

CIRCULAR 22/2021 • FISCAL

10 DE DICIEMBRE DE 2021

OBLIGACIÓN DE INFORMAR VIVIENDAS DESHABITADAS PARA GRANDES TENEDORES

Estimados señores:

Les informamos que con fecha 11 de octubre de 2021, se ha publicado Decreto **130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas**, el cual entró en vigor el pasado día 31 de octubre.

Mediante este decreto se prevé la intervención de las Administraciones públicas sobre viviendas deshabitadas y tiene como objetivo principal fomentar el alquiler de las viviendas vacías favoreciendo de este modo, el acceso de dichas viviendas a los ciudadanos valencianos en desarrollo de la función social de la vivienda.

A continuación, describimos las principales regulaciones y medidas contempladas al respecto.

NORMATIVA MOVILIZACIÓN VIVIENDAS DESHABILITADAS

Este Decreto reconoce el derecho a la vivienda, regulado en el **artículo 47 de la Constitución española**, como parte esencial de la función social del derecho a la propiedad prevista en el **artículo 33.2 de la Constitución**, y garantiza dicha función mediante la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales.

Para entender dicha normativa, debemos considerar que se entiende por vivienda deshabitada.

Una **vivienda deshabitada** es *“aquella que, siendo propiedad de un gran tenedor, sea declarada como tal mediante resolución administrativa por incumplir su función social, al no ser destinada de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto o por permanecer desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a un año, sin que concurra causa justificada de desocupación”*, (regulado en el **artículo 2** del presente Decreto).

Por su parte, el concepto de **gran tenedor**, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 19 del citado Decreto 130/2021**, queda determinado como aquella *“persona física o jurídica que desempeñe una actividad económica en el ámbito inmobiliario y disponga de más de diez viviendas en cualquier régimen o modalidad de disfrute en los términos previstos en la legislación reguladora de la función social de la vivienda”*.

Asimismo, a los efectos previstos en el presente decreto, dicha regulación se extiende a las viviendas que pertenezcan a un gran tenedor de manera directa o indirecta a través de su participación en otras sociedades o grupos de sociedades y, en particular, se extenderán a las viviendas propiedad de sus filiales, entidades de gestión de activos y sociedades inmobiliarias bajo su control.

No obstante, se entenderá como causas justificadas de Desocupación entre otras, las establecidas en el **artículo 12**. En concreto:

- *“No serán objeto de declaración de vivienda deshabitada aquellas viviendas que se encuentren desocupadas cuando las personas titulares de las mismas las ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado”.*

En definitiva, el decreto regula la obligación de comunicar el número de viviendas vacías de los grandes tenedores, para movilizar dichas viviendas y ponerlas a disposición de los ciudadanos.

Para ello se ha creado un Registro de Viviendas Deshabitadas, de naturaleza administrativa y carácter autonómico, adscrito a la Conselleria de Vivienda, que servirá de instrumento básico para su control y seguimiento, así como para la planificación de las políticas públicas de vivienda. Este instrumento se conformará como un inventario informatizado. Mediante el mismo, se establece la obligación a los grandes tenedores de comunicar semestralmente las viviendas que se encuentren vacías y deshabitadas de forma continuada por un periodo superior a un año, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. De igual modo, deberán comunicar cualquier cambio con respecto a la situación previamente comunicada.

Las personas obligadas a realizar la comunicación deberán facilitar toda la información indicada en la normativa reguladora de la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana y, en particular, la prevista en el **artículo 21 del Decreto 130/ 2021, de 1 de octubre, Del Consell**, por el que se aprueba el reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas. En consecuencia, todos los campos del trámite de comunicación semestral son de cumplimentación obligatoria, salvo que expresamente se señale lo contrario y sin su cumplimentación no podrá enviarse la comunicación.

Esta comunicación se enviará telemáticamente, a través de un formulario puesto a disposición de los ciudadanos en el asistente de tramitación habilitado en la web de la Generalitat. Así, en dicho formulario se informa de:

- Datos del gran tenedor que realiza la comunicación.
- Datos de la persona propietaria de la vivienda comunicada (si fuera diferente del gran tenedor que realiza la comunicación).
- Datos de la persona representante (en su caso).
- Datos de la vivienda comunicada (referencia catastral, finca registral, provincia y localidad).
- Declaración responsable.
- Solicitud.
- Autorización para la consulta de datos.

Igualmente, el texto, recoge un régimen sancionador para multar a grandes propietarios que no comuniquen sus activos vacíos a la Conselleria. Por su parte el **artículo 33.2.f) de la Ley 2/2017 de 3 de febrero por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana**, contempla el supuesto de incumplimiento de la obligación de los grandes tenedores de comunicar la situación de sus viviendas deshabitadas. Y el **artículo. 34** de esta misma ley, establece para dicho supuesto una **multa de 600 hasta 3.000 euros** en ese caso.

De este modo, la norma regula el procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada y las consecuencias de dicha declaración.

En definitiva, en este Decreto se incluyen medidas de fomento para facilitar la movilización de esos inmuebles, a través del alquiler a los precios máximos que establezca la Generalitat de acuerdo con las características y ubicación de las viviendas, para que así pasen a estar ocupados. Para incentivar el alquiler respetando dicha renta máxima, se dota a las personas propietarias de la seguridad jurídica y económica necesarias a través del **artículo 67 del presente Decreto** de un servicio de asesoramiento en las siguientes cuestiones:

- *“La formalización de los contratos de arrendamiento de acuerdo con el modelo normalizado de contrato de arrendamiento.*
- *El cálculo de la actualización de la renta conforme al IPC durante la vigencia del contrato.*
- *Las restantes obligaciones que dimanen de la formalización del contrato de arrendamiento, tales como la obligación del depósito de fianza o la liquidación de impuestos”.*

Expuesto lo anterior, y a la espera de disponer de mayor información en relación a los plazos de presentación, les mantendremos informados de las novedades que se publiquen al respecto.

Como de costumbre, quedamos a su disposición para aclarar o ampliar cualquiera de los puntos comentados con anterioridad.

Sin otro particular y aprovechando la ocasión para saludarles.

Síguenos en:



www.varona.es

VARONA ASESORES, S.L.P. - C/ Pascual y Genís 17-1 Valencia 46002
Tel. (+34) 96 337 43 65 // Fax (+34) 96 337 58 56 // varona@varona.es