

DICTAMEN AL ANTEPROYECTO DE LEY POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA

De acuerdo con las competencias atribuidas al Comité Económico i Social de la Comunitat Valenciana por la Ley 1/2014, de 28 de febrero, y previa la tramitación correspondiente, el Pleno del Comité, en su sesión extraordinaria celebrada el día 14 de abril de 2016, emite el siguiente Dictamen.

I.- ANTECEDENTES

El día 22 de marzo de 2016 tuvo entrada en la sede del CES-CV, escrito del Subsecretario de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori (por delegación de la consellera), por el que se solicitaba a este Comité la emisión, con carácter de urgencia, de Dictamen al Anteproyecto de Ley por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4, punto 1, apartado a), en relación con el artículo 24 de la Ley 1/2014, de 28 de febrero, de la Generalitat, del Comité Económico i Social de la Comunitat Valenciana.

Además del texto del Anteproyecto de Ley se han remitido a esta Institución el informe de necesidad y oportunidad, memoria económica, informe sobre impacto de género, informe de impacto sobre la infancia y la adolescencia, informe de la Abogacía General de la Generalitat y alegaciones presentadas por las distintas Consellerias.

De forma inmediata, el Presidente del CES-CV convocó a la Comisión de Políticas de Protección Social, a la que dio traslado del Anteproyecto de Ley, para elaborar el Borrador de Dictamen, según dispone el artículo 41.1 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Comité.

El día 30 de marzo de 2016 se reunió la Comisión de Políticas de Protección Social. A la misma asistió el Ilmo. Sr. D. Alberto Sanchís Cuesta, Director General de Vivienda, acompañado del técnico de la Conselleria D. Sergio Escrig Maroto, quienes procedieron a explicar el anteproyecto de ley objeto de dictamen.

Nuevamente los días 7 y 13 de abril de 2016 se reunió la Comisión de Políticas de Protección Social, para elaborar el Borrador de Dictamen al Anteproyecto de Ley por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana que fue elevado al Pleno del día 14 de abril de 2016 y aprobado, según lo preceptuado en el artículo 17.5 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES-CV, por unanimidad.

II.- CONTENIDO

El Anteproyecto de Ley objeto del presente Dictamen consta de una Exposición de Motivos, siete Títulos con sus correspondientes capítulos, con un total de 37 artículos, cuatro Disposiciones Adicionales y tres Disposiciones Finales.

Además, incluye dos anexos en los que se recogen, por una parte, los requisitos para la justificación de la situación de riesgo de exclusión social a los efectos del procedimiento de expropiación forzosa del usufructo a que se refiere el artículo 13 de este anteproyecto de ley; y por otro lado, el procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada.

La **Exposición de Motivos** partiendo del derecho constitucional de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, considera necesario dotar a la Comunitat Valenciana de un texto normativo, que junto con la Ley 8/2004, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, que ya ha consolidado una importante regulación en materia de vivienda de protección pública y vivienda pública, así como de diferentes ayudas para favorecer el acceso a este derecho, reconozca el derecho subjetivo de los colectivos más desfavorecidos al acceso a una vivienda digna y asequible, y desarrollar algunas de las consecuencias de la función social de la vivienda.

El **Título I “Disposiciones Generales”** (artículos 1 a 6) define el objeto de esta Ley, estableciendo un verdadero derecho subjetivo a disponer de una vivienda asequible, digna y adecuada, así como los mecanismos para hacerlo exigible ante la Administración Valenciana, convirtiéndose en una de las más avanzadas de España en cumplimiento y desarrollo del precepto constitucional.

El **Título II “Competencias administrativas y de coordinación”**, cuenta con 5 artículos en los que se establecen las competencias en materia de función social de la vivienda por parte de la Generalitat, el ejercicio de las competencias por parte de los municipios y demás entidades de derecho público, las competencias de la Generalitat de fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social, las competencias de coordinación de la Generalitat en materia de garantía de la función social de la vivienda y los registros de oferta de vivienda y de demandantes con fines sociales, así como los registros de viviendas deshabitadas.

El **Título III “Intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de los desahucios”** cuenta con dos artículos (artículos 12 y 13) en los que se pretende asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias afectadas por desahucios sobre vivienda habitual provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de poder seguir ocupando su vivienda, mediante la habilitación de medios que permitan el acceso temporal del uso de la misma, siempre que se cumpla con los requisitos previstos.

En el **Título IV “Intervención sobre viviendas deshabitadas”**, (artículos 14 a 20), ante la existencia de un amplio número de viviendas desocupadas, se recoge la necesidad del establecimiento de un paquete de medidas para su movilización con la pretensión de satisfacer las necesidades de la población, especialmente la que más lo

requiera, adoptándose un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, de primera residencia y preferentemente en manos de entidades financieras. Asimismo, en este título, se da un paso hacia adelante en la aplicación de la función social de la propiedad de la vivienda y se orientan soluciones para que la misma se pueda ejercer desde el ámbito privado de las relaciones jurídicas, estableciendo, en último extremo, las consecuencias del incumplimiento de dicha función.

El Título V “Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas”, artículos 21 a 27, cuenta con tres Capítulos.

El artículo 21 recoge las potestades de fomento en materia de vivienda.

En el Capítulo I, (artículos 22 y 23) se establecen las ayudas públicas para el pago del alquiler y medidas para prevenir y paliar la pobreza energética.

El Capítulo II (artículos 24 y 25) se dedica al fomento de la iniciativa privada; en concreto al fomento del alquiler y al alquiler solidario.

En el Capítulo III (artículos 26 y 27) se incorporan una serie de medidas dirigidas al fomento de la mediación y de acciones destinadas a facilitar una oferta de vivienda asequible lo más amplia posible.

El Título VI “Igualdad en el acceso y ocupación de las viviendas”, (artículos 28 a 31 inclusive), tiene como finalidad garantizar que todas las personas puedan acceder a una vivienda y ocuparla, sin sufrir discriminaciones, directas e indirectas, ni acoso de ningún tipo en el acceso a la misma. Se establece una serie de obligaciones al respecto con la idea de convertir en ilícitos administrativos todas aquellas actuaciones que queden probadas destinadas a dificultar o impedir, de forma directa o indirecta, el acceso a la vivienda de determinados colectivos, así como prácticas de acoso inmobiliario. Cualquier persona que las sufra podrá denunciarlas ante la Administración, la cual impondrá, si se prueba la efectiva existencia de las mismas, la correspondiente sanción.

Por último, el **Título VII “Infracciones y sanciones por incumplimiento de la función social de la vivienda”,** (artículos 32 a 37), establece el régimen sancionador, sin una finalidad recaudatoria sino incentivadora del cumplimiento de las diversas obligaciones contenidas en el texto normativo. Se definen las infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda, clasificándose en graves y muy graves atendiendo a la naturaleza de la infracción y al bien jurídico afectado por su comisión. De igual modo, se establecen las sanciones que podrán ir acompañadas de medidas complementarias recogidas en la legislación valenciana en materia de vivienda, la responsabilidad de las personas físicas y jurídicas por la comisión de las infracciones previstas en la ley y los plazos de prescripción de las infracciones y sanciones.

La **Disposición Adicional Primera** regula el acceso a la información pública contenida en los registros de este anteproyecto de ley y la protección de los datos de carácter personal.

La **Disposición Adicional Segunda** contempla el deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativos a viviendas protegidas, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la ley, el inventario de las viviendas protegidas radicadas en el territorio de la Comunitat Valenciana que integren su balance, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición, así como su situación administrativa.

La **Disposición Adicional Tercera** prevé, mediante reglamento, la creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, dependiente de la Conselleria competente en materia de vivienda. Dicho Observatorio deberá servir de plataforma para planificar, estudiar y analizar el entorno y la realidad económica y social valenciana en el sector de la vivienda y colaborar así en las tareas que cumpla cualquier otro organismo público.

La **Disposición Adicional Cuarta** establece la adopción de medidas excepcionales para el control de las rentas de alquiler de inmuebles destinados a vivienda.

En la **Disposición Final Primera** se faculta al Consell para que en el plazo de un año refunda los contenidos de esta ley con la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y resto de disposiciones normativas con rango de ley en materia de vivienda que puedan estar actualmente en vigor. Asimismo, se faculta al Consell para que proceda a regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que hayan de ser refundidos.

La **Disposición Final Segunda** habilita al Consell para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo establecido en este texto normativo, pudiendo ser modificados, revisados y actualizados mediante decreto del Consell el contenido de sus anexos, las cuantías de las sanciones y las referencias al indicador público de renta de efectos múltiples, los cuales pasan a tener rango reglamentario.

La **Disposición Final Tercera** establece la entrada en vigor de esta ley a los veinte días naturales de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

El **Anexo I** contiene los requisitos necesarios para la justificación de la situación de riesgo de exclusión social a los efectos del procedimiento de expropiación forzosa del usufructo temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria para la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social, contemplado en el artículo 13 de este anteproyecto de ley.

El **Anexo II** regula el procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada.

III.- OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL

El CES-CV valora positivamente la remisión por parte de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori de la documentación incluida en el expediente de elaboración del Anteproyecto de Ley por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

No obstante, quiere manifestar a la Administración su preocupación por la utilización del trámite de urgencia para la elaboración del correspondiente dictamen al Anteproyecto de Ley, de conformidad con el artículo 40 del Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno, que dificulta la elaboración del mismo de forma exhaustiva y completa.

Es importante señalar que el texto que debe remitirse al Comité para la emisión del correspondiente dictamen deber ser el texto definitivo, aprobado por el Consell. El texto remitido no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 4.1.a) de la Ley 1/2014 de 28 de febrero, de la Generalitat, del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, ya que el mencionado Anteproyecto no es el definitivo, aprobado por el Consell. Debe tenerse en cuenta el carácter de Órgano Estatutario del CES-CV y que, por tanto, sus dictámenes tienen distinto rango que los informes de otros órganos no estatutarios.

Al igual que se ha venido recogiendo en dictámenes anteriores emitidos por esta Institución, el CES-CV considera que el texto normativo debería ajustar su terminología y redacción lingüística a los criterios de perspectiva de género, principalmente en la Exposición de Motivos. Todo ello en aras a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, por la igualdad de mujeres y hombres, en el que se establece que las administraciones públicas valencianas pondrán en marcha los medios necesarios para que toda norma respete en su redacción las normas relativas a la utilización de un lenguaje no sexista.

El CES-CV considera que el título del Anteproyecto de Ley por la Función Social de la Vivienda abarca mucho más que el contenido del mismo. En tal sentido, el Anteproyecto de Ley establece como su objeto la regulación del derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana, garantizando el Consell la satisfacción de este derecho utilizando todos los instrumentos jurídicos que establece esta Ley. No obstante, el texto limita dicho derecho al exigir una serie de requisitos objetivos y subjetivos que excluyen a una parte de la población que se encuentra también en una situación especial de exclusión y emergencia social por circunstancias distintas a las enumeradas en la norma. Este puede ser el caso de aquellas personas que han sido privadas de su vivienda habitual por haber avalado a terceras personas o por haber hipotecado su vivienda como garantía de préstamos destinados a cubrir necesidades básicas.

El Comité entiende que para poder reconocer el derecho subjetivo de acceso a una vivienda de los colectivos más desfavorecidos y desarrollar la función social de la vivienda, es necesario objetivar y concretar determinados conceptos esenciales, abstractos e indeterminados, recogidos a lo largo de la norma, entre los que cabría destacar *"alojamiento asequible, digno y adecuado"*, *"precios accesibles"*, *"necesidad de vivienda"* *"declaración de vivienda deshabitada"* o *el propio contenido del artículo 33 de la Ley*. Una mayor concreción conceptual mejorará la seguridad jurídica de la aplicación de la Ley, tanto para la ciudadanía como para la propia Administración, y facilitará su cumplimiento.

El CES-CV estima que debe existir una coordinación entre los diversos poderes públicos (estatales, autonómicos y locales) que promuevan fondos sociales de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual.

Por último, el Comité considera que el contenido de la Ley debería completarse con la previsión de medidas encaminadas a la inserción social y la superación de la condición de exclusión social, y mediante actuaciones conjuntas y coordinadas entre las administraciones competentes en materia de vivienda y de políticas inclusivas y servicios sociales.

IV.- OBSERVACIONES AL ARTICULADO

Exposición de Motivos

En el apartado I de la Exposición de Motivos debe completarse la mención al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, indicando que se produjo su ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1996, entrando en vigor el 3 de enero de 1976, de conformidad con su artículo 27.

En el mismo sentido, en el último párrafo de este apartado, debería expresarse correctamente la denominación de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunidad Valenciana.

Artículo 2. El derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada

El apartado I de este artículo establece que el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada corresponde a las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana. El CES-CV considera conveniente establecer un sistema de garantías que acredite la residencia efectiva en nuestra Comunitat, para poder acceder al mencionado derecho.

Por otro lado, como ya se ha comentado en las observaciones de carácter general, los desahucios pueden afectar no sólo a aquellas personas que incumplen el

pago de la hipoteca por adquisición de vivienda. Así, el apartado 2, b), i) excluye como requisitos de carácter económico las ejecuciones de préstamos hipotecarios no destinados al pago de la vivienda hipotecada, como pueden ser hipotecas sobre la vivienda propia en garantía de préstamos destinados a pagar enfermedades u otras necesidades básicas, o los avales formalizados hacia terceras personas. El Comité entiende que las personas que se hallan en estas situaciones también se encuentran en especiales circunstancias de exclusión o emergencia social y, por tanto, merecedoras del derecho a una vivienda.

Así mismo, el apartado 2 debería regular un procedimiento para que periódicamente se acredite seguir cumpliendo con los requisitos exigidos para obtener el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada.

Artículo 3. Servicio de interés general

En el apartado 3 de este artículo, relativo a las medidas de carácter regresivo que se podrán adoptar, sería conveniente modificar la redacción de su parte final para clarificar el objeto del mismo.

Artículo 7. Ejercicio de competencias en materia de función social de la vivienda por parte de la Generalitat

Teniendo en cuenta la necesidad de disponer de un plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de viviendas autonómico, el CES-CV considera que dicho plan debería debatirse previamente por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, organismo que esta Ley crea para planificar, estudiar y analizar el entorno y la realidad social y económica valenciana en el sector de la vivienda.

Por otro lado, dada la urgencia de los objetivos contenidos en el plan, la creación del Observatorio y la aprobación del plan deberían llevarse a cabo en el menor plazo posible.

Artículo 11. Registros de oferta de vivienda y de demandantes con fines sociales y registro de viviendas deshabitadas

En primer lugar, el CES-CV propone que se separen los registros previstos en este artículo. Por un lado, deberían regularse en un artículo los registros de oferta de vivienda y de demandantes con fines sociales, que el Comité entiende que son de carácter voluntario; y en otro artículo, el registro de viviendas deshabitadas en el que se inscribirán las resoluciones declarativas de vivienda deshabitada y cualesquiera otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias en la situación de no habitación.

Por otra parte, para una mejor comprensión del apartado 1 de este artículo, debería modificarse la redacción, con el siguiente tenor:

“1. ...Los registros serán gestionados por la Generalitat, debiendo...”

En el apartado 2, dedicado al Registro de Oferta de viviendas de protección pública destinadas a fines sociales, el CES-CV considera que debería establecerse una definición clara en la nomenclatura de dicho registro entre:

1. Viviendas de protección pública destinadas a fines sociales
2. Viviendas de protección pública
3. Viviendas que se destinen a fines sociales

Por otro lado, el Comité estima necesaria y conveniente la coordinación entre el Registro de Ofertas, anteriormente mencionado, y el Registro de Demandantes de viviendas de protección pública o con fines sociales, regulado en el apartado 3 de este artículo, en aras a incrementar la eficacia en el cumplimiento de los objetivos previstos con la creación de ambos registros, así como en su gestión, todo ello en beneficio de la ciudadanía.

Artículo 12. Intermediación y acción de fomento entre las entidades financieras y los propietarios

Artículo 13. Declaración de interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa del usufructo temporal de viviendas incursas en procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria para la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social

El Comité entiende que el contenido de los artículos 12 y 13, relativo a la intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de los desahucios, no entra en vigor hasta que quede derogada la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social. Por tanto, la vacatio legis de estos dos artículos sería más adecuado técnicamente trasladarla a una disposición final de la Ley, previstas para establecer la entrada en vigor de las normas.

Por otro lado, la Ley establece un procedimiento de arrendamiento con opción de compra en el que se indica que los tres primeros años el arrendatario (desahuciado) asumirá el 25% del coste del alquiler y la Generalitat el 75% restante y los dos años siguientes la totalidad del coste será a cargo del arrendatario.

Dadas las circunstancias actuales devenidas por la reciente crisis económica, el CES-CV entiende que un plazo de tres años para que las familias asuman el pago íntegro de la cuota puede ser corto. Por tanto, debería arbitrarse algún mecanismo en la norma mediante el cual si un vez transcurridos los tres años de la bonificación del pago de la cuota de alquiler, la situación de la unidad familiar continúa siendo la misma, pudiera volverse a negociar con la entidad financiera un programa de mediación que facilite el acceso de estas unidades familiares bien a poder prorrogar con la Generalitat la bonificación de la cuota, bien el acceso inmediato a una ayuda para el alquiler o bien el acceso urgente a una vivienda del parque público de viviendas.

Por último, en relación al artículo 13, apartado 5, el CES-CV estima que el procedimiento de expropiación del derecho al usufructo temporal de la vivienda debería plantearse como último recurso, y después de haberse contemplado en los procesos de negociación la cesión del usufructo.

Artículo 15. Indicios de falta de uso habitual

El Comité entiende que el punto d) del apartado 2 de este artículo debería incluir los inmuebles destinados a vivienda cuyos titulares sean personas jurídicas, no sólo físicas, y a la vez eliminar el término “*en condiciones de mercado*” en relación a las ofertas de inmuebles en venta o alquiler.

Artículo 17. Deberes de colaboración con la Administración

El CES-CV propone la supresión del apartado 2 de este artículo porque su contenido ya está garantizado en su apartado 1.

Por otro lado, en el apartado 4, el Comité estima que no es necesaria la inclusión de la redacción de la primera parte, en concreto: “*La entrada en toda vivienda que tenga la condición efectiva de domicilio deberá requerir la autorización judicial*”. Dicho requisito está recogido en la propia Constitución Española, al disponer en su artículo 18.2 la inviolabilidad del domicilio, vetando la entrada o registro del mismo sin el expreso consentimiento del titular o resolución judicial, excepto en caso de flagrante delito.

Artículo 19. Multas coercitivas

El CES-CV considera que debe eliminarse la multa coercitiva impuesta por la no ocupación de las viviendas declaradas como deshabitadas e inscritas en el Registro correspondiente, ya que dicha situación queda tipificada como infracción grave en el artículo 33 de la Ley y sujeta a la correspondiente sanción administrativa. De lo contrario, se estaría vulnerando el principio “*non bis in ídem*”.

Artículo 22. Ayudas por el pago de alquileres

La Ley dispone que la Conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayuda para el pago de alquiler, concretando dos tipos de prestaciones. El CES-CV quiere manifestar que las prestaciones de urgencia, recogidas en el apartado 2, punto b), son también competencia de los servicios sociales municipales.

Artículo 23. Medidas para prevenir y para paliar la pobreza

En cuanto al apartado 3, en consonancia con lo manifestado por la Abogacía General de la Generalitat, en su informe relativo al Anteproyecto de Ley que estamos dictaminando, el Comité entiende que regular ciertas obligaciones de servicio público a

las compañías suministradoras por parte del Consell, puede interferir la competencia estatal en esta materia y ser inconstitucional tal y como ha ocurrido con la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional, que anula el decreto catalán que prohibía cortes de luz por impagos, al considerar que la norma invade la competencia estatal básica en materia de régimen energético.

Por otro lado, en el apartado 5, el CES-CV estima la conveniencia de establecer un plazo razonable para que los servicios sociales municipales emitan el informe necesario para que las empresas suministradoras realicen los cortes de suministro, dando mayores garantías jurídicas a éstas.

Artículo 25. Alquiler solidario

En primer lugar, el Comité valora positivamente la iniciativa recogida en el Anteproyecto para incentivar la rehabilitación de viviendas, en la medida en que favorece la actividad del sector y genera empleo, a la vez que incorpora nuevas viviendas para políticas sociales. Por ello, deberían establecerse las máximas garantías para atraer hacia esta iniciativa al mayor número posible de viviendas.

Sin embargo, algunas de las medidas recogidas en el apartado 3 pueden desincentivar a las personas propietarias a ceder sus viviendas a la Generalitat, por lo que el CES-CV propone que se modifique el contenido de este apartado.

Artículo 26. Actuaciones de mediación social

El apartado 1 de este artículo limita la aplicación de los servicios de mediación a aquella parte de la ciudadanía que se encuentra en grave situación de necesidad sólo por causa de una ejecución hipotecaria o por un proceso de arrendamiento urbano.

Como ya se ha expuesto en las Observaciones de Carácter General, el CES-CV entiende que debería ampliarse este derecho a acceder a los servicios de mediación a otras personas que por circunstancias distintas a la ejecución hipotecaria o proceso de arrendamiento urbano se encuentren en grave situación de necesidad.

Artículo 30. Carga de la prueba

El CES-CV considera que la exigencia a la parte denunciada o demandada que impone este artículo respecto a la carga probatoria está desproporcionada en su intensidad en comparación a la que se exige al denunciante o demandante, que es, al final, a quien corresponde probar los indicios o presunciones que dan origen al procedimiento de denuncia.

Artículo 33. Infracciones

Por los mismos motivos expresados en el artículo 19 de las Observaciones al Articulado, se propone la eliminación de las multas coercitivas a las que hace referencia el artículo 33, apartado 2, punto d).

En relación a este mismo punto, el Comité entiende que el mero transcurso del tiempo, por sí solo, no puede ser objeto de una sanción, tal y como está actualmente redactado.

Artículo 34. Sanciones

En aras a garantizar la seguridad jurídica, el CES-CV considera que a la hora de tipificar las infracciones graves y muy graves, dentro de cada una de éstas debería existir una graduación, y por tanto diferenciarse en grado mínimo, medio y máximo; todo ello con el fin de evitar una excesiva discrecionalidad a la hora de cuantificar el importe de la sanciones y eludir cualquier desproporción en aplicación de las mismas.

Disposición Adicional Tercera. Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana

En el apartado 3 se dispone la composición del Observatorio, si bien de una forma poco precisa, por lo que el CES-CV considera que su redacción debería ser más concreta, sustituyendo el comienzo del mismo, *“Pueden formar parte”* por *“Formarán parte”*, y enumerando a los siguientes componentes: *“las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de la Comunitat Valenciana, la Federación Valenciana de Municipios y Provincias y los agentes y organizaciones sociales y de economía social representativos en el ámbito de la vivienda que estatutariamente tengan reconocido un papel activo en este ámbito y que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan”*. Todo ello, sin perjuicio de que el posterior desarrollo reglamentario establezca detalladamente su composición.

Disposición Adicional Cuarta. Medidas excepcionales para el control de las rentas de alquiler

La competencia en materia de arrendamientos corresponde al Estado y actualmente la normativa estatal sobre arrendamientos establece que la renta de los mismos será la que libremente estipulen las partes. Por tanto, la habilitación al Consell para regular un sistema que limite el precio máximo de los alquileres recogida en esta disposición debería eliminarse, según ha considerado en su informe la Abogacía General de la Generalitat.

Disposición Final Segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario

El primer párrafo debería incluir unos plazos para dictar aquellas disposiciones que sean necesarias para la ejecución y desarrollo de la Ley.

Por otro lado, el Comité considera que se genera inseguridad jurídica al permitir que parte del contenido de la Ley pase a tener rango reglamentario y pueda ser susceptible de modificaciones a través de decretos del Consell, sin someterse al correspondiente control parlamentario.

Anexo II. Procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

En el punto VI. Propuesta de resolución, el CES-CV entiende que la resolución redactada por el instructor debería comunicarse siempre a las personas interesadas, sin excepción alguna.

V.- CONCLUSIONES

El Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera que las observaciones contenidas en el presente dictamen contribuirán a mejorar el Anteproyecto de Ley por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizarse en el posterior trámite parlamentario.

Vº Bº El Presidente
Rafael Cerdá Ferrer

La Secretaria General
Mª José Adalid Hinarejos