

VIVIENDAS VPO – JOSÉ PASTOR MORENO (LA TORRE, VALENCIA)

Las viviendas protegidas de promoción privada siguen rigiéndose por los procedimientos de adjudicación establecidos en su normativa específica, ahora bien, con la entrada en vigor (el 01/10/2021) del *Decreto 106/2021 de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas* se añade la obligatoriedad de la inscripción previa de la vivienda y la unidad de convivencia demandante de vivienda en el denominado REGISTRO DE VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

Por lo tanto, este nuevo Decreto no altera el régimen aplicable a las promociones privadas, más allá del requisito de la inscripción de la vivienda y del demandante, por lo que su adjudicación a particulares se regirá por lo establecido en la su normativa específica aplicable a los planes de vivienda o a los supuestos especiales de adjudicación (p. ej. las viviendas destinadas a personas con discapacidad). Además, los particulares deberán cumplir con los requisitos específicos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate.

Sentado lo anterior, pasamos a continuación a analizar las novedades del Decreto 106/2021.

Este Decreto crea el REGISTRO DE VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA, que tiene tres secciones (o "subregistros"): el de demandantes, el de viviendas en oferta y el inventario de viviendas.

***Sección 1ª. El Registro de demanda de vivienda de la CV.**

En esta sección se inscriben las personas y unidades de convivencia que soliciten una vivienda de protección pública (cualquiera que sea el régimen de uso o de acceso a la propiedad, p. ej. compra, alquiler, etc.).

- Es "unidad de convivencia" la persona o grupo de personas físicas que convivan o tengan la intención de convivir de forma habitual y permanente en la misma vivienda, con independencia de que tengan o no relación de parentesco.
- Cada persona solo podrá formar parte de una unidad de convivencia (con excepción de los menores de edad en régimen de custodia compartida).
- Solo las personas físicas podrán inscribirse en este registro.
- La inscripción se formalizará mediante declaración responsable, presentada a través de medios electrónicos. Adjunto el enlace:

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=21963
<http://www.evha.es/portal/castellano/solicitud-reg-demandantes.php>

* La documentación que se ha de adjuntar a la solicitud es muy extensa, por lo que me remito a lo que consta publicado en la web.

Esta inscripción es **obligatoria para resultar adjudicatario de una vivienda protegida ya sea pública como privada.**

La solicitud (mediante declaración responsable) podrá presentarse desde el mismo momento en que se cumplan los requisitos exigidos, que luego detallaré. No obstante, para la participación efectiva **en un procedimiento de adjudicación** de una vivienda en particular, la **solicitud** deberá haberse formulado con anterioridad al inicio del procedimiento de adjudicación de esta vivienda.

La inscripción en el Registro surte efectos desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas, y tiene una vigencia de 2 años.

La unidad de convivencia podrá solicitar la renovación de la inscripción dentro del plazo de vigencia de la inscripción (esto es, antes de que finalicen los 2 años). Si no se hace, se producirá la baja de oficio en el Registro. Además, cualquier cambio en la unidad de convivencia deberá comunicarse en el plazo de 1 mes desde la fecha en que se produzca

Por lo tanto, las viviendas protegidas se adjudicarán **exclusivamente** a las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda y que cumplan con los requisitos para el acceso a la vivienda de acuerdo con el procedimiento de adjudicación que le corresponda según se regula en el Decreto 106/2021.

Requisitos:

A) De la persona representante de la unidad de convivencia:

- Ser mayor de edad o emancipada y no haber sido incapacitada judicialmente para obligarse contractualmente
- Tener vecindad administrativa con al menos un año de residencia acreditada o autorización de residencia temporal por arraigo en la Comunitat Valenciana, conforme a la normativa de derechos y libertades de las personas extranjeras en España.

B) De la unidad de convivencia:

- Tener necesidad de vivienda.
- Tener una capacidad económica que no supere 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), referido a 12 pagas, con los ajustes y excepciones previstas en este decreto.
- Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de la unidad de convivencia adjudicataria, así como cumplir las obligaciones de la persona usuaria de vivienda protegida.

C) De la necesidad de vivienda: Se entenderá que existe necesidad de vivienda cuando ninguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia sea titular de un derecho, personal o real, en pleno dominio o usufructo, u otros derechos de uso, posesión o disfrute de una vivienda o cuando concurra alguna de las siguientes situaciones:

- Que la persona titular de los derechos señalados anteriormente se encuentre privada del uso y disfrute de la vivienda por haber sido asignada judicialmente como vivienda habitual de su cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho.
- Que una de las personas que integran la unidad de convivencia acredite una situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia para la cual la vivienda habitual no es accesible y no puede ser adaptada.
- Que la persona titular de la vivienda sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

- Que la persona titular de la vivienda sea víctima de trata de seres humanos o de un delito de odio y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.
- Que la vivienda resulte inadecuada por razón de superficie respecto a la unidad de convivencia atendiendo a la normativa vigente.
- Que la vivienda no cumpla con las exigencias de funcionabilidad, calidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad en los términos previstos por la normativa aplicable y las deficiencias no sean subsanables.
- Que la unidad de convivencia sea titular del derecho de realojo por actuaciones urbanísticas de iniciativa pública.
- Que la unidad de convivencia sea titular de un derecho de arrendamiento sobre la vivienda y la renta arrendaticia suponga más del 25% de su capacidad económica.
- Que la unidad de convivencia se encuentre en circunstancias de vulnerabilidad o riesgo de exclusión que impidan el uso de la vivienda, acreditadas por acto administrativo que así lo declare o sentencia judicial.

***Sección 2ª. El Registro de oferta de vivienda.**

En esta sección se inscriben las viviendas, según sean: (a) Subsección 1ª. Vivienda protegida de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat. Esta inscripción se hace de oficio; (b) Subsección 2ª. Vivienda protegida de promoción privada. Las inscripciones de estas viviendas se hacen a través de medios electrónicos y según los modelos que están a disposición en la sede electrónica de la Generalitat (copio los enlaces).

Pasamos a continuación a analizar la inscripción de las viviendas de promoción privada. Los hitos a seguir son los siguientes:

1º. Una vez que la vivienda obtenga la cédula de calificación definitiva (y cumpla con las condiciones de habitabilidad, calidad y adecuación funcional establecidas en la normativa de aplicación), el propietario o la promotora solicita la inscripción en el **Inventario de Vivienda de Protección Pública** (el Inventario constituye la **Sección 3ª del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana**).

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=21963

- La solicitud se presenta por la persona física o jurídica, propietaria o promotora de la vivienda, o en su caso las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria.
- Se presenta el plazo de 1 mes a contar desde el día siguiente al de la obtención de la calificación provisional o al de la adquisición de la vivienda.
- Se abre una hoja registral para cada vivienda donde se inscribe, entre otros, las modificaciones y variaciones de los datos de la vivienda y de su titularidad, la resolución o comunicación de la cesión de la vivienda en régimen de compra o alquiler, u otro régimen, y la documentación que la acompañe, el visado de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso, en primera transmisión o posteriores, los precios máximos de venta y renta.
- La baja en el Inventario se realiza una vez descalificada la vivienda.

2º.- Una vez inscrita en el Inventario, se solicita la inscripción en el Registro de oferta de vivienda (de la Sección 2ª).

https://www.gva.es/es/web/portal/inicio/procedimientos?id_proc=21714

- La solicitud se presentará en cualquier momento posterior a la inscripción en el Inventario, mediante comunicación de la persona física o jurídica, propietaria o promotora de la vivienda.
- La inscripción en el Registro surtirá efectos desde la fecha de la comunicación y tendrá un plazo de vigencia indefinido, hasta que se produzca la baja efectiva.
- La comunicación contendrá:
 1. La identidad de la persona o entidad propietaria o promotora y, en su caso, identificación fiscal.
 2. Los datos de contacto de la persona o entidad propietaria
 3. La modalidad de promoción y el régimen de uso y acceso a la propiedad de la vivienda.
 4. Precio máximo de venta o renta.
 5. El compromiso de respetar el estatuto de la persona propietaria de vivienda registrada.
 6. Declaración responsable de veracidad de los datos contenidos en la solicitud.
 7. Manifestación de la voluntad de transmitir y ceder la vivienda mediante su inscripción en el Registro de oferta de vivienda.
- La inscripción permite que la vivienda pueda ser adjudicada a las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda. Al igual que en el Inventario, en este registro se abre una hoja registral para cada vivienda donde constan las modificaciones y variaciones de los datos de la vivienda y de su titularidad, la resolución o comunicación de la cesión de la vivienda, el visado de todos los contratos y los precios máximos de venta y renta.
- Una vez formalizada la adjudicación de la vivienda a una unidad de convivencia, se producirá la baja (de oficio por la Administración) del Registro de oferta.

Si hay algún cambio en los datos consignados en la solicitud de inscripción en el Inventario o en el Registro de oferta de vivienda, deberá comunicarse en el plazo de 1 mes desde que se produzca la variación (por ej. los cambios de titularidad de viviendas inscritas). En principio, por ahora este Decreto no prevé sanciones; no obstante, la no comunicación de la variación será motivo de baja en el inventario/registro, con las consecuencias que ello conlleva.