

Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

DECRET LLEI 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte. [2020/4383]

I

La situació actual de l'habitatge a la Comunitat Valenciana, sobretot per a aquelles persones que es troben en una situació econòmica més desfavorida, ha patit una deterioració significativa malgrat els esforços que s'han anat realitzant en els últims anys per a solucionar un problema que s'arrossega des de la crisi econòmica i immobiliària patida al nostre país.

Dins del marc de polítiques d'habitatge, a fi de portar a terme les actuacions necessàries per a assegurar l'accés a l'habitatge a la Comunitat Valenciana a les famílies i persones amb recursos limitats, la Generalitat ha implementat diverses iniciatives entre les quals destaca la promoció d'habitatge públic o els programes d'ajudes al lloguer destinats a una pluralitat de col·lectius i situacions. Així mateix, recentment, s'ha intentat donar un impuls addicional a les polítiques públiques en aquesta matèria a través del concurs convocat per a l'adquisició d'habitatges en municipis de la Comunitat Valenciana per a la seua incorporació al patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat.

No obstant això, el recent increment del preu de l'habitatge, tant en règim de propietat com d'arrendament, unit a la sobtada i massiva extinció dels contractes d'arrendament que s'havien ofert a un preu inferior al de mercat, ha posat de manifest que les mesures anteriors són insuficients per a afrontar el problema actual.

L'increment del preu de venda de l'habitatge ha derivat en un notable increment de la demanda del mercat del lloguer. No obstant això, aquest increment troba un obstacle indefugible en l'oferta limitada, a causa de l'auge de figures com ara els pisos turístics i, en particular, a la reduïda oferta de lloguer públic. Fins hui, els efectes de la tendència alcista de la demanda en el mercat del lloguer eren contrarestats pels denominats lloguers socials, però el procés de venda massiva d'habitatges que s'ha iniciat recentment ha derivat en l'absència de renovació d'aquest tipus de contractes d'arrendaments la titularitat dels quals, d'altra banda, sol correspondre a les persones i famílies en situació més desfavorida.

En aquest sentit, el recent estudi sobre el mercat de l'habitatge a Espanya entre 2014 i 2019, publicat pel Banc d'Espanya, adverteix que els preus en el mercat del lloguer han augmentat de manera significativa durant els últims anys, fins i tot a un ritme molt superior al que s'ha observat en el mercat de compravenda. Aquesta evolució dels preus en el mercat del lloguer ha vingut condicionada en gran manera pel fort repunt de la demanda d'habitatge de lloguer, el qual, segons l'anàlisi realitzada pel Banc d'Espanya, respon a un conjunt de factors. D'un costat, a l'enduriment dels criteris i condicions creditícies de les entitats financeres, la qual cosa impedeix l'accés a un habitatge en propietat a les persones joves o en situació econòmica més desfavorida en mancar d'estalvis suficients. D'un altre, s'apunta també com a causant d'aquesta tendència a les compres d'immobles per part de persones estrangeres, la concentració de les quals a les províncies insulars i en les de la costa mediterrània ha suposat un increment desorbitat dels preus de venda, i que les persones residents en comunitats autònomes com la valenciana hagen d'acudir al mercat del lloguer davant l'augment dels preus de venda.

Adicionalment, no s'ha d'oblidar que el conjunt de persones i famílies que en el seu moment van ser desposseïdes dels seus habitatges com a conseqüència de qualsevol dels procediments d'execució hipotecària, dació en pagament o venda extrajudicial, troben en el mercat del lloguer l'única alternativa possible per a procurar-se un habitatge, atès que, en la pràctica totalitat dels casos, tenen vedat l'accés al crèdit com a conseqüència del deute creditici que arrosseguen.

No obstant això, el desorbitat i recent repunt dels preus en el mercat del lloguer no es deu exclusivament a l'augment de la demanda, sinó que, com precisa el referit informe, també hauria vingut motivat per

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

DECRETO LEY 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto. [2020/4383]

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 ofer-

alguns factors recents vinculats amb l'oferta. D'una banda, el mercat espanyol de lloguer es caracteritza per la seua relativa escassa grandària, en un context en què el pes del règim de propietat de l'habitatge ha sigut tradicionalment molt elevat en comparació amb altres països del nostre entorn. I, d'altra banda, el progrés tecnològic i l'ús extensiu d'Internet han facilitat l'aparició de plataformes digitals, que han obert el mercat tradicional dels apartaments turístics a altres habitatges l'ús dels quals era residencial.

Aquesta situació dramàtica que descriu amb exactitud l'informe del Banc d'Espanya en referència a l'evolució recent del mercat immobiliari i, en particular, del mercat del lloguer, fins hui era contrarestada amb l'oferta d'habitatges en lloguer a un preu inferior al de mercat. Això és, l'oferta dels denominats lloguers socials, dels quals s'havien beneficiat persones i famílies en una situació econòmica més desfavorida. Ara bé, en els últims mesos s'ha constatat una tendència consistent en l'absència de renovació d'aquests contractes.

Segons l'Institut Nacional d'Estadística, l'any 2018 el nombre de contractes d'arrendaments per davall del preu de mercat, com els lloguers socials, es va reduir a menys de la meitat a la Comunitat Valenciana. Així, en aqueix mateix any 2018, la conflictivitat en matèria d'arrendaments urbans per denegació de pròrroga del contracte d'arrendament, inexistent en 2017, s'ha situat com la segona causa de litigiositat en matèria d'arrendaments urbans, només per darrere de la falta de pagament de la renda.

Com adverteix l'informe de Banc d'Espanya adés esmentat, durant els últims anys s'ha observat un cert increment del pes dels inversors institucionals i els fons d'inversió especialitzats. No obstant això, la concentració de la propietat immobiliària, també de la residencial, en un nombre més reduït d'agents econòmics, no ajuda a corregir aquesta situació, sinó que l'empejora. En efecte, atesa l'escassetat d'oferta disponible, la quota de mercat que aconsegueixen aquests fons és suficient per a assegurar-los una posició dominant en el mercat, així com un considerable control de preus.

El Banc d'Espanya, a la vista de l'exhaustiva anàlisi realitzada, conclou el seu estudi sentenciant que: «durant els últims anys han augmentat les dificultats per a l'accés a l'habitatge per a determinats col·lectius, com els joves, les llars amb rendes més baixes i els qui resideixen en àrees metropolitanes». És a dir, per a aquelles persones que es troben en una situació més desfavorida i a les quals els és impossible subvertir els efectes adversos del mercat immobiliari. A fi d'afrontar aquests reptes socials, el Banc d'Espanya conclou que: «la intervenció pública en el mercat del lloguer pot contribuir a alleujar aquests problemes». I, així mateix, afig que: «entre les diferents mesures, les que semblen més efectives per a aquesta finalitat són aquelles que se centren a incrementar de manera estable l'oferta d'habitatge en arrendament a disposició dels col·lectius més vulnerables».

A aquesta deterioració patida en l'últim any, se sumen, de manera imprevista i molt perjudicial, les conseqüències que la pandèmia generada per la Covid-19 està causant i, probablement, causarà, en l'activitat econòmica. Com és previsible, repercutirà de manera més acusada en les persones la situació econòmica de les quals és més precària, especialment, pel que fa a les necessitats d'habitatge. Les situacions de desocupació i de pèrdues d'ingrés que ha originat o pot originar en el futur, influeixen també en la possibilitat d'afrontar les necessitats bàsiques com són el pagament d'hipoteques o el pagament del lloguer, i amb l'experiència adquirida en anteriors crisis, això pot desembocar en el fet que una part de la ciutadania no puga fer efectiu el seu dret a un habitatge.

La previsió de mesures en matèria d'habitatge mitjançant decret llei per a donar una resposta immediata als milers de famílies que poden trobar-se en risc d'exclusió residencial, és inajornable i la seua adopció ha sigut avalada pel Tribunal Constitucional sempre que concórrega una motivació explícita i raonada de la necessitat, entenent per tal que la conjuntura econòmica exigeix una ràpida resposta, i la urgència, assumint com a tal que la dilació en el temps de l'adopció de la mesura de què es tracte, mitjançant una tramitació per la via normativa ordinària, podria generar algun perjudici.

Analitades les dades de l'evolució del mercat laboral a la Comunitat Valenciana, relatives als últims tres mesos, podem afirmar que ens trobem davant una situació imprevista i d'extrema gravetat que

ta. 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 Comunidad 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, entendiendo 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 Comunidad Valenciana relativos a los últimos tres meses, podemos afirmar que nos encontramos ante una situación imprevista y de extrema gravedad que se agudiza mes a mes y que requiere de una actuación

s'aguditzava mes a mes i que requereix una actuació immediata dels poders públics per a garantir l'accés a l'habitatge. Segons l'Enquesta de Població Activa del mes d'abril de 2020, prop de mig milió de persones (439.942 persones) es troben en situació de desocupació. D'altra banda, de la informació oferida per la Direcció General d'Ocupació referida al nombre de persones afectades per un expedient de regulació temporal d'ocupació (ERTE), s'evidencia que les xifres s'incrementen per centenars de milers cada mes des dels últims tres mesos. Així, de les 214.448 persones subjectes a un ERTE el passat 31 de març, es va passar a les 292.685 persones el passat 30 d'abril, i van arribar a les 411.216 persones el passat 29 de maig. De les xifres anteriors podem concloure que el 35,02 % de la població activa de la Comunitat Valenciana es troba en situació de desocupació o afectada per un ERTE.

D'aquesta manera, l'impacte econòmic i social que la crisi sanitària ocasionada per la Covid-19 està exercint sobre les persones en situació de vulnerabilitat és inqüestionable, així com ho és l'augment del risc d'exclusió residencial, si no s'adopten mesures amb caràcter immediat. Tot això evidencia la concurrència dels motius que justifiquen l'extraordinària i urgent necessitat d'implementar els mecanismes per a ampliar la xarxa pública d'habitatge sense dilació.

Malgrat que encara és molt prompte per a disposar de dades específiques sobre l'impacte de la Covid-19 en les taxes de pobresa del nostre país, diversos estudis i informes emesos per algunes institucions posen en relleu que la pèrdua d'ingressos, motivada per l'emergència sanitària, ha afectat més intensament les llars que abans de la crisi ja tenien ingressos molt baixos i seriosos problemes per a l'accés a l'habitatge.

En aquest sentit, l'estudi sobre el mercat de l'habitatge a Espanya entre 2014 i 2019 realitzat pel Banc d'Espanya, adverteix que la crisi de la Covid-19, en la mesura que generarà un profund efecte contractiu sobre les rendes i l'activitat econòmica, almenys en el curt termini, previsiblement impactarà en la situació del mercat immobiliari. Així mateix, entén que, sense perjudici que les mesures temporals aprovades pel Govern per a alleujar la pressió financera dels segments més vulnerables, com la moratòria de les hipoteques o l'ajornament del pagament dels lloguers, contribuirà a mitigar els efectes adversos en el curt termini, aquestes no donen resposta a la gran incertesa que hi ha sobre els efectes a mitjà termini sobre el mercat immobiliari.

Per si no fora prou, cal recordar que la contenció de la crisi sanitària més gran coneguda en dècades, només ha sigut possible mitjançant el confinament de tota la població en habitatges. Organismes com l'OMS han insistit en la necessitat d'atacar una pandèmia que transcendeix qualsevol frontera geogràfica, mitjançant el tancament en les llars i observant estrictes mesures de seguretat quan calga cobrir les necessitats vitals bàsiques com l'adquisició dels aliments o medicaments. En conseqüència, l'habitatge s'ha constituït com l'eix central de refugi, seguretat i protecció de la ciutadania i ara, més que mai, és responsabilitat dels poders públics garantir-hi l'accés degut.

En aquest context, la possibilitat de proporcionar un habitatge a les persones més vulnerables transcendeix el dret a l'habitatge, la importància del qual, no obstant això, es troba reconeguda en múltiples instruments internacionals de drets humans, així com en la nostra Constitució i el nostre Estatut d'Autonomia, per a incidir directament en el dret a la salut de tota la comunitat.

En aquesta línia de raonament, i seguint la doctrina constitucional (STC 61/2018), cal argumentar que el recurs al decret llei per a l'ampliació de l'habitatge públic a la Comunitat Valenciana té una doble motivació, cadascuna de les quals, per si sola, serviria per a justificar-hi la iniciativa. D'una banda, ens recorda la citada sentència que l'ús del decret llei s'ha anat acceptant en situacions que s'han qualificat de «conjuntures econòmiques problemàtiques». I sembla evident que la magnitud de la tragèdia per la pèrdua de vides humanes i les devastadores conseqüències socials i econòmiques, derivades de la necessària adopció de mesures per a la contenció de la pandèmia, justifiquen suficientment l'actuació normativa d'urgència. Però també ha admès, d'altra banda, «... que el fet que es considere una reforma estructural no impedeix, per si sola, la utilització de la figura del decret llei, perquè el possible caràcter estructural del problema que es pretén afrontar no exclou que aquest problema pugui convertir-se, en un moment donat, en un supòsit d'extraordinària i urgent necessitat».

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 concurrència 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 dècades, 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 transcende 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 conseqüència, és urgent i necessari fer front a l'actual escenari de vulnerabilitat i risc residencial desencadenat per la Covid-19 i adoptar les mesures que faciliten la immediata ampliació de la xarxa d'habitatges públics a la Comunitat per a la seua posada a la disposició de la ciutadania valenciana i, en particular, dels col·lectius vulnerables com a mitjà per a afrontar les greus conseqüències i protegir la salut pública.

Amb la finalitat d'abordar aquest nou problema de manera eficaç i per a evitar que la nostra ciutadania quede privada d'aquest dret en un context econòmic desfavorable, la Generalitat necessita dotar-se d'instruments més eficaços que els previstos fins al moment, a fi de crear una verdadera xarxa d'habitatge públic que permeta, amb la urgència més gran possible, donar alternatives als qui no poden accedir al mercat lliure d'habitatge, tant de compra com de lloguer, així com donar cobertura als qui pateixen una situació d'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

La Comunitat Valenciana posseeix competència exclusiva en matèria d'habitatge, tal com es recull en l'article 49.1.9ª de l'Estatut d'Autonomia, i d'acord amb el marc de distribució de competències dissenyat per la Constitució, en l'article 148.1.3ª. Així mateix, el dret a l'habitatge no sols es troba plasmat en la Constitució, en l'article 47, com un mandat als poders públics, sinó que l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en l'article 16, també estableix el dret a l'habitatge digne com un dret de la ciutadania valenciana. I, en conseqüència, és la Generalitat, com a poder públic amb competència exclusiva en la matèria, la que ha d'afrontar de forma decidida la garantia d'aquest dret.

El present decret llei pretén donar resposta a aquestes noves situacions, amb caràcter urgent i immediat, i donar un nou impuls al dret d'adquisició preferent de l'Administració, de manera que amb el seu exercici es convertisca en una realitat l'existència d'un parc públic d'habitatge que, com ocorre en altres països, contribuïska de forma eficaç a garantir el dret a l'habitatge en la nostra terra.

II

El títol I regula els drets d'adquisició preferent de la Generalitat sobre els habitatges de protecció pública, i aclareix alguns aspectes procedimentals de la legislació anterior.

A fi de dotar la ciutadania d'una xarxa d'habitatges públics amb vocació de permanència, s'introdueix per primera vegada la qualificació permanent dels habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte, la qual cosa suposa la incorporació d'aquests habitatges al règim de protecció pública amb caràcter general i sense límit temporal. D'aquesta manera, es pretenen corregir les ineficiències derivades dels règims de protecció temporal o dels diversos instruments d'ajudes públiques per a l'adquisició d'habitatges en el mercat lliure, atès que no han resultat adequats per a la construcció d'un parc públic d'habitatges. Valga dir que, malgrat la quantitat de recursos públics invertits al llarg dels anys en la nostra Comunitat en matèria d'habitatge, el nombre d'habitatges de protecció pública és insuficient per a atendre les necessitats bàsiques de la ciutadania valenciana, per la qual cosa, en l'actual context d'emergència, és inajornable l'adopció de noves solucions que corregisquen la situació diagnosticada.

D'altra banda, en la línia iniciada per la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, s'aposta per la descentralització de les polítiques públiques en matèria d'habitatge, tot convidant els municipis a establir un sistema de col·laboració i suport mutu, a fi de portar a terme les actuacions necessàries per a assegurar l'accés a un habitatge a les famílies i persones amb recursos limitats respectant, en tot cas, l'autonomia municipal.

D'un costat, es preveuen diversos mecanismes per a crear o ampliar el parc públic municipal d'habitatges d'aquells municipis que així ho desitgen, mitjançant l'exercici dels drets d'adquisició preferent a favor seu o la cessió dels citats drets. En el primer cas, la Generalitat exercitarà els drets a favor dels municipis que no tinguen la possibilitat de dur a terme la tramitació administrativa. En el segon, els municipis a favor dels quals se cedisquen els drets d'adquisició preferent, mitjançant la signatura del corresponent conveni, podran exercitar de manera autònoma els citats drets d'acord amb el procediment regulat en la llei.

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 49.1.9ª del Estatuto de Autonomía, y de acuerdo con el marco de distribución de competencias diseñado por la Constitución, en su artículo 148.1.3ª. 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. Valga 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



D'un altre, en el marc d'una acció conjunta en polítiques d'habitatge i amb el propòsit de garantir la participació activa de tots aquells municipis que ho desitgen, encara que no els siga possible l'adquisició d'habitatges, es preveu la cessió temporal de l'ús dels habitatges de la Generalitat als municipis on es troben per a la seua gestió. Amb això, es persegueix una gestió més eficient del parc públic d'habitatges i una major proximitat a la ciutadania, la qual cosa reportarà un benefici directe en el servei públic que es preste.

Finalment, en aquest títol se sistematitzen els necessaris deures de col·laboració d'organismes i funcionàries i funcionaris públics, amb la finalitat d'assegurar el compliment i control de les obligacions derivades dels drets d'adquisició preferent de la Generalitat.

III

El títol II regula els drets d'adquisició preferent a favor de la Generalitat en les transmissions d'habitatges adquirits, mitjançant processos de realització patrimonial per al pagament de deutes hipotecaris o en les transmissions relatives a grans operacions immobiliàries.

Aquesta previsió persegueix, d'un costat, l'ampliació del parc públic d'habitatges de les administracions públiques de la Comunitat Valenciana per a poder destinar-los a persones i famílies en situació de vulnerabilitat i, d'un altre, mitigar les conseqüències desfavorables dels grups socials més desfavorits que, després de la pèrdua de la propietat del seu habitatge, ara veuen amenaçada la possibilitat de mantenir-s'hi en règim d'arrendament per la seua manca de renovació, així com remeiar la situació d'aquelles persones que, havent consolidat un dret subjectiu respecte de l'habitatge, es troben davant el risc de ser-ne desallotjats sense cap mena d'alternativa habitacional.

L'exercici dels drets d'adquisició preferent en les avantdites transmissions es limita als habitatges situats en les àrees de necessitat d'habitatge (ANHA) declarades per la Generalitat, per ser aquestes les àrees en què la Generalitat no disposa de mitjans suficients per a satisfer la necessitat d'habitatge no satisfeta pel mercat lliure. Amb això, es garanteix que la intervenció de l'Administració és la mínima i imprescindible per a fer front a la situació d'emergència els efectes de la qual es persegueix pal·liar.

Per a la delimitació de les àrees de necessitat d'habitatge es preveu l'elaboració i aprovació per part de la Generalitat d'un catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest decret llei. Aquest catàleg podrà comprendre totes aquelles àrees en les quals l'accés a l'habitatge resulte afectat negativament per un fenomen social, econòmic, demogràfic geogràfic, climatològic o de salut pública. Fins a l'entrada en vigor d'aquest catàleg, i a fi d'assegurar l'aplicació immediata de la norma, es preveu un règim transitori en virtut del qual es consideren àrees de necessitat d'habitatge els municipis inclosos en la Resolució de 15 d'abril de 2019, de la Presidència de la Generalitat, sobre l'assignació de la línia específica del fons de cooperació municipal per a la lluita contra el despoblament dels municipis de la Comunitat Valenciana, i en l'informe de necessitat d'habitatge a la Comunitat Valenciana de 2020, realitzat per l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana.

En el marc d'un model avançat de descentralització en les polítiques d'habitatge, tractant d'incentivar que els municipis participen activament d'aquestes polítiques, es preveu la possibilitat que aquells municipis no inclosos en el catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge delimiten les àrees de necessitat del seu àmbit territorial, per a ser inclosos en aquest catàleg quan concórrega algun dels fenòmens d'afecció negativa, amb la comprovació prèvia per part de la Generalitat que la delimitació s'ajusta als paràmetres descrits.

Ahora, es determina la destinació, el procés d'adjudicació i la seua qualificació permanent com a habitatges protegits dels habitatges adquirits per aquest mitjà, amb el propòsit que la seua adquisició es pose al servei de l'interès general i, en particular, al compliment de la funció social present i futura.

Finalment, es modifica la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, a fi d'adequar-ne la regulació a les noves previsions introduïdes per aquest decret llei, i de reforçar el règim

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 encuentran 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 considerarán 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 previsions introducidas por este decreto ley y

sancionador per l'incompliment de les obligacions derivades dels drets d'adquisició preferent previstos a favor de la Generalitat.

En definitiva, es pretén donar resposta a una realitat sobrevinguda que col·loca gran part de la població valenciana en una situació d'emergència i risc d'exclusió residencial, mitjançant l'actuació conjunta i coordinada de les administracions públiques de la Comunitat Valenciana.

IV

La jurisprudència del Tribunal Constitucional ha donat suport a l'aprovació de disposicions de caràcter socioeconòmic, mitjançant l'instrument normatiu del real decret llei en aquells casos en els quals s'aprecie una motivació explícita i raonada de la necessitat i urgència de la mesura. El caràcter "necessari" s'ha afirmat en els casos de conjuntures econòmiques problemàtiques que exigeixen una ràpida resposta. D'altra banda, la urgència s'ha acceptat quan la dilació en el temps de l'adopció de la mesura de què es tracta, mitjançant una tramitació per la via normativa ordinària, podria generar algun perjudici.

Tots dos aspectes conflueixen en aquesta norma relativa a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana, donades les circumstàncies econòmiques i socials expressades en el primer paràgraf d'aquest preàmbul. Els problemes estructurals d'accés a l'habitatge i la necessitat d'assegurar-ne la funció social s'han vist sumament agreujats amb la crisi sanitària ocasionada per la Covid-19, l'impacte econòmic i social de la qual està aguditzant tant qualitativament com quantitativament les situacions de vulnerabilitat, així com els riscos de cronificació i augment de la pobresa en el futur, amb especial afectació a joves i famílies monoparentals. L'habitatge, com a dret social bàsic per a permetre el gaudi de la resta de drets, s'ha convertit en un element de benestar i de salut imprescindible per a permetre la gestió de la greu crisi sanitària esdevinguda. La possibilitat que es repetisquen crisi com la viscuda exigeix que les institucions utilitzen tots els mitjans al seu abast per a assegurar el dret a un habitatge adequat, que pugui ser el refugi de les persones davant de noves amenaces sanitàries.

En aquest sentit, i tenint en compte que les mesures de contenció i prevenció de la Covid-19 han d'acompanyar-se de contingut econòmic i social per a afrontar les seues conseqüències en la ciutadania en el curt i mitjà termini, en particular, en els col·lectius vulnerables, no adoptar aquesta norma amb caràcter urgent podria aprofundir en el problema adés assenyalat, la qual cosa posa de manifest la concurrència dels motius que justifiquen l'extraordinària i urgent necessitat de la seua adopció.

La justificació de la utilització de l'instrument del decret llei es basa igualment en una dilatada jurisprudència del Tribunal Constitucional, els requisits de la qual aquesta norma compleix. Així, cal recordar que el nostre Tribunal Constitucional, en les sentències 6/1983, de 4 de febrer, F. 5; 11/2002, de 17 de gener, F. 4; 137/2003, de 3 de juliol, F. 3; i 189/2005, de 7 juliol, F. 3, ha vinculat la utilització d'aquesta norma a la solució d'una situació concreta que, dins dels objectius de l'òrgan emissor i per raons difícils de preveure, requereix una acció normativa immediata en un termini més breu que el requerit per la via normal o pel procediment d'urgència per a la tramitació parlamentària de les lleis.

En concret, la doctrina constitucional continguda en la STC 61/2018, que recull la jurisprudència anterior més rellevant, indica que l'ús del decret llei s'ha acceptat en situacions que s'han qualificat de «conjuntures econòmiques problemàtiques». Evidentment, i segons les dades aportades en el primer paràgraf d'aquest preàmbul, la Comunitat Valenciana travessa una situació de crisi econòmica i social, derivada de la pandèmia provocada per la COVID-19, que requereix l'adopció d'una normativa d'urgència orientada a fer efectiu el dret a l'habitatge.

Evidentment, i així ho ha admès el mateix tribunal, l'anterior no exclou l'adopció de normes que impliquen reformes estructurals i que solucionen problemes amb caràcter igualment estructural que s'hagen vist agreujats en un moment concret. En paraules del tribunal: "... el fet que es considere una reforma estructural no impedeix, per sí sola, la utilització de la figura del decret llei, perquè el possible caràcter estructural del problema que es pretén atallar no exclou que aquest problema

reforzar el règimen 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 concurrència de los motivos que justifican la extraordinaria y urgente necesidad de su adopción.

La justificació de la utilització de l'instrument del decret llei es basa igualment en una dilatada jurisprudència 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 Covid19, 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 igualment 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



puga convertir-se, en un moment donat, en un supòsit d'extraordinària i urgent necessitat, que justifique l'aprovació d'un decret llei, cosa que haurà de ser determinada atenent les circumstàncies concurrents en cada cas (STC 137/2011, FJ 6; reiterat en SSTC 183/2014, FJ 5; 47/2015, FJ 5, i 139/2016, FJ 3)».

A més a més, cal preveure que correspon al Consell, en aquesta mena de normes, la realització d'un judici polític o d'oportunitat (SSTC 61/2018, de 7 de juny, FJ 4; 142/2014, d'11 de setembre, FJ 3) sobre la conjuntura i la motivació de la norma. En aquest aspecte, els paràgrafs anteriors acrediten de manera suficient els motius d'oportunitat per a l'adopció de la present norma, la qual respon en tots els seus termes a la finalitat legítima d'aprovar mesures que contribuïsquen a abordar de manera immediata l'enorme impacte econòmic i social provocat per la COVID-19, que ha vingut a agreujar el ja important problema d'habitatge existent a la Comunitat Valenciana (SSTC 29/1982, de 31 de maig, FJ 3; 111/1983, de 2 de desembre, FJ 5; 182/1997, de 20 d'octubre, FJ 3).

Com és preceptiu, ha d'assenyalar-se també que aquest real decret llei no afecta l'ordenament de les institucions bàsiques de l'Estat, els drets, deures i llibertats dels ciutadans regulats en el títol I de la Constitució, el règim de les comunitats autònomes ni el dret electoral general.

A la vista del que s'ha exposat anteriorment, hi concorren les circumstàncies d'extraordinària i urgent necessitat, establides per l'article 44.4 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, com a pressupostos habilitants per a recórrer a l'instrument jurídic del decret llei. Igualment es posa de manifest el compliment dels principis de necessitat i eficàcia, donat l'interès general en el qual es fonamenten les mesures que s'estableixen, i és el decret llei l'instrument més adequat per a garantir la seua consecució.

La norma és conforme amb el principi de proporcionalitat, ja que conté la regulació imprescindible per a la consecució dels objectius prèviament esmentats. Igualment, s'ajusta al principi de seguretat jurídica, i és coherent amb la resta de l'ordenament jurídic.

En relació amb el principi d'eficiència, aquest decret llei no imposa càrregues administratives que no estiguen justificades per a la consecució de les seues finalitats.

En definitiva, es pretén donar resposta a una realitat sobrevinguda que col·loca gran part de la població valenciana en una situació d'emergència i risc d'exclusió residencial, mitjançant l'actuació conjunta i coordinada de les administracions públiques de la Comunitat Valenciana.

En ús de les atribucions conferides per l'article 44.4 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, a proposta del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, i prèvia deliberació del Consell, en la reunió de 5 de juny de 2020,

DECRETE

TÍTOL I Els drets d'adquisició preferent de les administracions públiques

CAPÍTOL I

Exercici dels drets d'adquisició preferent de les administracions públiques

Article 1. Els drets d'adquisició preferent de l'Administració sobre habitatges de protecció pública

1. La Generalitat és titular dels drets de tanteig i retracte respecte de tots els habitatges de protecció pública i els seus annexos, d'acord amb la llei, en tant es mantinga aquesta qualificació. L'exercici dels drets esmentats s'ajustarà a les condicions i el procediment assenyalat en la llei.

2. Els drets de tanteig i retracte seran aplicable a les segones i successives transmissions *inter vivos*, gratuïtes o oneroses, voluntàries o derivades d'un procediment d'execució patrimonial o realització patrimonial extrajudicial, d'habitatges de protecció pública i els seus annexos.

3. Els drets de tanteig i retracte s'exceptuen en els casos de transmissions gratuïtes *inter vivos* a favor de descendents, ascendents o còn-

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 consecució.

La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulaci3n imprescindible para la consecució de los objetivos previamente mencionados. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídic.

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

En definitiva, se pretende dar respuesta a una realidad sobrevenida que coloca a gran parte de la poblaci3n valenciana en una situaci3n de emergencia y riesgo de exclusi3n residencial, mediante la actuaci3n conjunta y coordinada de las administraciones p3blicas 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 deliberaci3n del Consell, en la reuni3n 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 protecci3n pública y sus anejos, de acuerdo con la ley, en tanto se mantenga dicha calificaci3n. El ejercicio de los citados derechos se ajustar3 a las condiciones y el procedimiento se3alado en la ley.

2. Los derechos de tanteo y retracto ser3n de aplicaci3n a las segundas y sucesivas transmisiones *inter vivos*, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecuci3n patrimonial o realizaci3n patrimonial extrajudicial, de viviendas de protecci3n 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, ascendien-

juge o parella de fet degudament acreditada, llevat que l'habitatge no haja de ser destinat a residència habitual i permanent de la nova persona titular.

S'exceptua, així mateix, l'aportació per qualsevol títol de l'habitatge i els seus annexos, la societat a guanys o qualsevol altre règim econòmic matrimonial de comunitat, nacional o estranger, l'adjudicació a qualsevol dels seus integrants en cas d'acordar-se'n la dissolució, i no es considera transmissió a l'efecte de tanteig o retracte. Igualment, s'exceptuen totes les transmissions que tinguen el seu origen en actes d'extinció de condomini.

4. La Generalitat serà titular dels drets de tanteig i retracte respecte de les transmissions efectuades durant tot el període de vigència del règim de protecció que corresponga, a comptar des de la qualificació definitiva. En el supòsit d'habitatges protegits amb qualificació permanent, serà titular permanent dels drets de tanteig i retracte.

5. La Generalitat exercitarà els drets de tanteig i retracte a càrrec dels seus pressupostos i, en el supòsit dels habitatges de promoció pública i els seus annexos, ho farà a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl o d'aquella que n'assumisca les competències.

Article 2. Procediment per a l'exercici del tanteig

1. Totes les persones propietàries d'habitatges de protecció pública hauran de notificar a la Generalitat, per qualsevol mitjà que permetta tindre constància de la seua recepció, la decisió d'alienar-los, especificant-ne les dades següents:

a) Dades de la persona titular o persones titulars de l'habitatge objecte de transmissió.

b) Dades d'identificació de l'habitatge i, en el seu cas, dels seus annexos, incloent-hi l'estat de càrregues i estat d'ocupació.

c) Preu de la transmissió i forma de pagament projectada, llevat que la transmissió siga a títol gratuït.

d) Dades de la persona interessada en l'adquisició, amb referència expressa al compliment dels requisits exigits per a accedir a l'habitatge, sense perjudici del que es disposa en l'apartat tercer de l'article un respecte de les transmissions gratuïtes *inter vivos* a favor de descendents, ascendents o cònjuge o parella de fet degudament acreditada. Així mateix, s'indicarà si la persona interessada en l'adquisició es troba en alguna situació de vulnerabilitat.

e) Qualsevol altra condició essencial de la transmissió.

La notificació de les circumstàncies anteriors haurà d'anar acompanyada dels documents acreditatius corresponents.

2. El dret de tanteig podrà exercitar-se en el termini de seixanta dies naturals a partir de l'endemà d'aquell en què haja tingut entrada en el registre general de la conselleria competent en matèria d'habitatge la notificació de la transmissió, amb el contingut descrit en els apartats anteriors, sense perjudici de la presentació en qualsevol registre públic o mitjançant comunicació electrònica, de conformitat amb la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

El termini de seixanta dies naturals esmentat podrà ser suspès o ampliat conforme amb el que es disposa la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

3. Si la notificació de la persona transmissor fora incompleta o defectuosa, la Generalitat podrà requerir-la perquè l'esmene, i entretant quedarà en suspens el termini per a l'exercici del dret de tanteig d'acord amb el que es preveu en el paràgraf segon de l'apartat anterior.

Quan la citada esmena presente dificultats especials atés el seu contingut o la naturalesa del requeriment, la Generalitat podrà, d'ofici o a instàncies de part, concedir un termini superior o ampliar l'inicialment concedit fins a un màxim de dos mesos.

4. A fi de col·laborar en l'exercici del dret de tanteig, la persona titular de l'habitatge subjecte a tanteig facilitarà l'accés a aquell, en el marc de la llei, per a la seua corresponent valoració per part de la Generalitat quan així fora requerida.

El termini per a l'exercici del dret de tanteig se suspendrà des del dia en què la Generalitat curse requeriment a la persona titular de l'habitatge fins al dia en què es produïska l'accés efectiu a aquell; o, si no és possible aquest accés, fins al dia en què haja tingut entrada en el registre general de la conselleria competent en matèria d'habitatge la comunicació de la persona titular en la qual s'indiquen i justifiquen les causes que ho impedeixen.

tes o cònjuge 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 serà 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 exercitarà 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 cònjuge 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 electrònica 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 transmissor fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrà 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 podrà, 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.



L'incompliment del deure de col·laboració comportarà l'aplicació del règim sancionador previst en la normativa reguladora dels habitatges de protecció pública.

5. Transcorregut el termini previst per a l'exercici de tanteig segons els preceptes anteriors sense que la Generalitat notifique la seua voluntat d'exercir el dret, la persona titular podrà transmetre l'habitatge en les mateixes condicions que hageren sigut notificades i d'acord amb el règim que li siga d'aplicació.

La Generalitat podrà comunicar a la persona transmissor la seua renúncia motivada a exercir el dret de tanteig abans que finalitze el termini previst per al seu exercici.

Els efectes deslliuradors derivats de la notificació de la transmissió de l'habitatge i del transcurs del termini per al seu exercici caducaran sis mesos després des que s'haguera realitzat la notificació. Qualsevol transmissió que es realitze transcorregut aquest termini requerirà una nova notificació i, si no es realitza, s'entendrà transmés l'habitatge sense notificació a l'efecte de l'exercici del dret de retracte.

6. El dret de tanteig s'exercitarà mitjançant notificació fehaciente a la persona transmissor o organisme que haguera realitzat l'adjudicació, i es farà el pagament del preu en el termini de quatre mesos des d'aquesta, llevat que en les condicions de la transmissió s'hagen establert terminis superiors.

La notificació de l'exercici de tanteig recollirà, almenys, el contingut següent:

- La indicació per part de la Generalitat de si el dret s'exercita en benefici propi o si s'exercita a favor de tercera persona.
- Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- El preu a satisfer amb indicació de la partida pressupostària.

Article 3. Procediment per a l'exercici de retracte

1. Les persones adquirents d'habitatges de protecció pública hauran de notificar a la conselleria competent en matèria d'habitatge l'adquisició efectuada, en el termini de quinze dies naturals a comptar des d'aquesta, per qualsevol mitjà que permeta tindre'n constància de la recepció, indicant les condicions previstes en l'apartat primer de l'article anterior i adjuntar còpia del document en què s'haguera formalitzat.

Si l'alienació es produeix com a conseqüència d'un procediment d'execució patrimonial o venda extrajudicial de l'habitatge donat en garantia, l'organisme que realitze l'adjudicació haurà de notificar-ho a la conselleria competent en matèria d'habitatge en el termini de tres dies. La notificació consistirà en la remissió d'una còpia del testimoni de fermesa del decret d'adjudicació, comprensiu de la resolució d'aprovació de la rematada o de l'adjudicació a la persona creditora d'aquella; o, en cas de realització extrajudicial, d'una còpia simple de l'acte traslatiu del domini, la qual haurà de contindre, en tot cas, el preu i la identificació de la persona adjudicatària, a qui s'advertirà que es cursa la notificació a fi que pugua acreditar el compliment dels requisits establits en el règim que siga d'aplicació. Aquesta acreditació no serà exigible si resultara adjudicatària la persona titular del préstec o crèdit objecte de reclamació, i en aquest cas se l'advertirà de les condicions d'ús i transmissió de l'habitatge protegit si la Generalitat decidira no exercitar el dret de retracte.

2. La Generalitat podrà exercir el dret de retracte respecte dels habitatges que siguen transmesos infringint el que s'estableix en els articles anteriors o les restants obligacions derivades del règim de protecció i, en particular, en els supòsits següents:

- Quan no se li haja realitzat la notificació prevista en l'article precedent o quan, havent-se realitzat, s'haguera denegat per part de la Generalitat l'autorització de transmissió de l'habitatge de protecció pública.
- Quan s'hi haja omés qualsevol dels requisits establits.
- Quan s'haja produït la transmissió després d'haver caducat els efectes deslliuradors derivats de la notificació de la voluntat de transmetre l'habitatge o abans que transcorrega el termini del qual disposa la Generalitat per a l'exercici del dret de tanteig.
- Quan s'haja realitzat la transmissió en condicions diferents de les notificades.

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 podrà comunicar a la persona transmissor la seua renúncia motivada a exercir el dret de tanteig abans que finalitze el termini previst per al seu exercici.

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 transmissor 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 notificació de l'exercici de tanteig recollirà, almenys, el contingut següent:

- La indicació per part de la Generalitat de si el dret se exercita en benefici propi o si se exercita a favor de tercera persona.
- Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- 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 podrà exercir el dret de retracte respecte 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:

- Quando 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.
- Quando se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos.
- Quando 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.
- Quando se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las notificadas.



e) Quan la transmissió es produïska com a conseqüència d'un procediment d'execució patrimonial o venda extrajudicial de l'habitatge donat en garantia.

Sense perjudici del dret de retracte al qual donaran lloc les infraccions indicades, l'incompliment del deure de notificar per part de la persona transmissora o l'incompliment de qualsevol altra obligació derivada del règim de protecció aplicable a l'habitatge i els seus annexos, comportarà l'aplicació del règim sancionador previst en la normativa reguladora dels habitatges de protecció pública.

3. Aquest dret s'exercitarà en el termini de seixanta dies naturals a comptar des de l'endemà d'aquell en què haja tingut entrada en el registre general de la conselleria competent en matèria d'habitatge la notificació de la transmissió referida en l'apartat primer d'aquest article, sense perjudici de la presentació en qualsevol registre públic o mitjançant comunicació electrònica, de conformitat amb el que es disposa en la normativa reguladora del procediment administratiu comú. Si no es realitza la notificació, el termini de seixanta dies es comptarà des que la Generalitat tinguera coneixement de la transmissió efectuada i de les seues condicions.

El citat termini de seixanta dies naturals podrà ser suspès o ampliat, conformement al que es disposa la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

4. Si la notificació de la persona adquirent fora incompleta o defectuosa, la Generalitat podrà requerir-ne l'esmena, i entretant quedarà en suspens el termini per a l'exercici del dret de retracte d'acord amb el que es preveu en el paràgraf tercer de l'apartat anterior.

Quan la citada esmena presente dificultats especials a causa del seu contingut o de la naturalesa del requeriment, la Generalitat podrà, d'ofici o a instàncies de part, concedir un termini superior o ampliar l'inicialment concedit fins a una durada màxima de dos mesos.

5. Notificada la transmissió, a fi de col·laborar en l'exercici del dret de retracte, la nova persona titular de l'habitatge subjecte a retracte hi facilitarà l'accés per a la seua corresponent valoració per part de la Generalitat quan així fos requerit.

El termini de seixanta dies naturals per a l'exercici del dret de retracte se suspendrà des del dia en què la Generalitat curse requeriment a la persona adquirent de l'habitatge fins al dia en què s'hi produïska l'accés efectiu; o, si no és possible aquest accés, fins al dia en què haja tingut entrada en el registre general de la conselleria competent en matèria d'habitatge la comunicació de la persona titular en la qual s'indiquen les causes que ho impedeixen.

L'incompliment del deure de col·laboració comportarà l'aplicació del règim sancionador previst en la normativa reguladora dels habitatges de protecció pública.

6. Transcorregut el termini previst per a l'exercici de retracte conforme als preceptes anteriors sense que la Generalitat notifique la seua voluntat d'exercir el dret, s'entendrà que ha renunciat al seu exercici respecte de la transmissió notificada.

La Generalitat podrà comunicar a la persona adquirent, abans que finalitze el termini, la seua renúncia motivada a exercir el dret de retracte.

7. El dret de retracte s'exercitarà mitjançant notificació fehaent a la persona adquirent i es farà el pagament del preu en el termini de quatre mesos des d'aquesta, llevat que en les condicions de la transmissió s'hagen establert terminis superiors. En el supòsit de transmissions conseqüència de procediments d'execució patrimonial el termini de pagament serà de dos mesos.

La notificació de l'exercici de retracte recollirà, almenys, el contingut següent:

- Indicació per part de la Generalitat de si el dret s'exercita en benefici propi o si s'exercita a favor de tercera persona.
- Les raons que justifiquen l'exercici del dret.
- El preu a satisfer amb indicació de la partida pressupostària.

Article 4. Preu d'adquisició

1. Quan s'exercisquen els drets d'adquisició preferent, el preu d'adquisició dels habitatges de protecció pública serà el que s'haguera fixat per a la transmissió objecte de tanteig o de retracte.

2. En les transmissions a títol gratuït, el preu d'adquisició coincidirà amb el valor que correspondria a l'habitatge a l'efecte de l'impost sobre successions i donacions, determinat per l'Administració mitjançant

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 transmissora 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 ejercerá 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 podrà 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.

Quando 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 podrà 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 ejercerá 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:

- Indicación por parte de la Generalitat de si el derecho se ejercita en beneficio propio o si se ejercita a favor de tercera persona.
- Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- 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 correspondiera a la vivienda a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, determinado por la Admi-



l'aplicació de la normativa tributària sobre comprovació de valors. La persona interessada comunicarà a l'Administració la seua conformitat o disconformitat amb la valoració efectuada en un termini de deu dies hàbils. Si la persona interessada no estiguera conforme amb l'estimació feta per l'Administració, es determinarà per un perit independent nomenat de comú acord per les parts, i, a falta d'acord entre aquestes, per la jurisdicció contenciosa administrativa. Els terminis dels quals disposa l'Administració per a exercir els drets de tanteig o retracte quedaran suspesos des del dia en què la persona interessada hi haja comunicat la seua disconformitat, fins al dia en què es comuniqui a l'Administració el preu d'adquisició finalment establert.

3. No obstant el que es disposa en els apartats anteriors, el preu d'adquisició dels habitatges de protecció pública no podrà superar en cap cas el preu màxim legalment establert en els casos d'habitatges protegits subjectes a aquesta limitació. Si el preu fixat segons els dos apartats anteriors fora superior al preu màxim legalment establert, la Generalitat podrà exercitar els drets de tanteig i de retracte per aquest últim preu.

Article 5. Qualificació permanent dels habitatges adquirits en l'exercici dels drets d'adquisició preferent

1. Els habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets d'adquisició preferent es qualificaran d'habitatges protegits amb caràcter permanent per la seua mera adquisició, i quedaran incorporats al règim de protecció pública amb caràcter general i sense límit temporal. La referida qualificació s'acordarà encara que això supose un canvi del règim de protecció vigent al temps de la seua adquisició.

2. La protecció pública abastarà garatges, annexos, trasters i restants elements recollits en la normativa d'habitatge de protecció pública, i el contingut del seu règim es determinarà conforme al que es disposa en la citada normativa.

3. En el document públic en el qual es formalitze l'adquisició resultant de l'exercici dels drets d'adquisició preferent s'indicarà expressament la qualificació permanent de l'habitatge adquirit i els seus annexos, si n'hi haguera, i el règim de protecció corresponent. En cas que la persona adquirent siga una persona o entitat de les regulades en l'article set o municipi previst en l'article huit, es farà constar en l'escriptura, a més, els drets de tanteig i retracte de la Generalitat; així com, el règim de notificacions i comunicacions previst en aquest decret llei, i tot això haurà de reflectir-se en la respectiva inscripció registral.

Article 6. Especials deures de col·laboració d'organismes i funcionàries i funcionaris públics

1. Les notàries i els notaris exigiran, per a autoritzar escriptures que documenten la transmissió de tot habitatge de protecció pública, que s'acredite per la persona transmissor la notificació a la conselleria competent en matèria d'habitatge de la decisió d'alienar, així com el venciment del termini establert per a l'exercici del dret de tanteig o la renúncia expressa i motivada de la Generalitat, si aquest no haguera vençut, circumstàncies que hauran de constar en les corresponents escriptures.

Així mateix, hauran de comunicar la transmissió realitzada a la conselleria competent en matèria d'habitatge en el termini de vint dies naturals des d'aquesta, mitjançant remissió de còpia simple de l'escriptura pública. Aquesta comunicació s'efectuarà de manera telemàtica a través del servei electrònic per a adquisicions preferents de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

La comunicació prevista en el present apartat no eximeix, en cap cas, del compliment de l'obligació de notificar dels articles dos i tres d'aquest decret llei, ni tindrà la consideració de notificació a l'efecte de la inscripció de la transmissió en el Registre de la propietat.

2. Per a inscriure en el Registre de la propietat corresponent la transmissió de tot habitatge de protecció pública i els seus annexos, qualsevol que siga el seu règim de protecció, mentre aquest es mantinga, les registradores i els registradors exigiran que les escriptures complisquen els requisits previstos en l'apartat anterior i que s'acredite la notificació efectuada per la persona adquirent a la conselleria competent en matèria d'habitatge.

nistración 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 comuniqui 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 transmissor 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.



Així mateix, hauran de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge les inscripcions de transmissions referides a habitatges de protecció pública, en el termini de vint dies naturals des d'aquesta, mitjançant remissió de còpia de la inscripció. Aquesta comunicació s'efectuarà de manera telemàtica a través del servei electrònic per a adquisicions preferents de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

3. La conselleria competent en matèria d'hisenda, a fi de facilitar el control de les transmissions subjectes als drets d'adquisició preferent, identificarà les transmissions referides a habitatges de protecció pública, qualsevol que en siga el règim de protecció, i comunicarà a la direcció general competent en matèria d'habitatge, amb periodicitat trimestral, els habitatges la transmissió dels quals li conste durant el període corresponent.

CAPÍTOL II

De l'exercici dels drets d'adquisició preferent a favor de tercera persona i la seua cessió

Article 7. Exercici dels drets d'adquisició preferent a favor de tercera persona

1. La Generalitat podrà exercir els drets d'adquisició preferent establits en els articles anteriors a favor d'un ens local o de qualsevol ens del sector públic institucional autonòmic o local amb competències en matèria d'habitatge.

2. La Generalitat podrà, així mateix, exercir els drets a favor d'entitats sense ànim lucratiu que realitzen funcions d'inserció de col·lectius en situació de vulnerabilitat, a favor de persones que hagueren consolidat un dret subjectiu respecte a l'habitatge, i a favor de persones inscrites en el registre de demandants d'habitatge de protecció pública. En aquest últim cas, haurà de respectar-se l'ordre establert conforme als criteris d'adjudicació d'habitatges, i la persona a favor de la qual s'exerceix el dret haurà d'acreditar el compliment dels requisits socioeconòmics que estigueren establits. A l'efecte d'aquesta norma, s'entendrà que una persona té un dret subjectiu respecte d'un habitatge quan hi haja una situació possessòria que satisfaga les seues necessitats vitals i que complisca la funció social de l'habitatge.

3. Quan s'exercisquen els drets d'adquisició preferent a favor de tercera persona, les despeses que genere la transmissió seran a compte d'aquesta, així com l'abonament del preu a la persona transmissor o qualsevol altra despesa anàloga derivada, directament o indirecta, de la transmissió. L'actuació de la Generalitat es limitarà a l'exercici feient del dret conforme al que s'estableix en la llei, i s'indicarà expressament que s'exerceix el dret a favor de tercera persona.

4. La tercera persona beneficiària se sotmetrà als criteris que estableix la Generalitat respecte de la destinació de l'habitatge i, en particular, al règim de qualificació permanent que, en tot cas, resulte d'aplicació per la seua mera adquisició.

5. El document públic en el qual es formalitze la transmissió de propietat resultant de l'exercici dels drets d'adquisició preferent a favor de tercer farà constar la qualificació permanent de l'habitatge i els seus annexos, si n'hi haguera, el règim de protecció corresponent, els drets de tanteig i retracte de la Generalitat, així com el règim de notificacions i comunicacions previst en la llei, i tot això haurà de reflectir-se en la respectiva inscripció registral.

Article 8. Cessió dels drets d'adquisició preferent als municipis

1. La Generalitat podrà cedir els drets d'adquisició preferent al municipi on es trobe l'habitatge objecte de tanteig o retracte, que podrà exercir-los directament o a través de qualsevol ens del sector públic institucional en què haguera delegat les competències en matèria d'habitatge.

2. La cessió dels citats drets es formalitzarà mitjançant la signatura d'un conveni en el qual es determinaran les condicions de la cessió i, especialment, les relatives a la destinació dels immobles i als criteris per a la seua adjudicació. En tot cas, la Generalitat es reservarà la preferència en l'exercici d'aquests drets. Sense perjudici de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, quan així escaiga, la conselleria competent en matèria d'habitatge remetrà al deganat del

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 podrà 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 podrà, 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 transmissor 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 podrà 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



Col·legi de Registradors de Comunitat Valenciana i al Col·legi Notarial de València el text dels convenis establits.

3. Si la Generalitat no comunicara al municipi cessionari, en el termini de deu dies naturals, l'exercici de la seua preferència, els drets d'adquisició preferent s'entendrien cedits al municipi amb què s'haguera subscrit el conveni, que podrà exercitar-los d'acord amb el procediment establert en la llei. No obstant això, si el municipi decidira no exercitar els esmentats drets, ho posaria en immediat coneixement de la conselleria competent en matèria d'habitatge, la qual podrà exercitar-los de manera subsidiària.

4. L'administració o entitat cessionària que exercite els drets d'adquisició preferent assumirà íntegrament les despeses que genere la transmissió, així com l'abonament del preu a la persona transmissor o qualsevol altra despesa anàloga derivada, directament o indirecta, de la transmissió.

5. Els habitatges i els seus annexos, adquirits pels municipis mitjançant l'exercici dels drets d'adquisició preferent cedits conforme a aquest article, es qualificaran d'habitatges protegits amb caràcter permanent per la seua mera adquisició, i quedaran incorporats al règim de protecció pública amb caràcter general i sense límit temporal, i subjectes als drets d'adquisició preferent a favor de la Generalitat. Aquestes circumstàncies es faran constar en el document públic en el qual es formalitze l'adquisició i en la seua inscripció registral en els termes previstos en l'article cinc.

6. La cessió dels drets d'adquisició preferent a favor dels municipis queda limitada al primer exercici de qualsevol dels citats drets en relació amb cada habitatge, sense perjudici que el seu segon o successiu exercici pugua ser també objecte de cessió.

Article 9. Col·laboració amb els ens locals en la gestió del parc públic d'habitatge que s'adquirisca en l'exercici dels drets d'adquisició preferent

1. La Generalitat podrà subscriure convenis amb els municipis, mancomunitats, entitats del sector públic i entitats privades sense ànim lucratiu, per a la cessió de l'ús temporal dels habitatges de la seua titularitat amb la finalitat de contribuir a una major eficàcia i proximitat en la gestió del parc públic d'habitatges.

2. Els convenis establiran els drets i obligacions de cadascuna de les parts, així com les condicions d'utilització dels habitatges cedits i, en particular, la destinació autoritzada que haja de donar-se a aquests, la qual haurà de facilitar, en tot cas, el gaudi d'habitatge per a famílies, persones i col·lectius amb escassos recursos econòmics o en situació de vulnerabilitat.

3. La conselleria competent en matèria d'habitatge facilitarà als municipis, mancomunitats, entitats de dret públic i sense ànim lucratiu que així ho sol·liciten la relació d'habitatges disponibles, a l'efecte que puguen sol·licitar la cessió del seu ús temporal.

TÍTOL II Els drets d'adquisició preferent en transmissions singulars

CAPÍTOL I

Exercici dels drets d'adquisició preferent en transmissions singulars

Article 10. Titularitat, competència i transmissions d'habitatges subjectes als drets d'adquisició preferent

1. La Generalitat és titular dels drets de tanteig i retracte respecte de les transmissions d'habitatge següents:

a) Dret de tanteig i retracte en les transmissions d'habitatges i els seus annexos que hagueren sigut adquirits mitjançant dació en paga de deute amb garantia hipotecària.

b) Dret de retracte en les transmissions d'habitatges i els seus annexos que hagueren sigut adquirits en un procés judicial d'execució hipotecària o en un procediment de venda extrajudicial en seu notarial.

c) Dret de tanteig i retracte en les transmissions d'edificis, amb un mínim de cinc habitatges, la destinació principal dels quals siga el residencial, quan es transmeta un percentatge igual o superior al 80 %

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 transmissor 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 adquiriera en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

1. La Generalitat podrà subscribir 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 facilitarà 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



d'aquest edifici, i encara que aquesta operació es realitze mitjançant la venda d'accions o participacions socials de mercantils l'objecte social de les quals estiga vinculat amb l'activitat immobiliària.

d) Dret de tanteig i retracte en les operacions de venda referides a deu o més habitatges i els seus annexos, i encara que aquesta operació es realitze mitjançant la venda d'accions o participacions socials de mercantils l'objecte social de les quals estiga vinculat amb l'activitat immobiliària.

Els citats drets de tanteig i retracte podran exercir-se per la conselleria competent en matèria d'habitatge de conformitat amb les disposicions del present títol.

2. S'exclou l'exercici dels drets esmentats en cas de concurrència amb altres drets d'adquisició preferent de caràcter legal quan aquests foren exercits per altres administracions o persones al favor de les quals estigueren establits. Si aquestes administracions o persones decidiren no exercitar el seu dret en el termini legalment establert per a això, la Generalitat podrà optar per l'exercici del propi en el termini de seixanta dies a comptar a partir d'aquell en què finalitze el termini del dret legal concurrent.

3. Com a requisit essencial per a la procedència dels drets esmentats, els habitatges sobre els quals es podran exercitar els drets de tanteig i retracte hauran d'estar situats als municipis inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge o, en el seu cas, en les seues àrees d'influència.

4. Aquest dret d'adquisició preferent afecta a la primera i posteriors transmissions dels habitatges i edificis previstos en l'apartat primer mentre els municipis en els quals se situen continuen inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge declarades per la Generalitat, o en les seues àrees d'influència si han sigut declarades, o en les àrees de necessitat d'habitatge declarades pels municipis.

5. Els drets d'adquisició preferent recollits en aquest article s'exercitaran conforme a les previsions del present títol i, en tot el no previst, els serà aplicable el que es disposa per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte d'habitatges de protecció pública, en la mesura que aquesta regulació siga compatible. En particular, resultarà d'aplicació el que es disposa en els articles cinc, sis, set, huit i nou d'aquest decret llei.

Article 11. Procediment per a l'exercici dels drets de tanteig en transmissions singulars

1. La decisió de transmetre tot habitatge o edifici inclosos en qualsevol dels supòsits subjectes a tanteig conforme al que es disposa en l'article precedent, i situats en els municipis inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge o en les seues àrees d'influència declarades, haurà de ser notificada per part de la persona titular transmissor a la conselleria competent en matèria d'habitatge. La notificació comprendrà el contingut previst en l'article dos d'aquest decret llei i haurà d'acompanyar-se de la corresponent documentació acreditativa.

2. Notificada la decisió de transmetre, la Generalitat podrà exercir el dret de tanteig d'acord amb el procediment previst en l'article dos d'aquesta llei.

3. Quan s'exercisca el dret de tanteig previst en aquest article, el preu d'adquisició serà el que s'haguera fixat per a la transmissió objecte de tanteig.

Article 12. Procediment per a l'exercici dels drets de retracte en transmissions singulars

1. Les persones adquirents de tot habitatge o edifici inclosos en qualsevol dels supòsits subjectes a retracte conforme al que es disposa en l'article deu, i situats en els municipis inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge o en les seues àrees d'influència declarades, hauran de notificar la transmissió efectuada a la conselleria competent en matèria d'habitatge, per qualsevol mitjà que permetta tindre'n constància de la recepció en el termini de quinze dies naturals a comptar des d'aquesta. La notificació comprendrà el contingut previst en l'article tres d'aquest decret llei i haurà d'acompanyar una còpia del document en què s'haguera formalitzat.

2. Notificada la transmissió efectuada, la Generalitat podrà exercir el dret de retracte en els supòsits i d'acord amb el procediment previst en l'article tres d'aquesta llei.

3. Quan s'exercisca el dret de retracte previst en aquest article, el preu d'adquisició serà el que s'haguera fixat en la transmissió objecte de retracte.

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 concurrència 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 ejercitarán conforme a las previsions 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 transmissor a la conselleria competente en materia de vivienda. La notificació comprendrà 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 adquirents 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 notificació comprendrà 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.

CAPÍTOL II

Municipis subjectes als drets d'adquisició preferent en transmissions singulars

Article 13. Municipis subjectes als drets d'adquisició preferent

1. A fi d'establir les àrees de necessitat d'habitatge, la Generalitat, a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge, elaborarà i aprovarà un Catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge que podrà comprendre totes aquelles àrees en les quals l'accés a l'habitatge resulte afectat negativament per un fenomen social, econòmic, demogràfic, geogràfic, climatològic o de salut pública.

2. Tindran la consideració de municipis subjectes als drets d'adquisició preferent en transmissions singulars aquells que se situen en les àrees de necessitat d'habitatge que hagueren sigut declarades i incloses en el catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge, així com aquells municipis que se situen en les seues àrees d'influència i es facen constar en el referit catàleg.

3. Els municipis podran delimitar les àrees de necessitat d'habitatge del seu àmbit territorial per a la seua inclusió en el catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge. La referida delimitació inclourà tot o part del municipi i requerirà l'elaboració d'un informe tècnic de necessitat, que justificarà l'afectació negativa de l'accés a l'habitatge conforme a qualsevol dels fenòmens previstos en l'apartat anterior i la delimitació territorial de les àrees incloses.

Les àrees de necessitat d'habitatge delimitades en l'informe tècnic hauran de ser aprovades per acord del ple, amb el vot favorable de la majoria absoluta dels membres de la corporació.

Una vegada adoptat l'acord anterior, es remetrà a la conselleria competent en matèria d'habitatge, que comprovarà, amb caràcter previ a la seua inclusió en el catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge, que l'informe tècnic s'ajusta als anteriors paràmetres.

Article 14. Actualització i publicitat de les àrees de necessitat d'habitatge

1. El catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge s'actualitzarà quan es revisen els paràmetres d'afectació negativa de l'accés a l'habitatge prèviament considerats, i s'aproven les noves àrees de necessitat d'habitatge conforme als paràmetres revisats, o quan s'aprove la inclusió d'una nova àrea de necessitat d'habitatge declarada per un municipi.

2. La disposició reglamentària que aprobe les àrees de necessitat d'habitatge declarades per la Generalitat o aprobe la inclusió d'una nova àrea de necessitat d'habitatge declarat per un municipi, serà publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i serà aplicable durant un període de deu anys des de la publicació.

Article 15. Comunicació de les àrees de necessitat d'habitatge

1. Sense perjudici de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, la conselleria competent en matèria d'habitatge comunicarà al deganat del Col·legi de Registradors de Comunitat Valenciana i al Col·legi Notarial de València, les àrees de necessitat d'habitatge recollides en el catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge a les quals resultarà d'aplicació els drets de tanteig i retracte continguts en aquest títol i altres previsions d'aquesta llei, així com qualsevol actualització d'aquestes.

2. Així mateix, la conselleria competent en matèria d'habitatge comunicarà als municipis inclosos en el referit catàleg la seua afecció com a àrees de necessitat d'habitatge per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, a l'efecte que puguen sol·licitar que els drets d'adquisició preferent que pogueren correspondre a la Generalitat s'exerciten a favor seu o els siguen cedits mitjançant l'establiment del conveni corresponent.

CAPÍTOL III

Adjudicació d'habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets d'adquisició preferent en transmissions singulars

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 previsions 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 catalogo su afecção 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 correspondre 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



Article 16. Destinació i adjudicació dels habitatges adquirits

1. Els habitatges o edificis adquirits en virtut de l'exercici dels drets d'adquisició preferent regulats en aquest títol seran destinats a persones en situació de vulnerabilitat, o que tinguen els requisits socioeconòmics establits a cada moment per a l'accés als habitatges de protecció pública.

2. L'adjudicació dels habitatges per part de la Generalitat es realitzarà conformement als criteris d'adjudicació d'habitatges públics que es troben vigents a cada moment i, especialment, respecte a l'ordre de prelación que resulte, excepte en els casos d'adjudicacions d'habitatges o edificis destinats a situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge o en els casos d'adjudicació als anteriors titulars de la propietat, o persones que hagueren consolidat un dret subjectiu respecte dels habitatges sobre les quals s'ha exercit el dret de tanteig o retracte.

3. Si s'exercira el dret de tanteig o retracte a favor de tercera persona, la persona beneficiària se sotmetria als criteris que estableisca la Generalitat respecte de la destinació de l'habitatge i, en particular, al règim de qualificació permanent que, en tot cas, resulta d'aplicació per la seua mera adquisició conforme a l'article cinc i l'article set d'aquest decret llei.

4. L'ús temporal d'aquests habitatges o edificis podrà cedir-se als ens locals, entitats del sector públic amb competències en matèria d'habitatge o associacions sense ànim lucratiu que realitzen funcions de reinserció de col·lectius en situació de vulnerabilitat per a la gestió del seu ús, manteniment i adjudicació, i l'administració o entitat cessionària, en tot cas, haurà de respectar la destinació i els criteris d'adjudicació específics que estableisca la Generalitat.

Article 17. Qualificació permanent dels habitatges adquirits

Els habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets d'adquisició preferent previstos en aquest títol es qualificaran d'habitatges protegits amb caràcter permanent per la seua mera adquisició, de conformitat amb el que es disposa en l'article cinc d'aquest decret llei, el contingut de la qual és d'aplicació en tota la seua extensió.

DISPOSICIONS ADICIONALS

Primera. Modificació de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Es modifica la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, en els termes següents:

1. S'afeg un apartat 3 a l'article 46 amb la redacció següent:

«3. La qualificació permanent suposa la incorporació al règim de protecció pública de tota edificació, habitatge o sòl residencial adquirit per la Generalitat, amb caràcter general i sense límit temporal. Aquesta qualificació es realitzarà automàticament en els casos expressament previstos en la llei o mitjançant acte administratiu exprés en la resta de supòsits.

La protecció arribarà als elements i supòsits recollits en l'article 45 d'aquesta llei i concretarà el règim d'ús, les formes d'accés, limitacions i altres condicions que siguen d'aplicació, les quals es determinaran per disposició reglamentària.

La referida qualificació podrà acordar-se encara que això supose un canvi del règim de protecció vigent al temps de l'adquisició.»

2. S'afeg un apartat 20 a l'article 68 amb la redacció següent:

«20. Transmetre o adquirir un habitatge o edifici subjectes als drets d'adquisició preferent sense notificació a la conselleria competent en matèria d'habitatge, així com transmetre'l sense autorització, transmetre'l després d'haver caducat els efectes deslliuradors de la notificació de la transmissió realitzada o transmetre'l en condicions diferents de les autoritzades.»

3. S'afeg un apartat 21 a l'article 68 amb la redacció següent:

«21. L'incompliment del deure de col·laboració en l'exercici dels drets d'adquisició preferent, negant injustificadament l'accés a l'immoble o el lliurament de la informació o documentació requerides, així com tota acció que impedisca o obstaculitze l'exercici de tals drets.»

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.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Modificación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat 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. Es dona contingut al punt 12 de l'article 69 amb la redacció següent:

«12. L'incompliment per part dels organismes i funcionàries i funcionaris públics de les obligacions contingudes en el procediment d'adquisició preferent, determinarà la imposició de les sancions escaients d'acord amb el règim disciplinari que els resulte d'aplicació.»

Segona. Modificació de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Es modifica l'apartat 1 de l'article 24 de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, que queda redactat en els termes següents:

«1. La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema voluntari d'obtenció o d'oferta d'habitatges privats per a la seua posada en lloguer, en el qual s'inclouran necessàriament els inscrits en el registre d'habitatges deshabitats i els adquirits a conseqüència de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que no estiguen destinats a altres finalitats socials o d'aquelles altres accions dirigides a garantir l'ús social de l'habitatge previstes per aquesta llei.»

Tercera. Servei electrònic per a adquisicions preferents

A l'efecte de les comunicacions i notificacions d'organismes i funcionàries i funcionaris públics previstes en aquest decret llei, s'habilitarà un servei electrònic per a adquisicions preferents que dependrà de la conselleria competent en matèria d'habitatge. El servei electrònic per a adquisicions preferents s'habilitarà en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquest decret llei.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Aplicació de l'exercici dels drets d'adquisició preferent en transmissions singulars.

Els drets de tanteig i retracte en transmissions singulars resultaran d'aplicació a les transmissions subjectes que es realitzen des de l'entrada en vigor d'aquesta norma, respecte d'habitatges i edificis situats en les àrees de necessitat d'habitatge que hagueren sigut adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Segona. Règim transitori dels drets d'adquisició preferent regulats en aquest decret llei

1. Els drets d'adquisició preferent regulats en el títol primer, després de l'entrada en vigor del present decret llei, s'aplicaran directament i íntegra a les segones i successives transmissions d'habitatges de protecció pública de promoció privada, la data de qualificació definitiva del qual siga posterior a l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

En el cas dels habitatges de protecció pública de promoció pública, els drets d'adquisició preferent regulats en el títol primer, després de l'entrada en vigor del present decret llei, s'aplicaran directament i íntegrament a les segones i successives transmissions d'habitatges, durant tot el període de vigència del règim de protecció que corresponga, i encara quan la seua cèdula de qualificació definitiva fora anterior a l'entrada en vigor de la Llei 8/2004, quan el citat règim establira els drets d'adquisició preferent a favor de l'administració.

2. Els procediments d'adquisició preferent iniciats a l'empara de la Llei 8/2004 que no hagueren finalitzat, continuaran la seua tramitació conforme a les disposicions d'aquest decret llei, incloses les disposicions relatives a la qualificació permanent dels habitatges adquirits mitjançant l'exercici de tals drets.

3. Els procediments d'adquisició preferent iniciats i conclusos a l'empara de la Llei 8/2004, en cas d'impugnació de la fermesa d'aquests actes jurídics, es regiran pel règim legal que va resultar d'aplicació en aquest procediment, sense perjudici de l'aplicació complementària de la regulació continguda en el present decret llei, en el que no siga contrària al citat règim legal.

4. Des de l'entrada en vigor d'aquesta norma, qualsevol referència realitzada per una disposició normativa al que s'estableix en els articles

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.»

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.»

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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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 Comunitat Valenciana.

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 i 53 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, s'entendrà realitzada al que es disposa en el present decret llei.

Tercera. Notificacions i comunicacions d'organismes i funcionàries i funcionaris públics

En tant no estiga habilitat el servei electrònic per a adquisicions preferents, els organismes i funcionàries i funcionaris públics obligats a realitzar comunicacions o notificacions a la conselleria competent en matèria d'habitatge en relació amb els drets d'adquisició preferent, dirigiran les seues comunicacions o notificacions a la direcció territorial competent en matèria d'habitatge que corresponga, atesa la ubicació de l'habitatge o edifici objecte de transmissió.

Quarta. Municipis inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge

1. En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest decret llei, la conselleria competent en matèria d'habitatge aprovarà el catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge que comprendrà les àrees de necessitat d'habitatge declarades per la Generalitat i, si escau, les seues àrees d'influència, així com les àrees de necessitat que hagueren sigut declarades pels municipis, amb comprovació prèvia que l'informe tècnic municipal s'ajusta als requisits previstos en aquest decret llei.

2. En tant no s'aprove l'esmentat catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge, a l'efecte de l'exercici dels drets d'adquisició preferent en transmissions singulars, els municipis inclosos en les àrees de necessitat d'habitatge són els que figuren en la Resolució de 15 d'abril de 2019, de la Presidència de la Generalitat, sobre l'assignació de la línia específica del fons de cooperació municipal per a la lluita contra el despoblament dels municipis de la Comunitat Valenciana, i en l'informe de necessitat d'habitatge a la Comunitat Valenciana de 2020, realitzat per l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana, que figuren com a annex I i annex II, respectivament.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació normativa

Queden derogades les següents disposicions:

a) Els articles 50, 51, 52 i 53 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

b) La disposició transitòria segona del Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Desenvolupament reglamentari

Es faculta el Consell per a desenvolupar i executar aquest decret llei.

Segona. Entrada en vigor

Aquest decret llei entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 5 de juny de 2020

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

El vicepresident segon i
conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica
RUBÉN MARTÍNEZ DALMAU

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.

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.

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 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, 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.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo reglamentario

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

Segunda. Entrada en vigor

Este decreto ley entrarà 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
RUBÉN MARTÍNEZ DALMAU

ANNEX I / ANEXO I

Annex de la Resolució de 15 d'abril de 2019, de la Presidència de la Generalitat, sobre l'assignació de la línia específica del Fons de cooperació municipal per a la lluita contra el despoblament dels municipis de la Comunitat Valenciana, corresponent a cada entitat beneficiària per a l'exercici pressupostari 2019.

Anexo de 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 correspondiente a cada entidad beneficiaria para el ejercicio presupuestario 2019.

MUNICIPIOS EN RIESGO DE DESPOBLACIÓN					
Núm	Municipi / Municipio	Província / Provincia	Núm	Municipi / Municipio	Província / Provincia
1	Ademús	València	79	Jarafuel	València
2	Aielo de Rugat	València	80	Llaurí	València
3	Aín	Castelló	81	Llocnou de la Corona	València
4	Albocàsser	Castelló	82	Llucena del Cid	Castelló
5	Alcoleja	Alacant	83	Losa del Obispo	València
6	Alcublas	València	84	Ludiente	Castelló
7	Algímia d'Almonesir	Castelló	85	Mata de Morella, la	Castelló
8	Almedijar	Castelló	86	Matet	Castelló
9	Almudaina	Alacant	87	Millares	València
10	Alpuente	València	88	Montán	Castelló
11	Andilla	València	89	Montanejos	Castelló
12	Arañuel	Castelló	90	Morella	Castelló
13	Aras de los Olmos	València	91	Olocau del Rey	Castelló
14	Ares del Maestrat	Castelló	92	Orxa, l'	Alacant
15	Argelita	Castelló	93	Palanques	Castelló
16	Atzeneta del Maestrat	Castelló	94	Pavias	Castelló
17	Ayódar	Castelló	95	Pedralba	València
18	Ayora	València	96	Penàguila	Alacant
19	Azuébar	Castelló	97	Pina de Montalgrao	Castelló
20	Balones	Alacant	98	Pinet	València
21	Bejís	Castelló	99	Planes	Alacant
22	Benafigos	Castelló	100	Pobla de Benifassà, la	Castelló
23	Benagéber	València	101	Portell de Morella	Castelló
24	Benassau	Alacant	102	Puebla de Arenoso	Castelló
25	Benassal	Castelló	103	Puebla de San Miguel	València
26	Beniardá	Alacant	104	Quatretondeta	Alacant
27	Beniarrés	Alacant	105	Quesa	València
28	Beniatjar	València	106	Rosell	Castelló
29	Benifallim	Alacant	107	Sacañet	Castelló
30	Benillup	Alacant	108	Sagra	Alacant
31	Benimassot	Alacant	109	Salzadella, la	Castelló
32	Bicorp	València	110	San Rafael del Río	Castelló
33	Bugarra	València	111	Sempere	València
34	Calles	València	112	Serratella, la	Castelló
35	Camporrobles	València	113	Serra Engarcerán	Castelló
36	Canet lo Roig	Castelló	114	Sot de Chera	València
37	Carrícola	València	115	Tàrbena	Alacant
38	Casas Altas	València	116	Teresa	Castelló



39	Casas Bajas	València	117	Teresa de Cofrentes	València
40	Castell de Cabres	Castelló	118	Tírig	Castelló
41	Castell de Castells	Alacant	119	Titaguas	València
42	Castellfort	Castelló	120	Todolella	Castelló
43	Castellново	Castelló	121	Toga	Castelló
44	Castielfabib	València	122	Tollos	Alacant
45	Castillo de Villamalefa	Castelló	123	Torás	Castelló
46	Catí	Castelló	124	Toro, el	Castelló
47	Caudiel	Castelló	125	Torralba del Pinar	Castelló
48	Cervera del Maestre	Castelló	126	Torre d'En Besora, la	Castelló
49	Chelva	València	127	Torre d'en Domènec, la	Castelló
50	Chera	València	128	Torrebaja	València
51	Chóvar	Castelló	129	Torrechiva	Castelló
52	Chulilla	València	130	Tuéjar	València
53	Cinctorres	Castelló	131	Useres, les	Castelló
54	Cirat	Castelló	132	Vall d'Alcalà, la	Alacant
55	Cofrentes	València	133	Vall d'Almonesir	Castelló
56	Confrides	Alacant	134	Vall de Gallinera	Alacant
57	Cortes de Arenoso	Castelló	135	Vall d'Ebo, la	Alacant
58	Cortes de Pallás	València	136	Vallanca	València
59	Coves de Vironmà, les	Castelló	137	Vallat	Castelló
60	Culla	Castelló	138	Vallibona	Castelló
61	Domeño	València	139	Venta del Moro	València
62	Dos Aguas	València	140	Vilafranca	Castelló
63	Espadilla	Castelló	141	Vilanova d'Alcolea	Castelló
64	Estubeny	València	142	Vilar de Canes	Castelló
65	Facheca	Alacant	143	Villahermosa del Río	Castelló
66	Famorca	Alacant	144	Villamalur	Castelló
67	Fanzara	Castelló	145	Villanueva de Viver	Castelló
68	Forcall	Castelló	146	Villar del Arzobispo	València
69	Fuente la Reina	Castelló	147	Villagordo del Cabriel	València
70	Fuentes de Ayódar	Castelló	148	Villores	Castelló
71	Gaibiel	Castelló	149	Vistabella del Maestrat	Castelló
72	Gátova	València	150	Xert	Castelló
73	Geldo	Castelló	151	Xodos	Castelló
74	Gestalgar	València	152	Yesa, la	València
75	Herbés	Castelló	153	Zarra	València
76	Higueras	Castelló	154	Zorita del Maestrazgo	Castelló
77	Higueruelas	València	155	Zucaina	Castelló
78	Jalance	València			

ANNEX II / ANEXO II

Informe de necessitat d'habitatge a la Comunitat Valenciana de 2020 realitzat per l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana
Informe de necesidad de vivienda en la Comunitat Valenciana de 2020 realizado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana

ÀREES AMB NECESSITAT D'HABITATGE ÁREAS CON NECESIDAD DE VIVIENDA					
Núm	Municipi / Municipio	Província / Provincia	Núm	Municipi / Municipio	Província / Provincia
1	Aspe	Alacant	118	Xeraco	València
2	Monòver	Alacant	119	Almassora	Castelló
3	Vall d'Uixó, la	Castelló	120	Vall de Laguar, la	Alacant
4	Pilar de la Horadada	Alacant	121	Olleria, l'	València
5	Alacant	Alacant	122	Potries	València
6	Borriana	Castelló	123	Peníscola	Castelló
7	Paterna	València	124	Càrcer	València
8	Vilamarxant	València	125	Alfara del Patriarca	València
9	Dénia	Alacant	126	Favara	València
10	Gandia	València	127	Senyera	València
11	Manises	València	128	Albatera	Alacant
12	Benicarló	Castelló	129	Benetússer	València
13	Aldaia	València	130	Orpesa	Castelló
14	Alcoi	València	131	Barx	València
15	Silla	València	132	Rafelbunyol	València
16	Burjassot	València	133	Llíria	València
17	Alaquàs	València	134	Almoines	València
18	Quatretonda	Alacant	135	Montesinos, los	Alacant
19	Carcaixent	València	136	Xàbia	Alacant
20	Alfauir	València	137	Alborache	València
21	Almoradí	Alacant	138	Catarroja	València
22	San Miguel de Salinas	Alacant	139	Benicàssim	Castelló
23	Benaguasil	València	140	Benifaió	València
24	Torreveija	Alacant	141	Ribesalbes	Castelló
25	Alzira	València	142	Montroi	València
26	Elx	Alacant	143	Sedaví	València
27	Requena	València	144	Rafelcofer	València
28	Elda	Alacant	145	Xàtiva	València
29	Alcúdia de Crespins, l'	València	146	Vall d'Alba	Castelló
30	Païporta	València	147	Benirredrà	València
31	València	València	148	Venta del Moro	València
32	Novelda	Alacant	149	Sant Joan de Moró	Castelló
33	Sant Joan d'Alacant	Alacant	150	Alqueria de la Comtessa, l'	València
34	Castelló de la Plana	Castelló	151	Tavernes de la Valldigna	València
35	Alberic	València	152	Meliana	València
36	Riba-roja de Túria	València	153	Cabanes	Castelló
37	Callosa de Segura	Alacant	154	Siete Aguas	València
38	Vallanca	València	155	Fondó de les Neus, el	Alacant
39	Algemesí	València	156	Vallada	València
40	Agost	Alacant	157	Godolleta	València
41	Sagunt	València	158	Oriola	Alacant



42	Santa Pola	Alacant	159	Vilavella, la	Castelló
43	Vinaròs	Castelló	160	Godella	València
44	Vila-real	Castelló	161	Alginet	València
45	Carlet	València	162	Vinalesa	València
46	Montcada	València	163	Palma de Gandia	València
47	Sax	Alacant	164	Benferri	Alacant
48	Sollana	València	165	Puçol	València
49	Alcocer de Planes	Alacant	166	Guardamar del Segura	Alacant
50	Benimuslem	València	167	Beniarbeig	Alacant
51	Nules	Castelló	168	Buñol	València
52	Torrent	València	169	Daya Nueva	Alacant
53	St. Vicent del Raspeig	Alacant	170	Algorfa	Alacant
54	Picassent	València	171	Cox	Alacant
55	Villena	Alacant	172	Canet d'en Berenguer	València
56	Bétera	València	173	Sant Mateu	Castelló
57	Alcúdia de Veo	Castelló	176	Muro d'Alcoi	Alacant
58	Pedreguer	Alacant	177	Dolores	Alacant
59	Almiserà	València	178	Polop	Alacant
60	Ondara	Alacant	179	Redován	Alacant
61	Alcúdia, l'	València	180	Puig de Santa Maria, el	València
62	Canals	València	181	Real	València
63	Moncofa	Castelló	182	Rafelguaraf	València
64	Alfàfar	València	183	Agullent	València
65	Beniarjó	València	184	Finestrat	Alacant
66	Real de Gandia, el	València	185	Benejúzar	Alacant
67	Verger, el	Alacant	186	Genovés, el	València
68	Pobla de Vallbona	València	187	Orba	Alacant
69	Massalavés	València	188	Llombai	València
70	Utiel	València	189	Catadau	València
71	Sanet i Negrals	Alacant	190	Callosa d'en Sarrià	Alacant
72	Camp de Mirra, el	Alacant	191	Nàquera	València
73	Oliva	València	192	Míramar	València
74	Càlig	Castelló	193	Cocentaina	Alacant
75	Castalla	Alacant	194	Piles	València
76	Bonrepòs i Mirambell	València	195	Rocafort	València
77	Pobla de Farnals, la	València	196	Vila Joiosa, la	Alacant
78	Petrer	Alacant	197	Daimús	València
79	Alboraia	València	198	Benissa	Alacant
80	Rojales	Alacant	199	Busot	Alacant
81	Sant Joanet	València	200	Altea	Alacant
82	Museros	València	201	Montserrat	València
83	Quart de Poblet	València	202	Albalat dels Sorells	València
84	Campello, el	Alacant	203	Pego	Alacant
85	Pinós, el	València	204	Simat de la Vallidigna	València
86	Xirivella	Alacant	205	Villar del Arzobispo	València
87	Tavernes Blanques	València	206	Rafal	Alacant



88	Mutxamel	Alacant	207	Calp	Alacant
89	Xixona	Alacant	208	Aielo de Malferit	València
90	Benidorm	Alacant	209	Alqueries, les	Castelló
91	Benavites	València	210	Xest	València
92	Montanejos	Castelló	211	Pobla Llarga, la	València
93	Tous	València	212	Bocairent	València
94	Formentera del Segura	Alacant	213	Moixent	València
95	Almussafes	València	214	Vilallonga	València
96	Villanueva de Castellón	València	215	Alcàsser	València
97	Domeño	València	216	Eliana, l'	València
98	Picanya	València	217	Torreblanca	Castelló
99	Cullera	València	218	Benigànim	València
100	Benissanó	València	219	Onda	Castelló
101	Massanassa	València	220	Turís	València
102	Foios	València	221	Bigastro	Alacant
103	Massamagrell	València	222	Teulada	Alacant
104	Alpuente	València	223	Banyeres de Mariola	Alacant
105	Almàssera	València	224	Monforte del Cid	Alacant
106	Font d'En Carròs, la	València	225	Onil	Alacant
107	Bellreguard	València	226	Catral	Alacant
108	Gata de Gorgos	Alacant	227	Alcalà de Xivert	Castelló
109	Marines	València	228	Crevillent	Alacant
110	Mislata	València	229	Alfàs del Pi, l'	Alacant
111	Santa Magdalena de Polpís	Castelló			
112	Nucia, la	Alacant			
113	Ayora	València			
114	Albalat de la Ribera	València			
115	Albal	València			
116	Borriol	Castelló			
117	Albuixech	València			