

DICTAMEN A L'AVANTPROJECTE DE LLEI PER LA FUNCIO SOCIAL DE L'HABITATGE DE LA COMUNITAT VALENCIANA

D'acord amb les competències atribuïdes al Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana per la Llei 1/2014, de 28 de febrer, i prèvia la tramitació corresponent, el Ple del Comité, en la seua sessió extraordinària celebrada el dia 14 d'abril de 2016, emet el següent Dictamen.

I.- ANTECEDENTS

El dia 22 de març de 2016 va tindre entrada en la seu del CES-CV, escrit del sotssecretari de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori (per delegació de la consellera), pel qual se sol·licitava a este Comité l'emissió, amb caràcter d'urgència, de Dictamen a l'Avantprojecte de Llei per la Funció Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, de conformitat amb el que es disposa en l'article 4, punt 1, apartat a), en relació amb l'article 24 de la Llei 1/2014, de 28 de febrer, de la Generalitat, del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana.

A més del text de l'Avantprojecte de Llei s'han remés a esta Institució l'informe de necessitat i oportunitat, memòria econòmica, informe sobre impacte de gènere, informe d'impacte sobre la infància i l'adolescència, informe de l'Advocacia General de la Generalitat i al·legacions presentades per les diferents Conselleries.

De forma immediata, el President del CES-CV va convocar a la Comissió de Polítiques de Protecció Social, a la qual va donar trasllat de l'Avantprojecte de Llei, per a elaborar l'Esborrany de Dictamen, segons disposa l'article 41.1 del Reglament d'Organització i Funcionament del Comité.

El dia 30 de març de 2016 es va reunir la Comissió de Polítiques de Protecció Social. A la mateixa va assistir l'Il·lm. Sr. Alberto Sanchís Cuesta, director general d'Habitatge, acompanyat del tècnic de la Conselleria el Sr. Sergio Escrig Maroto, els qui van procedir a explicar l'avantprojecte de llei objecte de dictamen.

Novament els dies 7 i 13 d'abril de 2016 es va reunir la Comissió de Polítiques de Protecció Social, per a elaborar l'Esborrany de Dictamen a l'Avantprojecte de Llei per la Funció Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana que va ser elevat al Ple del dia 14 d'abril de 2016 i aprovat, per unanimitat, segons el que preceptua l'article 17.5 del Reglament d'Organització i Funcionament del CES-CV.

II.- CONTINGUT

L'Avantprojecte de Llei objecte del present Dictamen consta d'una Exposició de Motius, set Títols amb els seus corresponents capítols, amb un total de 37 articles, quatre Disposicions Addicionals i tres Disposicions Finals.

A més, inclou dos annexos en els quals s'arreglen, d'una banda, els requisits per a la justificació de la situació de risc d'exclusió social a l'efecte del procediment d'expropiació forçosa de l'usdefruit al fet que es refereix l'article 13 d'este avantprojecte de llei; i d'altra banda, el procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat.

L'**Exposició de Motius** partint del dret constitucional de tota la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne i adequat, considera necessari dotar a la Comunitat Valenciana d'un text normatiu, que juntament amb la Llei 8/2004, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, que ja ha consolidat una important regulació en matèria d'habitatge de protecció pública i habitatge públic, així com de diferents ajudes per a afavorir l'accés a este dret, reconega el dret subjectiu dels col·lectius més desfavorits a l'accés a un habitatge digne i assequible, i desenvolupar algunes de les conseqüències de la funció social de l'habitatge.

El **Títol I “Disposicions Generals”** (articles 1 a 6) defineix l'objecte d'esta Llei, establint un vertader dret subjectiu a disposar d'un habitatge assequible, digne i adequat, així com els mecanismes per a fer-ho exigible davant l'Administració Valenciana, convertint-se en una de les més avançades d'Espanya en compliment i desenvolupament del precepte constitucional.

El **Títol II “Competències administratives i de coordinació”**, compta amb 5 articles en els quals s'estableixen les competències en matèria de funció social de l'habitatge per part de la Generalitat, l'exercici de les competències per part dels municipis i altres entitats de dret públic, les competències de la Generalitat de foment i suport financer a les actuacions locals en matèria d'habitatge social, les competències de coordinació de la Generalitat en matèria de garantia de la funció social de l'habitatge i els registres d'oferta d'habitatge i de demandants amb finalitats socials, així com els registres d'habitatges deshabitats.

El **Títol III “Intervenció per a regular les situacions sobrevingudes a conseqüència dels desnonaments”** compta amb dos articles (articles 12 i 13) en els quals es pretén assegurar el dret a un habitatge digne en relació amb el dret a la vida i a la integritat física i psíquica de les persones i les seues famílies afectades per desnonaments sobre habitatge habitual provinents d'execucions hipotecàries, a fi de poder seguir ocupant el seu habitatge, mitjançant l'habilitació de mitjans que permeten l'accés temporal de l'ús de la mateixa, sempre que es complisca amb els requisits previstos.

En el **Títol IV “Intervenció sobre habitatges deshabitats”**, (articles 14 a 20), davant l'existència d'un ampli nombre d'habitatges desocupats, s'arregla la necessitat de l'establiment d'un paquet de mesures per a la seua mobilització amb la pretensió de satisfer les necessitats de la població, especialment la que més ho requerisca, adoptant-se un compendi d'iniciatives d'actuació sobre l'habitatge deshabitat, de primera residència i preferentment en mans d'entitats financeres. Així mateix, en este títol, es fa

un pas cap avant en l'aplicació de la funció social de la propietat de l'habitatge i s'orienten solucions perquè la mateixa es puga exercir des de l'àmbit privat de les relacions jurídiques, establint, si no hi ha altre remei, les conseqüències de l'incompliment d'estafunció.

El Títol V “Actuacions de foment per a evitar l'existència d'habitatges deshabitats”, articles 21 a 27, compta amb tres Capítols.

L'article 21 arreplega les potestats de foment en matèria d'habitatge.

En el Capítol I, (articles 22 i 23) s'estableixen les ajudes públiques per al pagament del lloguer i mesures per a prevenir i pal·liar la pobresa energètica.

El Capítol II (articles 24 i 25) es dedica al foment de la iniciativa privada; en concret al foment del lloguer i al lloguer solidari.

En el Capítol III (articles 26 i 27) s'incorporen una sèrie de mesures dirigides al foment de la mediació i d'accions destinades a facilitar una oferta d'habitatge assequible el més àmplia possible.

El Títol VI “Igualtat en l'accés i ocupació dels habitatges”, (articles 28 a 31 inclusivament), té com a finalitat garantir que totes les persones puguen accedir a un habitatge i ocupar-la, sense patir discriminacions, directes i indirectes, ni assetjament de cap tipus en l'accés a la mateixa. S'estableix una sèrie d'obligacions sobre este tema amb la idea de convertir en il·lícits administratius totes aquelles actuacions que queden provades destinades a dificultar o impedir, de forma directa o indirecta, l'accés a l'habitatge de determinats col·lectius, així com pràctiques d'assetjament immobiliari. Qualsevol persona que les patisca podrà denunciar-les davant l'Administració, la qual imposarà, si es prova l'efectiva existència de les mateixes, la corresponent sanció.

Finalment, el **Títol VII “Infraccions i sancions per incompliment de la funció social de l'habitatge”**, (articles 32 a 37), estableix el règim sancionador, sense una finalitat recaptatòria sinó incentivadora del compliment de les diverses obligacions contingudes en el text normatiu. Es defineixen les infraccions administratives per incompliment de la funció social de l'habitatge, classificant-se en greus i molt greus atenent a la naturalesa de la infracció i al bé jurídic afectat per la seua comissió. D'igual manera, s'estableixen les sancions que podran anar acompanyades de mesures complementàries recollides en la legislació valenciana en matèria d'habitatge, la responsabilitat de les persones físiques i jurídiques per la comissió de les infraccions previstes en la llei i els terminis de prescripció de les infraccions i sancions.

La **Disposició Addicional Primera** regula l'accés a la informació pública continguda en els registres d'este avantprojecte de llei i la protecció de les dades de caràcter personal.

La **Disposició Addicional Segona** contempla el deure comunicació de les entitats financeres, les seues filials immobiliàries i les entitats de gestió d'actius relatius a habitatges protegits, en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor de la llei, l'inventari dels habitatges protegits radicats en el territori de la Comunitat Valenciana

que integren el seu balanç, amb indicació de la seua ubicació, preu i data d'adquisició, així com la seua situació administrativa.

La **Disposició Addicional Tercera** preveu, mitjançant reglament, la creació de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana, dependent de la Conselleria competent en matèria d'habitatge. Este Observatori haurà de servir de plataforma per a planificar, estudiar i analitzar l'entorn i la realitat econòmica i social valenciana en el sector de l'habitatge i col·laborar així en les tasques que complisca qualsevol altre organisme públic.

La **Disposició Addicional Quarta** estableix l'adopció de mesures excepcionals per al control de les rendes de lloguer d'immobles destinats a habitatge.

En la **Disposició Final Primera** es faculta al Consell perquè en el termini d'un any refonga els continguts d'esta llei amb la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana i resta de disposicions normatives amb rang de llei en matèria d'habitatge que puguen estar actualment en vigor. Així mateix, es faculta al Consell perquè procedisca a regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals que hagen de ser refosos.

La **Disposició Final Segona** habilita al Consell per a dictar quantes disposicions siguen necessàries per a l'execució i desenvolupament de l'establert en este text normatiu, podent ser modificats, revisats i actualitzats mitjançant decret del Consell el contingut dels seus annexos, les quanties de les sancions i les referències a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, els quals passen a tindre rang reglamentari.

La **Disposició Final Tercera** estableix l'entrada en vigor d'esta llei als vint dies naturals de la seua publicació en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

L'**Annex I** conté els requisits necessaris per a la justificació de la situació de risc d'exclusió social a l'efecte del procediment d'expropiació forçosa de l'usdefruit temporal d'habitatges culpables en procediments de desnonament per execució hipotecària per a la cobertura de necessitat d'habitatge de persones en especials circumstàncies d'emergència social, contemplat en l'article 13 d'este avantprojecte de llei.

L'**Annex II** regula el procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat.

III.- OBSERVACIONS DE CARÀCTER GENERAL

El CES-CV valora positivament la remissió per part de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori de la documentació inclosa en l'expedient d'elaboració de l'Avantprojecte de Llei per la Funció Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

No obstant açò, vol manifestar a l'Administració la seua preocupació per la utilització del tràmit d'urgència per a l'elaboració del corresponent dictamen a l'Avantprojecte de Llei, de conformitat amb l'article 40 del Reglament d'Organització i Funcionament Intern, que dificulta l'elaboració del mateix de forma exhaustiva i completa.

És important assenyalar que el text que ha de remetre's al Comité per a l'emissió del corresponent dictamen ha de ser el text definitiu, aprovat pel Consell. El text remès no s'ajusta al que es disposa en l'article 4.1.a) de la Llei 1/2014 de 28 de febrer, de la Generalitat, del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana, ja que l'esmentat Avantprojecte no és el definitiu, aprovat pel Consell. Ha de tindre's en compte el caràcter d'Òrgan Estatutari del CES-CV i que, per tant, els seus dictàmens tenen diferent rang que els informes d'altres òrgans no estatutaris.

Igual que s'ha vingut arreplegant en dictàmens anteriors emesos per esta Institució, el CES-CV considera que el text normatiu hauria d'ajustar la seua terminologia i redacció lingüística als criteris de perspectiva de gènere, principalment en l'Exposició de Motius. Tot açò en llaures a donar compliment al que es disposa en l'article 48 de la Llei 9/2003, de 2 d'abril, de la Generalitat, per la igualtat de dones i homes, en el qual s'estableix que les administracions públiques valencianes engegaran els mitjans necessaris perquè tota norma respecte en la seua redacció les normes relatives a la utilització d'un llenguatge no sexista.

El CES-CV considera que el títol de l'Avantprojecte de Llei per la Funció Social de l'Habitatge abasta molt més que el contingut del mateix. En tal sentit, l'Avantprojecte de Llei estableix com el seu objecte la regulació del dret a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat a aquelles persones amb veïnatge administratiu a la Comunitat Valenciana, garantint el Consell la satisfacció d'este dret utilitzant tots els instruments jurídics que estableix esta Llei. No obstant açò, el text limita este dret en exigir una sèrie de requisits objectius i subjectius que exclouen a una part de la població que es troba també en una situació especial d'exclusió i emergència social per circumstàncies diferents a les enumerades en la norma. Est pot ser el cas d'aquelles persones que han sigut privades del seu habitatge habitual per haver avalat a terceres persones o per haver hipotecat el seu habitatge com a garantia de préstecs destinats a cobrir necessitats bàsiques.

El Comité entén que per a poder reconéixer el dret subjectiu d'accés a un habitatge dels col·lectius més desfavorits i desenvolupar la funció social de l'habitatge, és necessari objectivar i concretar determinats conceptes essencials, abstractes i indeterminats, arreplegats al llarg de la norma, entre els quals caldria destacar *"al·lotjament assequible, digne i adequat"*, *"preus accessibles"*, *"necessitat d'habitatge"* *"declaració d'habitatge deshabitat"* o *el propi contingut de l'article 33 de la Llei*. Una major concreció conceptual millorarà la seguretat jurídica de l'aplicació de la Llei, tant per a la ciutadania com per a la pròpia Administració, i facilitarà el seu compliment.

El CES-CV estima que ha d'existir una coordinació entre els diversos poders públics (estatals, autonòmics i locals) que promoguen fons socials d'habitatges destinats a oferir cobertura a aquelles persones que hagen sigut desallotjades del seu habitatge habitual.

Finalment, el Comité considera que el contingut de la Llei hauria de completar-se amb la previsió de mesures encaminades a la inserció social i la superació de la condició d'exclusió social, i mitjançant actuacions conjuntes i coordinades entre les administracions competents en matèria d'habitatge i de polítiques inclusives i serveis socials.

IV.- OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

Exposició de Motius

En l'apartat I de l'Exposició de Motius ha de completar-se l'esment al Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de l'ONU, indicant que es va produir la seua ratificació i adhesió per l'Assemblea General en la seua resolució 2200 A (XXI), de 16 de desembre de 1996, entrant en vigor el 3 de gener de 1976, de conformitat amb el seu article 27.

En el mateix sentit, en l'últim paràgraf d'este apartat, hauria d'expressar-se correctament la denominació de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, d'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Article 2. El dret a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat

L'apartat I d'este article estableix que el dret a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat correspon a les persones amb veïnatge administratiu a la Comunitat Valenciana. El CES-CV considera convenient establir un sistema de garanties que acredite la residència efectiva en la nostra Comunitat, per a poder accedir a l'esmentat dret.

D'altra banda, com ja s'ha comentat en les observacions de caràcter general, els desnonaments poden afectar no solament a aquelles persones que incompleixen el pagament de la hipoteca per adquisició d'habitatge. Així, l'apartat 2, b), i) exclou com a requisits de caràcter econòmic les execucions de préstecs hipotecaris no destinats al pagament de l'habitatge hipotecat, com poden ser hipoteques sobre l'habitatge propi en garantia de préstecs destinats a pagar malalties o altres necessitats bàsiques, o els avals formalitzats cap a terceres persones. El Comitè entén que les persones que es troben en estes situacions també es troben en especials circumstàncies d'exclusió o emergència social i, per tant, mereixedores del dret a un habitatge.

Així mateix, l'apartat 2 hauria de regular un procediment perquè periòdicament s'acredite seguir complint amb els requisits exigits per a obtindre el dret a un habitatge assequible, digne i adequat.

Article 3. Servei d'interès general

En l'apartat 3 d'este article, relatiu a les mesures de caràcter regressiu que es podran adoptar, seria convenient modificar la redacció de la seua part final per a aclarir l'objecte del mateix.

Article 7. Exercici de competències en matèria de funció social de l'habitatge per part de la Generalitat

Tenint en compte la necessitat de disposar d'un pla plurianual de rehabilitació i ampliació del parc públic d'habitatges autonòmic, el CES-CV considera que este pla hauria de debatre's prèviament per l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana,

organisme que esta Llei crea per a planificar, estudiar i analitzar l'entorn i la realitat social i econòmica valenciana en el sector de l'habitatge.

D'altra banda, donada la urgència dels objectius continguts en el pla, la creació de l'Observatori i l'aprovació del pla deurien dur-se a terme en el menor termini possible.

Article 11. Registres d'oferta d'habitatge i de demandants amb finalitats socials i registre d'habitatges deshabitats

En primer lloc, el CES-CV proposa que se separen els registres previstos en este article. D'una banda, haurien de regular-se en un article els registres d'oferta d'habitatge i de demandants amb finalitats socials, que el Comité entén que són de caràcter voluntari; i en un altre article, el registre d'habitatges deshabitats en el qual s'inscriuran les resolucions declaratives d'habitatge deshabitat i qualssevol altres resolucions que reflectisquen actuacions o circumstàncies en la situació de no habitació.

D'altra banda, per a una millor comprensió de l'apartat 1 d'este article, hauria de modificar-se la redacció, amb el següent tenor:

“1. ...Els registres seran gestionats per la Generalitat, havent de...”

En l'apartat 2, dedicat al Registre d'Oferta d'habitatges de protecció pública destinades a finalitats socials, el CES-CV considera que hauria d'establir-se una definició clara en la nomenclatura d'este registre entre:

1. Habitatges de protecció pública destinades a finalitats socials
2. Habitatges de protecció pública
3. Habitatges que es destinen a finalitats socials

D'altra banda, el Comité estima necessària i convenient la coordinació entre el Registre d'Ofertes, anteriorment esmentat, i el Registre de Demandants d'habitatges de protecció pública o amb finalitats socials, regulat en l'apartat 3 d'este article, en llaures a incrementar l'eficàcia en el compliment dels objectius previstos amb la creació de tots dos registres, així com en la seua gestió, tot açò en benefici de la ciutadania.

Article 12. Intermediació i acció de foment entre les entitats financeres i els propietaris

Article 13. Declaració d'interès social i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiació forçosa de l'usdefruit temporal d'habitatges culpables en procediment de desnonament per execució hipotecària per a la cobertura de necessitat d'habitatge de persones en especials circumstàncies d'emergència social

El Comité entén que el contingut dels articles 12 i 13, relatiu a la intervenció per a regular les situacions sobrevingudes a conseqüència dels desnonaments, no entra en vigor fins que quede derogada la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social. Per tant, la

vacatio legis d'estos dos articles seria més adequat tècnicament traslladar-la a una disposició final de la Llei, previstes per a establir l'entrada en vigor de les normes.

D'altra banda, la Llei estableix un procediment d'arrendament amb opció de compra en el qual s'indica que els tres primers anys l'arrendatari (desnonat) assumirà el 25% del cost del lloguer i la Generalitat el 75% restant i els dos anys següents la totalitat del cost serà a càrrec de l'arrendatari.

Donades les circumstàncies actuals esdevingudes per la recent crisi econòmica, el CES-CV entén que un termini de tres anys perquè les famílies assumisquen el pagament íntegre de la quota pot ser curt. Per tant, hauria d'arbitrar-se algun mecanisme en la norma mitjançant el qual si un vegada transcorreguts els tres anys de la bonificació del pagament de la quota de lloguer, la situació de la unitat familiar continua sent la mateixa, poguera tornar-se a negociar amb l'entitat financera un programa de mediació que facilite l'accés d'estes unitats familiars bé a poder prorrogar amb la Generalitat la bonificació de la quota, bé l'accés immediat a una ajuda per al lloguer o bé l'accés urgent a un habitatge del parc públic d'habitatges.

Finalment, en relació a l'article 13, apartat 5, el CES-CV estima que el procediment d'expropiació del dret a l'usdefruit temporal de l'habitatge hauria de plantejar-se com a últim recurs, i després d'haver-se contemplat en els processos de negociació la cessió de l'usdefruit.

Article 15. Indicis de falta d'ús habitual

El Comitè entén que el punt d) de l'apartat 2 d'este article hauria d'incloure els immobles destinats a habitatge els titulars del qual siguen persones jurídiques, no solament físiques, i alhora eliminar el terme "*en condicions de mercat*" en relació a les ofertes d'immobles en venda o lloguer.

Article 17. Deures de col·laboració amb l'Administració

El CES-CV proposa la supressió de l'apartat 2 d'este article perquè el seu contingut ja està garantit en el seu apartat 1.

D'altra banda, en l'apartat 4, el Comitè estima que no és necessària la inclusió de la redacció de la primera part, en concret: "*L'entrada en tot habitatge que tinga la condició efectiva de domicili haurà de requerir l'autorització judicial*". Este requisit està arrelat en la pròpia Constitució Espanyola, en disposar en el seu article 18.2 la inviolabilitat del domicili, vetant l'entrada o registre del mateix sense l'express consentiment del titular o resolució judicial, excepte en cas de flagrant delictes.

Article 19. Multes coercitives

El CES-CV considera que ha d'eliminar-se la multa coercitiva imposada per la no ocupació dels habitatges declarats com deshabitades i inscrites en el Registre corresponent, ja que esta situació queda tipificada com a infracció greu en l'article 33 de la Llei i subjecta a la corresponent sanció administrativa. En cas contrari, s'estaria vulnerant el principi "non bis in ídem".

Article 22. Ajudes pel pagament de lloguers

La Llei disposa que la Conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema d'ajuda per al pagament de lloguer, concretant dos tipus de prestacions. El CES-CV vol manifestar que les prestacions d'urgència, recollides en l'apartat 2, punt b), són també competència dels serveis socials municipals.

Article 23. Mesures per a prevenir i per a pal·liar la pobresa

Quant a l'apartat 3, d'acord amb el manifestat per l'Advocacia General de la Generalitat, en el seu informe relatiu a l'Avantprojecte de Llei que estem dictaminant, el Comité entén que regular certes obligacions de servei públic a les companyies subministradores per part del Consell, pot interferir la competència estatal en esta matèria i ser inconstitucional tal com ha ocorregut amb la recent Sentència del Tribunal Constitucional, que anul·la el decret català que prohibia talls de llum per impagaments, en considerar que la norma envadix la competència estatal bàsica en matèria de règim energètic.

D'altra banda, en l'apartat 5, el CES-CV estima la conveniència d'establir un termini raonable perquè els serveis socials municipals emeten l'informe necessari perquè les empreses subministradores realitzen els talls de subministrament, donant majors garanties jurídiques a estes.

Article 25. Lloguer solidari

En primer lloc, el Comité valora positivament la iniciativa arrellegada en l'Avantprojecte per a incentivar la rehabilitació d'habitatges, en la mesura en què afavoreix l'activitat del sector i genera ocupació, alhora que incorpora nous habitatges per a polítiques socials. Per açò, haurien d'establir-se les màximes garanties per a atraure cap a esta iniciativa al major nombre possible d'habitatges.

No obstant açò, algunes de les mesures recollides en l'apartat 3 poden desincentivar a les persones propietàries a cedir els seus habitatges a la Generalitat, per la qual cosa el CES-CV proposa que es modifique el contingut d'este apartat.

Article 26. Actuacions de mediació social

L'apartat 1 d'este article limita l'aplicació dels serveis de mediació a aquella part de la ciutadania que es troba en greu situació de necessitat només per causa d'una execució hipotecària o per un procés d'arrendament urbà.

Com ja s'ha exposat en les Observacions de Caràcter General, el CES-CV entén que hauria d'ampliar-se este dret a accedir als serveis de mediació a altres persones que per circumstàncies diferents a l'execució hipotecària o procés d'arrendament urbà es troben en greu situació de necessitat.

Article 30. Càrrega de la prova

El CES-CV considera que l'exigència a la part denunciada o demandada que imposa este article respecte a la càrrega probatòria està desproporcionada en la seua

intensitat en comparació a la qual s'exigeix al denunciant o demandant, que és, al final, a qui correspon provar els indicis o presumpcions que donen origen al procediment de denúncia.

Article 33. Infraccions

Pels mateixos motius expressats en l'article 19 de les Observacions a l'Articulat, es proposa l'eliminació de les multes coercitives a les quals fa referència l'article 33, apartat 2, punt d).

En relació a este mateix punt, el Comité entén que el mer trascur del temps, per si sol, no pot ser objecte d'una sanció, tal com està actualment redactat.

Article 34. Sancions

En llaures a garantir la seguretat jurídica, el CES-CV considera que a l'hora de tipificar les infraccions greus i molt greus, dins de cadascuna d'estes hauria d'existir una graduació, i per tant diferenciar-se en grau mínim, mitjà i màxim; tot açò amb la finalitat d'evitar una excessiva discrecionalitat a l'hora de quantificar l'import de la sancions i eludir qualsevol desproporció en aplicació de les mateixes.

Disposició Addicional Tercera. Creació de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana

En l'apartat 3 es disposa la composició de l'Observatori, si bé d'una forma poc precisa, per la qual cosa el CES-CV considera que la seua redacció hauria de ser més concreta, substituint el començament del mateix, "*Poden formar part*" per "*Formaran part*", i enumerant als següents components: "*les organitzacions sindicals i empresarials més representatives de la Comunitat Valenciana, la Federació Valenciana de Municipis i Províncies i els agents i organitzacions socials i d'economia social representatius en l'àmbit de l'habitatge que estatutàriament tinguen reconegut un paper actiu en este àmbit i que manifesten interès a col·laborar en les tasques que s'establisquen*". Tot açò, sense perjudici que el posterior desenvolupament reglamentari establisca detalladament la seua composició.

Disposició Addicional Quarta. Mesures excepcionals per al control de les rendes de lloguer

La competència en matèria d'arrendaments correspon a l'Estat i actualment la normativa estatal sobre arrendaments estableix que la renda dels mateixos serà la que lliurement estipulen les parts. Per tant, l'habilitació al Consell per a regular un sistema que limite el preu màxim dels lloguers arrellegada en esta disposició hauria d'eliminar-se, segons ha considerat en el seu informe l'Advocacia General de la Generalitat.

Disposició Final Segona. Habilitació per al desenvolupament reglamentari

El primer paràgraf hauria d'incloure uns terminis per a dictar aquelles disposicions que siguen necessàries per a l'execució i desenvolupament de la Llei.

D'altra banda, el Comit  considera que es genera inseguret  jurídica en permetre que parteix del contingut de la Llei passe a tindre rang reglamentari i puga ser susceptible de modificacions a través de decrets del Consell, sense sotmetre's al corresponent control parlamentari.

Annex II. Procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat

En el punt VI. Proposta de resolució, el CES-CV entén que la resolució redactada per l'instructor hauria de comunicar-se sempre a les persones interessades, sense excepcio alguna.

V.- CONCLUSIONS

El Comit  Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana considera que les observacions contingudes en el present dictamen contribuiran a millorar l'Avantprojecte de Llei per la Funcio Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, sense perjudici de les consideracions que puguen realitzar-se en el posterior tràmit parlamentari.

Vist i plau
El president
Rafael Cerd  Ferrer

La secretària general
M  José Adalid Hinarejos