

administrativo inmobiliario

1-2013
Abril, 2013

DECRETO-LEY 6/2013, DE 9 DE ABRIL, DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

1. INTRODUCCIÓN

El 11 de abril de 2013 se ha publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, norma que entró en vigor al día siguiente de su publicación en el BOJA. El Decreto-Ley 6/2013 se justifica en la necesidad de una reacción del ordenamiento jurídico con carácter de urgencia ante la situación adversa actual que supone el incumplimiento de la función social de la vivienda consagrada en el artículo 47 de la Constitución Española.

Los objetivos fundamentales de la norma son (i) por un lado, el desarrollo de una serie de medidas de actuación sobre la vivienda deshabitada mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y (ii) por otro, la regulación de un procedimiento de expropiación temporal del uso de viviendas objeto de procesos de ejecución hipotecaria.

2. MODIFICACIÓN DE LA LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

El Decreto-Ley 6/2013 modifica el artículo 1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (“Ley 1/2010”) para establecer como contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitual previsto en el ordenamiento jurídico. Asimismo, impone el deber de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que establezca el planeamiento y legislación urbanística.

En este sentido, el Decreto-Ley 6/2013 incorpora dos nuevos títulos a la Ley 1/2010 mediante los que articula “*los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas*” y el “*ejercicio de la potestad de inspección y de la potestad sancionadora*”.

2.1 Instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

2.1.1 Definición de vivienda deshabitada

Se define el concepto de vivienda deshabitada en los siguientes términos: toda edificación que, contando con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, no se destine a uso residencial durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de su efectiva habitación.

Se establecen a tal efecto una serie de presunciones (la vivienda no cuenta con contratos de suministros, presenta escaso consumo de los mismos, etc.) e indicios (datos del padrón, recepción del correo en otros lugares, etc.).

Se excluyen del ámbito de aplicación de la Ley 1/2010: (i) las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias y requisitos exigidos legalmente; (ii) las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo; y (iii) las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea ésta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

2.1.2 Procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

El Decreto-Ley 6/2013 articula un procedimiento administrativo específico para la declaración de vivienda deshabitada regulándose con detalle las fases de actuaciones previas e instrucción.

2.1.3 Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

La Consejería competente en materia de vivienda deberá impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de habitación e incentivar la incorporación de viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario. En este sentido, las actividades de fomento simplemente se enuncian en la norma según la cual podrán consistir, entre otras, en: (i) las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación, (ii) el aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas, (iii) las medidas fiscales que determinen las respectivas Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencia, o (iv) las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.

2.2 Potestad de inspección y sancionadora

Finalmente, el Decreto-Ley 6/2013 añade el Título VII a la Ley 1/2010 con la finalidad de determinar la potestad en materia de inspección, que corresponderá a la Consejería con competencia en materia de vivienda, y el régimen sancionador en caso de incumplimiento de las disposiciones de la Ley 1/2010. Se establecen las sanciones aplicables ante las infracciones definidas en la norma y que podrán ir desde los 1.000 a los 9.000 euros.

3. DECLARACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL A EFECTOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA COBERTURA DE NECESIDAD DE VIVIENDA DE PERSONAS EN ESPECIALES CIRCUNSTANCIAS DE EMERGENCIA SOCIAL

Mediante la Disposición Adicional Segunda del Decreto-Ley 6/2013 se regula un proceso de expropiación forzosa, por un plazo máximo de tres años, del uso de viviendas incursas en procedimientos de desahucio instados por entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, siempre que resulte adjudicatario del remate una de las tres clases de entidades citadas.

A los efectos de determinar las personas que tendrán la consideración de beneficiarios de esta medida, el Decreto-Ley 6/2013 enumera una serie de requisitos que las mismas deberán cumplir, entre las que destacan (i) tener la residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de la ejecución hipotecaria, siendo la única vivienda en propiedad, (ii) que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago del préstamo concedido para pagar el importe de la vivienda, (iii) que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario (a estos efectos, el Decreto-Ley 6/2013 entiende que se produce tal menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares) y (iv) que el conjunto de los ingresos familiares no supere el 3 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Como “contraprestación” por la expropiación de uso, la persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma, ni superior a la cuantía del justiprecio.

4. OTRAS DISPOSICIONES DEL DECRETO-LEY 6/2013

Adicionalmente, el Decreto-Ley 6/2013, y a los efectos que aquí interesan, modifica la siguiente normativa:

- **Los artículos 10 y 20 y adición de dos disposiciones adicionales a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo**, con la finalidad de, entre otras medidas, (i) imponer a las entidades financieras (y sus filiales inmobiliarias) la obligación de comunicar a la Administración Autonómica la adquisición de viviendas protegidas ubicadas en Andalucía y (ii) establecer como infracción por parte de las mismas la no puesta a disposición de los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida de las viviendas protegidas adquiridas mediante adjudicación por ejecución hipotecaria o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento.
- **La Ley 9/2001, de 12 de julio, por el que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías para los ciudadanos**, en el sentido de incorporar tres nuevos procedimientos, siendo en todos ellos el plazo de resolución y notificación de un (1) año: (i) procedimiento

sancionador en materia de vivienda protegida, (ii) procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada y (iii) procedimiento sancionador en materia de vivienda.

- **La Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros**, a los efectos de atribuir a la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de las funciones relacionadas con la obligación de depositar las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro correspondientes a inmuebles sitios en Andalucía.
- **La Ley 17/1999, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas**, ampliando el objeto de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía incluyendo en el mismo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro correspondientes a inmuebles sitios en Andalucía.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© Abril 2013. J&A Garrigues, S.L.P., quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.