaciones derivadas del régimen de protección y, en particular, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se le haya realizado la notificación prevista en el artículo precedente o cuando, habiéndose realizado, se hubiere denegado por parte de la Generalitat la autorización de transmisión de la vivienda de protección pública.
- b) Cuando se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos.

c) Cuando se haya producido la transmisión después de haber caducado los efectos liberatorios derivados de la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o antes de que transcurra el plazo del que dispone la Generalitat para el ejercicio del derecho de tanteo.

d) Cuando se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las notificadas.

e) Cuando la transmisión se produzca como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o venta extrajudicial de la vivienda dada en garantía.

Sin perjuicio del derecho de retracto al que darán lugar las infracciones indicadas, el incumplimiento del deber de notificar por parte de la persona transmitente o el incumplimiento de cualquier otra obligación derivada del régimen de protección aplicable a la vivienda y sus anejos, comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en la normativa reguladora de las viviendas de protección pública.

3. Este derecho se ejercitará en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el día siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el registro general de la conselleria competente en materia de vivienda la notificación de la transmisión referida en el apartado primero de este artículo, sin perjuicio de la presentación en cualquier registro público o mediante comunicación electrónica de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Si no se realiza la notificación, el plazo de sesenta días se contará desde que la Generalitat tuviera conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

El citado plazo de sesenta días naturales podrá ser suspendido o ampliado con arreglo a lo dispuesto la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Si la notificación de la persona adquirente fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrá requerir su subsanación, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de retracto conforme a lo previsto en el párrafo tercero del apartado anterior.

Cuando la citada subsanación presente dificultades especiales a causa de su contenido o de la naturaleza del requerimiento, la Generalitat podrá, de oficio o a instancia de parte, conceder un plazo superior o ampliar el inicialmente concedido hasta una duración máxima de dos meses.

5. Notificada la transmisión, con el objeto de colaborar en el ejercicio del derecho de retracto, la nueva persona titular de la vivienda sujeta a retracto facilitará el acceso a la misma para su correspondiente valoración por parte de la Generalitat cuando así fuere requerido.

El plazo de sesenta días naturales para el ejercicio del derecho de retracto se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona adquirente de la vivienda hasta el día en que se produzca el acceso efectivo a la misma o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en el Registro General de la Conselleria competente en materia de vivienda la comunicación de la persona titular en la que se indiquen las causas que lo impiden.

El incumplimiento del deber de colaboración comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en la normativa reguladora de las viviendas de protección pública.

6. Transcurrido el plazo previsto para el ejercicio de retracto conforme a los preceptos anteriores sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho, se entenderá renunciado el ejercicio del mismo respecto de la transmisión notificada.

La Generalitat podrá comunicar a la persona adquirente, antes de que finalice el plazo, su renuncia motivada a ejercer el derecho de retracto.

7. El derecho de retracto se ejercitará mediante notificación fehaciente a la persona adquirente y se procederá al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la misma, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores. En el supuesto de transmisiones consecuencia de procedimientos de ejecución patrimonial el plazo de pago será de dos meses.

La notificación del ejercicio de retracto recogerá, al menos, el siguiente contenido:

- a) Indicación por parte de la Generalitat de si el derecho se ejercita en beneficio propio o si se ejercita a favor de tercera persona.
- b) Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- c) El precio a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria.

Artículo 4 *Precio de adquisición.*

1. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente, el precio de adquisición de las viviendas de protección pública será el que se hubiere fijado para la transmisión objeto de tanteo o de retracto.

2. En las transmisiones a título gratuito, el precio de adquisición coincidirá con el valor que correspondería a la vivienda a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, determinado por la Administración mediante la aplicación de la normativa tributaria sobre comprobación de valores. La persona interesada comunicará a la Administración su conformidad o disconformidad con la valoración efectuada en un plazo de diez días hábiles. Si la interesada no estuviera conforme con la estimación hecha por la Administración, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción contencioso-administrativa. Los plazos de los que dispone la Administración para ejercer los derechos de tanteo o retracto quedarán suspendidos desde el día en que se haya comunicado por la interesada su disconformidad hasta el día en que se comunique a la Administración el precio de adquisición finalmente establecido.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el precio de adquisición de las viviendas de protección pública no podrá superar en ningún caso el precio máximo legalmente establecido en los casos de viviendas protegidas sujetas a dicha limitación. Si el precio fijado conforme a los dos apartados anteriores fuera superior al precio máximo legalmente establecido, la Generalitat podrá ejercitar los derechos de tanteo y de retracto por este último precio.

Artículo 5. *Calificación permanente de las viviendas adquiridas en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente.*

1. Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, quedando incorporadas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal. La referida calificación se acordará aún cuando ello suponga un cambio del régimen de protección vigente al tiempo de su adquisición.

2. La protección pública alcanzará a garajes, anejos, trasteros y restantes elementos recogidos en la normativa de vivienda de protección pública y el contenido de su régimen se determinará conforme a lo dispuesto en la citada normativa.

3. En el documento público en el que se formalice la adquisición resultante del ejercicio de los derechos de adquisición preferente se indicará expresamente la calificación permanente de la vivienda adquirida y sus anejos, si los hubiera, y el régimen de protección correspondiente. En caso de que la persona adquirente sea una persona o entidad de las reguladas en el artículo siete o municipio previsto en el artículo ocho se hará constar en la escritura, además, los derechos de tanteo y retracto de la Generalitat; así como el régimen de notificaciones y comunicaciones previsto en este decreto ley, todo lo cual deberá reflejarse en la respectiva inscripción registral.

Artículo 6. *Especiales deberes de colaboración de organismos y funcionarias y funcionarios públicos.*

1. Las notarias y los notarios exigirán, para autorizar escrituras que documenten la transmisión de toda vivienda de protección pública, que se acredite por la persona transmitente la notificación a la conselleria competente en materia de vivienda de la

decisión de enajenar, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo o la renuncia expresa y motivada de la Generalitat si éste no hubiera vencido, circunstancias que deberán constar en las correspondientes escrituras.

Así mismo, deberán comunicar la transmisión realizada a la conselleria competente en materia de vivienda en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia simple de la escritura pública. Esta comunicación se efectuará de manera telemática a través del servicio electrónico para adquisiciones preferentes de la conselleria competente en materia de vivienda.

La comunicación prevista en el presente apartado no exime, en ningún caso, del cumplimiento de la obligación de notificar de los artículos dos y tres de este decreto ley, ni tendrá la consideración de notificación a los efectos de la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad.

2. Para inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente la transmisión de toda vivienda de protección pública y sus anejos, cualquiera que sea su régimen de protección en tanto se mantenga el mismo, las registradoras y los registradores exigirán que las escrituras cumplan con los requisitos previstos en el apartado anterior y que se acredite la notificación efectuada por la persona adquirente a la conselleria competente en materia de vivienda.

Así mismo, deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda las inscripciones de transmisiones referidas a viviendas de protección pública en el plazo de veinte días naturales desde la misma, mediante remisión de copia de la inscripción. Esta comunicación se efectuará de manera telemática a través del servicio electrónico para adquisiciones preferentes de la conselleria competente en materia de vivienda.

3. La conselleria competente en materia de hacienda, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a los derechos de adquisición preferente, identificará las transmisiones referidas a viviendas de protección pública, cualquiera que sea su régimen de protección, y comunicará a la dirección general competente en materia de vivienda, con periodicidad trimestral, las viviendas cuya transmisión le conste durante el periodo correspondiente.

CAPÍTULO II

Del ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona y su cesión

Artículo 7. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona.

1. La Generalitat podrá ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de un ente local o cualquier ente del sector público institucional autonómico o local con competencias en materia de vivienda.

2. La Generalitat podrá, así mismo, ejercer los derechos a favor de entidades sin ánimo de lucro que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad, a favor de personas que hubieren consolidado un derecho subjetivo con respecto a la vivienda, y a favor de personas inscritas en el registro de demandantes de vivienda de protección pública. En este último caso, deberá respetarse el orden establecido conforme a los criterios de adjudicación de viviendas y la persona a cuyo favor se ejercite el derecho deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos socioeconómicos que estuvieren establecidos. A los efectos de esta norma, se entenderá que una persona tiene un derecho subjetivo respecto de una vivienda cuando exista una situación posesoria que satisfaga sus necesidades vitales y que cumpla con la función social de la vivienda.

3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de esta, así como el abono del precio a la persona transmitente o cualquier otro gasto análogo derivado, directa o indirectamente, de la transmisión. La actuación de la Generalitat se limitará al

ejercicio fehaciente del derecho conforme a lo establecido en la ley, indicando expresamente que se ejerce el derecho a favor de tercera persona.

4. La tercera persona beneficiaria se someterá a los criterios que establezca la Generalitat respecto del destino de la vivienda y, en particular, al régimen de calificación permanente que, en todo caso, resulte de aplicación por su mera adquisición.

5. El documento público en el que se formalice la transmisión de propiedad resultante del ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona hará constar la calificación permanente de la vivienda y sus anejos, si los hubiera, el régimen de protección correspondiente, los derechos de tanteo y retracto de la Generalitat, así como el régimen de notificaciones y comunicaciones previsto en la ley, todo lo cual deberá reflejarse en la respectiva inscripción registral.

Artículo 8. *Cesión de los derechos de adquisición preferente a los municipios.*

1. La Generalitat podrá ceder los derechos de adquisición preferente al municipio donde radique la vivienda objeto de tanteo o retracto, que podrá ejercerlos directamente o a través de cualquier ente del sector público institucional en quien hubiera delegado las competencias en materia de vivienda.

2. La cesión de los citados derechos se formalizará mediante la firma de un convenio en el que se determinarán las condiciones de la cesión y, en especial, las relativas al destino de los inmuebles y a los criterios para su adjudicación. En todo caso, la Generalitat se reservará la preferencia en el ejercicio de estos derechos. Sin perjuicio de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», cuando así proceda, la conselleria competente en materia de vivienda remitirá al decanato del Colegio de Registradores de Comunidad Valenciana y al Colegio Notarial de València el texto de los convenios celebrados.

3. Si la Generalitat no comunicara al municipio cesionario, en el plazo de diez días naturales, el ejercicio de su preferencia, los derechos de adquisición preferente se entenderán cedidos al municipio con quien se hubiese suscrito el convenio, que podrá ejercitarlos de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley. No obstante, si el municipio decidiera no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrá en inmediato conocimiento de la conselleria competente en materia de vivienda, quien podrá ejercitarlos de manera subsidiaria.

4. La Administración o entidad cesionaria que ejercite los derechos de adquisición preferente asumirá íntegramente los gastos que genere la transmisión, así como el abono del precio a la persona transmitente o cualquier otro gasto análogo derivado, directa o indirectamente, de la transmisión.

5. Las viviendas y sus anejos adquiridos por los municipios mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente cedidos conforme a este artículo se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, quedando incorporadas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal, y sujetas a los derechos de adquisición preferente a favor de la Generalitat. Dichas circunstancias se harán constar en el documento público en el que se formalice la adquisición y en su inscripción registral en los términos previstos en el artículo cinco.

6. La cesión de los derechos de adquisición preferente a favor de los municipios queda limitada al primer ejercicio de cualquiera de los citados derechos en relación con cada vivienda, sin perjuicio de que el segundo o sucesivo ejercicio del mismo pueda ser también objeto de cesión.

Artículo 9. *Colaboración con los entes locales en la gestión del parque público de vivienda que se adquiera en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente.*

1. La Generalitat podrá suscribir convenios con los municipios, mancomunidades, entidades del sector público y entidades privadas sin ánimo de lucro para la cesión del uso temporal de las viviendas de su titularidad con la finalidad de contribuir a una mayor eficacia y proximidad en la gestión del parque público de viviendas.

2. Los convenios establecerán los derechos y obligaciones de cada una de las partes, así como las condiciones de utilización de las viviendas cedidas y, en particular, el destino autorizado que deba darse a las mismas, el cual deberá facilitar, en todo caso, el disfrute de vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos o en situación de vulnerabilidad.

3. La conselleria competente en materia de vivienda facilitará a los municipios, mancomunidades, entidades de derecho público y sin ánimo de lucro que así lo soliciten la relación de viviendas disponibles a los efectos de que puedan solicitar la cesión del uso temporal las mismas.

TÍTULO II

Los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares

CAPÍTULO I

Ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares

Artículo 10. *Titularidad, competencia y transmisiones de viviendas sujetas a los derechos de adquisición preferente.*

1. La Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las siguientes transmisiones de vivienda:

a) Derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Derecho de retracto en las transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial.

c) Derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de edificios, con un mínimo de cinco viviendas, cuyo destino principal sea el residencial, cuando se transmita un porcentaje igual o superior al 80 % de dicho edificio y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

d) Derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta referidas a diez o más viviendas y sus anejos, y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

Los citados derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse por la conselleria competente en materia de vivienda de conformidad con las disposiciones del presente título.

2. Se excluye el ejercicio de los citados derechos en caso de concurrencia con otros derechos de adquisición preferente de carácter legal cuando éstos fueren ejercidos por otras administraciones o personas a cuyo favor estuvieran establecidos. Si estas administraciones o personas decidieran no ejercitar su derecho en el plazo legalmente establecido para ello, la Generalitat podrá optar por el ejercicio del propio en el plazo de sesenta días a contar a partir de aquél en que finalice el plazo del derecho legal concurrente.

3. Como requisito esencial para la procedencia de los citados derechos, las viviendas sobre las que se podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto deberán estar ubicadas en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o, en su caso, en sus áreas de influencia.

4. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas y edificios previstos en el apartado primero mientras los municipios en los que se ubiquen continúen incluidos en las áreas de necesidad de

vivienda declaradas por la Generalitat, o en sus áreas de influencia si han sido declaradas, o en las áreas de necesidad de vivienda declaradas por los municipios.

5. Los derechos de adquisición preferente recogidos en este artículo se ejercerán conforme a las previsiones del presente título y, en todo lo no previsto, les será de aplicación lo dispuesto para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de viviendas de protección pública en la medida en dicha regulación resulte compatible. En particular, resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos cinco, seis, siete, ocho y nueve de este decreto ley.

Artículo 11. Procedimiento para el ejercicio de los derechos de tanteo en transmisiones singulares.

1. La decisión de transmitir toda vivienda o edificio incluidos en cualquiera de los supuestos sujetos a tanteo conforme a lo dispuesto en el artículo precedente, y ubicados en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o en sus áreas de influencia declaradas, deberá ser notificada por parte de la persona titular transmitente a la conselleria competente en materia de vivienda. La notificación comprenderá el contenido previsto en el artículo dos de este decreto ley y deberá acompañarse de la correspondiente documentación acreditativa.

2. Notificada la decisión de transmitir, la Generalitat podrá ejercer el derecho de tanteo de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo dos de esta ley.

3. Cuando se ejerza el derecho de tanteo previsto en este artículo, el precio de adquisición será el que se hubiere fijado para la transmisión objeto de tanteo.

Artículo 12. Procedimiento para el ejercicio de los derechos de retracto en transmisiones singulares.

1. Las personas adquirentes de toda vivienda o edificio incluidos en cualquiera de los supuestos sujetos a retracto conforme a lo dispuesto en el artículo diez y ubicados en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o en sus áreas de influencia declaradas, deberán notificar la transmisión efectuada a la conselleria competente en materia de vivienda por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción en el plazo de quince días naturales a contar desde la misma. La notificación comprenderá el contenido previsto en el artículo tres de este decreto ley deberá acompañar una copia del documento en que se hubiere formalizado.

2. Notificada la transmisión efectuada, la Generalitat podrá ejercer el derecho de retracto en los supuestos y de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo tres de esta ley.

3. Cuando se ejerza el derecho de retracto previsto en este artículo, el precio de adquisición será el que se hubiere fijado en la transmisión objeto de retracto.

CAPÍTULO II

Municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares

Artículo 13. Municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente.

1. Con el objeto de establecer las áreas de necesidad de vivienda, la Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda, elaborará y aprobará un Catálogo de áreas de necesidad de vivienda que podrá comprender todas aquellas áreas en las que el acceso a la vivienda resulte afectado negativamente por un fenómeno social, económico, demográfico, geográfico, climatológico o de salud pública.

2. Tendrán la consideración de municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares aquellos que se ubiquen en las áreas de necesidad de vivienda que hubieren sido declaradas e incluidas en el catálogo de áreas

de necesidad de vivienda, así como aquellos municipios que se ubiquen en sus áreas de influencia y se hagan constar en el referido catálogo.

3. Los municipios podrán delimitar las áreas de necesidad de vivienda de su ámbito territorial para su inclusión en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda. La referida delimitación incluirá todo o parte del municipio y requerirá la elaboración de un informe técnico de necesidad que justificará la afectación negativa del acceso a la vivienda conforme a cualquiera de los fenómenos previstos en el apartado anterior y la delimitación territorial de las áreas incluidas.

Las áreas de necesidad de vivienda delimitadas en el informe técnico deberán ser aprobadas por acuerdo del pleno con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la corporación.

Una vez adoptado el acuerdo anterior, se remitirá a la conselleria competente en materia de vivienda, que comprobará, con carácter previo a su inclusión en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda, que el informe técnico se ajusta a los anteriores parámetros.

Artículo 14. *Actualización y publicidad de las áreas de necesidad de vivienda.*

1. El catálogo de áreas de necesidad de vivienda se actualizará cuando se revisen los parámetros de afectación negativa del acceso a la vivienda previamente considerados y se aprueben las nuevas áreas de necesidad de vivienda conforme a los parámetros revisados, o cuando se apruebe la inclusión de una nueva área de necesidad de vivienda declarada por un municipio.

2. La disposición reglamentaria que apruebe las áreas de necesidad de vivienda declaradas por la Generalitat o apruebe la inclusión de una nueva área de necesidad de vivienda declarada por un municipio, será publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y será aplicable durante un periodo de diez años desde su publicación.

Artículo 15. *Comunicación de las áreas de necesidad de vivienda.*

1. Sin perjuicio de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», la conselleria competente en materia de vivienda comunicará al Decanato del Colegio de Registradores de Comunidad Valenciana y al Colegio Notarial de València las áreas de necesidad de vivienda recogidas en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda a las que les resultará de aplicación los derechos de tanteo y retracto contenidos en este título y demás previsiones de esta ley, así como cualquier actualización de las mismas.

2. Así mismo, la conselleria competente en materia de vivienda comunicará a los municipios incluidos en el referido catálogo su afectación como áreas de necesidad de vivienda para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a efectos de que puedan solicitar que los derechos de adquisición preferente que pudieren corresponder a la Generalitat se ejerciten a su favor o les sean cedidos mediante la celebración del correspondiente convenio.

CAPÍTULO III

Adjudicación de viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares

Artículo 16. *Destino y adjudicación de las viviendas adquiridas.*

1. Las viviendas o edificios adquiridos en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente regulados en este título serán destinados a personas en situación de vulnerabilidad o que reúnan los requisitos socioeconómicos establecidos en cada momento para el acceso a las viviendas de protección pública.

2. La adjudicación de las viviendas por parte de la Generalitat se realizará con arreglo a los criterios de adjudicación de viviendas públicas que se encuentren vigentes

en cada momento y, especialmente, con respeto al orden de prelación que resulte, salvo en los casos de adjudicaciones de viviendas o edificios destinados a situaciones de emergencia en el ámbito de la vivienda o en los casos de adjudicación a los anteriores titulares de la propiedad o personas que hubiesen consolidado un derecho subjetivo respecto de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto.

3. Si se ejerciera el derecho de tanteo o retracto a favor de tercera persona, la persona beneficiaria se someterá a los criterios que establezca la Generalitat respecto del destino de la vivienda y, en particular, al régimen de calificación permanente que, en todo caso, resulta de aplicación por su mera adquisición conforme al artículo cinco y el artículo siete de este decreto ley.

4. El uso temporal de estas viviendas o edificios podrá cederse a los entes locales, entidades del sector público con competencias en materia de vivienda o asociaciones sin ánimo de lucro que realicen funciones de reinserción de colectivos en situación de vulnerabilidad para la gestión de su uso, mantenimiento y adjudicación, debiendo respetar la administración o entidad cesionaria, en todo caso, el destino y los criterios de adjudicación específicos que establezca la Generalitat.

Artículo 17. *Calificación permanente de las viviendas adquiridas.*

Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente previstos en este título se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo cinco de este decreto ley, cuyo contenido resulta de aplicación en toda su extensión.

Disposición adicional primera. *Modificación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.*

Se modifica la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, en los siguientes términos:

1. Se añade un apartado 3 al artículo 46 con la siguiente redacción:

«3. La calificación permanente supone la incorporación al régimen de protección pública de toda edificación, vivienda o suelo residencial adquirido por la Generalitat, a todos los efectos y sin límite temporal. Dicha calificación se realizará automáticamente en los casos expresamente previstos en la ley, o mediante acto administrativo expreso en el resto de supuestos.

La protección alcanzará a los elementos y supuestos recogidos en el artículo 45 de esta ley y concretará el régimen de uso, las formas de acceso, limitaciones y demás condiciones que resulten de aplicación, las cuales se determinarán por disposición reglamentaria.

La referida calificación podrá acordarse aun cuando ello suponga un cambio del régimen de protección vigente al tiempo de la adquisición».

2. Se añade un apartado 20 al artículo 68 con la siguiente redacción:

«20. Transmitir o adquirir una vivienda o edificio sujetos a los derechos de adquisición preferente sin notificación a la conselleria competente en materia de vivienda, así como transmitirla sin autorización, transmitirla después de haber caducado los efectos liberatorios de la notificación de la transmisión realizada o transmitirla en condiciones distintas a las autorizadas».

3. Se añade un apartado 21 al artículo 68 con la siguiente redacción:

«21. El incumplimiento del deber de colaboración en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, negando injustificadamente el acceso al inmueble o la entrega de la información o documentación requeridas, así como toda acción que impida u obstaculice el ejercicio de tales derechos».

4. Se da contenido al punto 12 del artículo 69 con la siguiente redacción:

«12. El incumplimiento por parte de los organismos y funcionarias y funcionarios públicos de las obligaciones contenidas en el procedimiento de adquisición preferente, determinará la imposición de las sanciones procedentes de acuerdo con el régimen disciplinario que les resulte de aplicación».

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.*

Se modifica el apartado 1 del artículo 24 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, que queda redactado en los términos siguientes:

«1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema voluntario de obtención o de oferta de viviendas privadas para su puesta en alquiler, en el que se incluirán necesariamente las inscritas en el Registro de viviendas deshabitadas y las adquiridas a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que no estén destinadas a otros fines sociales o de aquellas otras acciones dirigidas a garantizar el uso social de la vivienda previstas por esta ley».

Disposición adicional tercera. *Servicio electrónico para adquisiciones preferentes.*

A los efectos de las comunicaciones y notificaciones de organismos y funcionarias y funcionarios públicos previstas en este decreto ley, se habilitará un servicio electrónico para adquisiciones preferentes que dependerá de la conselleria competente en materia de vivienda. El servicio electrónico para adquisiciones preferentes se habilitará en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este decreto ley.

Disposición transitoria primera. *Aplicación del ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares.*

Los derechos de tanteo y retracto en transmisiones singulares resultarán de aplicación a las transmisiones sujetas que se realicen desde la entrada en vigor de esta norma respecto de viviendas y edificios ubicados en las áreas de necesidad de vivienda que hubieren sido adquiridos después de la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de los derechos de adquisición preferente regulados en este decreto ley.*

1. Los derechos de adquisición preferente regulados en el título primero, tras la entrada en vigor del presente decreto ley, se aplicarán directa e íntegramente a las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas de protección pública de promoción privada, cuya fecha de calificación definitiva sea posterior a la entrada en vigor de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

En el caso de las viviendas de protección pública de promoción pública, los derechos de adquisición preferente regulados en el título primero, tras la entrada en vigor del presente decreto ley, se aplicarán directa e íntegramente a las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas, durante todo el periodo de vigencia del régimen de protección que corresponda y aún cuando su cédula de calificación definitiva fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 8/2004, cuando el citado régimen estableciera los derechos de adquisición preferente a favor de la administración.

2. Los procedimientos de adquisición preferente iniciados al amparo de la Ley 8/2004, que no hubieren finalizado, continuarán su tramitación conforme a las

disposiciones de este decreto ley, incluidas las disposiciones relativas a la calificación permanente de las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de tales derechos.

3. Los procedimientos de adquisición preferente iniciados y concluidos al amparo de la Ley 8/2004, en caso de impugnación de la firmeza de dichos actos jurídicos, se regirán por el régimen legal que resultó de aplicación en dicho procedimiento, sin perjuicio de la aplicación complementaria de la regulación contenida en el presente decreto ley, en lo que no sea contraria al citado régimen legal.

4. Desde la entrada en vigor de esta norma, cualquier referencia realizada por una disposición normativa a lo dispuesto en los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, se entenderá realizada a lo dispuesto en el presente decreto ley.

Disposición transitoria tercera. *Notificaciones y comunicaciones de organismos y funcionarias y funcionarios públicos.*

En tanto no esté habilitado el servicio electrónico para adquisiciones preferentes, los organismos y funcionarias y funcionarios públicos obligados a realizar comunicaciones o notificaciones a la conselleria competente en materia de vivienda con relación a los derechos de adquisición preferente dirigirán sus comunicaciones o notificaciones a la dirección territorial competente en materia de vivienda que corresponda, atendida la ubicación de la vivienda o edificio objeto de transmisión.

Disposición transitoria cuarta. *Municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda.*

1. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, la conselleria competente en materia de vivienda aprobará el catálogo de áreas de necesidad de vivienda que comprenderá las áreas de necesidad de vivienda declaradas por la Generalitat y, en su caso, sus áreas de influencia, así como las áreas de necesidad que hubiesen sido declaradas por los municipios, previa comprobación de que el informe técnico municipal se ajusta a los requisitos previstos en este decreto ley.

2. En tanto no se apruebe el citado catálogo de áreas de necesidad de vivienda, a los efectos del ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares, los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda son los que figuran en la Resolución de 15 de abril de 2019, de la Presidencia de la Generalitat, sobre la asignación de la línea específica del fondo de Cooperación Municipal para la lucha contra el Desplazamiento de los municipios de la Comunitat Valenciana y en el Informe de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana de 2020 realizado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, que figuran como anexo I y anexo II, respectivamente.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) Los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

b) La disposición transitoria segunda del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Consell para desarrollar y ejecutar este decreto ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

València, 5 de junio de 2020.–El President de la Generalitat, Ximo Puig i Ferrer.–El Vicepresidente Segundo y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, Ruben Martinez Dalmau.

(Publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat Valenciana» número 8832 bis, de 11 de junio de 2020)