



UNIVERSIDAD  
POLITECNICA  
DE VALENCIA



# **EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA ACTUACIONES DE EVha PARA SU DESARROLLO**

Autora: Evelyn Milagros Ríos Rivales

Tutor: Julio Delgado Espinós

Curso académico 2021/2022

Grado en Gestión y Administración Pública  
Facultad de Dirección y Administración de Empresas  
Universidad Politécnica de Valencia

*Dedico este trabajo*  
*in memoriam de*  
Edadil Núñez Gutiérrez, mi madre,  
con gratitud infinita.

Y a mi tía Milagro  
por ser el motor de mi vida.

*La victoria es permanecer, aunque sientas la tentación de abandonar,  
es perseguir los sueños, aunque te parezcan inalcanzables,  
es levantarte cuando has caído y  
es llegar, aunque no seas el primero.*

### **Agradecimientos**

Con el corazón lleno de gratitud a mi querida familia por su apoyo incondicional en todos los momentos de mi vida y en esta etapa que culmina.

A todos mis profesores de quienes he aprendido no solo conocimientos sino también valores y virtudes.

A mi tutor, don Julio Delgado Espinós, quien me ha acompañado en este último tramo del camino.

A mis amigos y compañeros, puesto que juntos hemos compartido estos años de estudio, trabajo, responsabilidades, preocupaciones y alegrías.

A todas las personas que me han acompañado y las he sentido muy cercanas en este trayecto.

A todas y a todos, gracias.

# ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
1.1. OBJETO DEL TRABAJO DE FIN DE GRADO .....	5
1.2. OBJETIVOS .....	5
1.2.1. <i>Objetivos generales</i> .....	5
1.2.2. <i>Objetivos específicos</i> .....	5
1.3. METODOLOGÍA .....	6
1.4. ESTRUCTURA DEL TRABAJO DE FIN DE GRADO .....	7
<b>2. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>8</b>
2.1. CONCEPTOS.....	8
2.1.1. <i>Derecho y derechos</i> .....	8
2.1.2. <i>Vivienda y hogar</i> .....	9
2.1.3. <i>Dignidad y adecuación</i> .....	10
2.1.4. <i>Desalojo</i> .....	13
2.1.5. <i>Derecho de tanteo y derecho de retracto</i> .....	14
2.1.6. <i>Parque de vivienda</i> .....	15
2.2. ALGUNAS TEORÍAS EN TORNO A LO QUE ES LA “VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA” .....	16
2.2.1. <i>Teorías sobre la vivienda digna y adecuada</i> .....	16
<b>3. MARCO NORMATIVO .....</b>	<b>23</b>
3.1. DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA EN LOS TRATADOS, LEYES Y DECRETOS. ....	23
3.1.1. <i>Marco internacional</i> .....	23
3.1.2. <i>En Europa</i> .....	24
3.1.3. <i>En España</i> .....	26
3.1.4. <i>En la Comunitat Valenciana</i> .....	28
<b>4. APLICACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA EN LA COMUNITAT VALENCIANA</b>	<b>30</b>
4.1. LEY 8/2004 DE VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA.....	30
4.2. DECRETO 75/2007 DEL CONSELL .....	31
4.3. LEY 2/2017 DEL 3 DE FEBRERO. ....	32
4.4. DECRETO LEY 6/2020 DE 5 DE JUNIO, DEL CONSELL.....	34
<b>5. ACTUACIONES DE EVHA EN EL PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO .....</b>	<b>38</b>
5.1. OBJETIVOS DE EVHA .....	38
5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DE EVHA .....	38
5.2.1. <i>Alcance</i> .....	39
5.3. PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO Y DE RETRACTO .....	40
5.4. NOTIFICACIONES.....	40
5.5. PROCEDIMIENTO .....	40
5.5.1. <i>Notificación de venta</i> .....	40
5.5.2. <i>Período de protección y precio máximo</i> .....	42
5.5.3. <i>Vigencia del derecho de tanteo</i> .....	42
5.5.4. <i>Solicitud de tasación de vivienda</i> .....	42
5.5.5. <i>Informe previo: análisis de conveniencia</i> .....	44
5.5.6. <i>Renuncia al derecho de tanteo</i> .....	44
5.5.7. <i>Ejercicio del derecho de tanteo</i> .....	44
5.5.8. <i>Firmeza de la resolución</i> .....	44

5.5.9.	<i>Resolución del expediente por desistimiento de venta o por caducidad del plazo para el pago.</i>	45
5.6.	FORMALIZACIÓN Y ESCRITURACIÓN .....	45
5.7.	CERTIFICACIÓN A LA DGV PARA LA TRAMITACIÓN DE LA LÍNEA DE TRANSFERENCIA QUE FINANCIJA LA ACTUACIÓN	45
	45	
5.8.	INCORPORACIÓN DE LA VIVIENDA AL PARQUE PÚBLICO.....	45
5.9.	CADUCIDAD DEL DERECHO DE TANTEO.....	45
5.10.	CASOS PRÁCTICOS REALIZADOS EN EVHA EN EL EJERCICIO DE TANTEO Y DE RETRACTO .....	45
<b>6.</b>	<b>ACTUACIONES DE EVHA EN LEGALIZACIONES .....</b>	<b>55</b>
6.1.	CASOS PRÁCTICOS DE LEGALIZACIONES REALIZADOS EN EVHA.....	57
<b>7.</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>68</b>
<b>8.</b>	<b>PROPUESTAS DE MEJORA.....</b>	<b>71</b>
<b>9.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>73</b>
<b>10.</b>	<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>81</b>

## Índice de Siglas y Abreviaturas

DATPAC	Departamento de Atención al Público, Adjudicaciones y contratos.
DCCCE	Departamento de Coordinación Comunidades y Control Económico.
DGEVha	Dirección General Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.
DGV	Dirección General de la Generalitat competente en materia de vivienda.
DGVRU	Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana
DPCIF	Departamento de Presupuestos, Control Interno y Facturación
DPGU	Departamento de Planificación y Gestión Urbana.
EVha	Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.
LFSV	Ley Función Social de la Vivienda
LMFGAFOG	Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat
LPAP	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.
LVCV	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.
PMAX	Precio máximo de venta
RCOSAR	Dirección General de Vivienda Rehabilitación y Regeneración Urbana
RVPP	Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.
SACV	Secretario Autonómico competente en materia de vivienda
SGPP	Servicio Gestión Parque Público.
SRRHHAJ	Servicio de Recursos Humanos y Asesoría Jurídica.
SUBDG	Subdirectora de Gestión EVha
TARE	Tanteo y Retracto. Derechos de Tanteo y Retracto que ostenta la Generalitat Valenciana en la venta de viviendas de promoción pública.
UF	Unidad Familia
UF/UC	Unidad Familiar/Unidad de Convivencia.

## **1. Introducción**

El presente trabajo de fin de grado tiene, entre otras, la humilde intención de llegar a cada uno de ustedes y poner de manifiesto, dentro de la investigación realizada, los términos concordantes que en la cotidianeidad pensamos que los tenemos claros pero que nos damos cuenta de que, algunas veces, resultan confusos en su utilización para ordenar nuestros supuestos necesarios en orden a realizar las alegaciones precisas con respecto al tema de la vivienda.

Aparte de la claridad pretendida en la terminología que nos concierne, es de suma importancia el respaldo que a niveles internacionales y nacionales tiene el tema de la vivienda en nuestro país y especialmente en una comunidad autónoma concreta como es la nuestra, la Comunitat Valenciana.

Por lo que se refiere a la aplicación de la legislación vigente en el tema que nos importa nos hemos fijado, desde el conocimiento y la práctica, en la corporación que gestiona el parque público de viviendas y la consecución de los fines en cuanto a vivienda se refiere, la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (en adelante EVha) -Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo-. Más adelante nos ocuparemos del papel que desempeña y de sus actuaciones respecto a la gestión de la vivienda pública.

En cuanto a la eficacia de la aplicación de la legislación en materia de vivienda hemos aportado, en los anexos, unos gráficos estadísticos de la vivienda y su evolución en los últimos años cuyos resultados nos ayudarán a visualizar mejor su grado de validez a partir de los mismos y, por consiguiente, teniendo en cuenta el procedimiento del Centro Gestor de la Vivienda en la Comunitat Valenciana, EVha, nos permitirán hacer alguna propuesta de mejora.

Las conclusiones a las que hemos llegado nos aportan una visión de conjunto sobre tema que nos concierne y nos facilitan su comprensión sin ser profundamente entendidos en la materia. Es decir, que, al terminar de leer estas páginas, cualquier persona, con un poco de interés, pueda tener la claridad suficiente para conocer la

terminología adecuada en el tema, los derechos que le amparan en materia de vivienda, la legislación vigente y cuál es el papel de EVha en la gestión de la vivienda pública.

### **1.1. Objeto del Trabajo de Fin de Grado**

El objeto de este trabajo es dar a conocer las nociones más comúnmente empleados en el tema de vivienda y lo que significa el derecho a una vivienda digna y adecuada, asimismo nos interesa saber en qué medida se ajustan las leyes dentro de la Comunitat Valenciana a la consecución de una vivienda por parte de los ciudadanos, garantizada por los diversos organismos nacionales y supranacionales y ponerla en relación con el papel de la Entidad de Vivienda y Suelo (EVha), desde una investigación basada en los datos encontrados en la bibliografía aportada, en los datos obtenidos de la propia entidad y en el análisis de la legislación vigente.

### **1.2. Objetivos**

Nos ha parecido oportuno dividir los objetivos es dos bloques, estos son:

#### **1.2.1. *Objetivos generales***

- Investigar lo que se entiende y lo que no por derecho a una vivienda digna y adecuada, teniendo como garantía el Tratado Universal de los Derechos Humanos, la Constitución Española y el derecho administrativo en la Comunitat Valenciana.
- Analizar la situación de la vivienda pública en la Comunitat Valenciana.
- Observar la legislación vigente en materia de vivienda.
- Conocer el papel de la entidad de vivienda y suelo en la Comunitat Valenciana (EVha) en el ámbito de la resolución de problemáticas relacionadas con el derecho a la vivienda.

#### **1.2.2. *Objetivos específicos***

- Hemos de puntualizar que conceptos como derecho, persona, dignidad, vivienda, adecuada, derecho de tanteo, derecho de retracto, vivienda protegida, vivienda libre, parque de vivienda, desalojo forzoso y desalojo ilegal, sean entendidos en su correcto significado.



- Analizar literatura existente al respecto.
- Comprobar en qué medida la legislación autonómica se muestra eficaz ante los problemas de vivienda.
- Aportar un análisis preciso de la eficacia de EVha y una crítica constructiva sobre la escasa información del ciudadano en esta materia.
- Hacer llegar, desde la perspectiva investigada, otros puntos de vista respecto a problema de la vivienda digna y adecuada.

### **1.3. Metodología**

El método propuesto para este trabajo se enmarca es una investigación documental de diseño bibliográfico -dentro del amplio corpus literario respecto al tema investigado ha sido necesario consultar diversas fuentes en búsqueda de datos e información tanto impresos como digitales- analítica en cuanto el propósito es indagar el derecho a una vivienda digna y adecuada y descriptiva porque considera paso a paso las actuaciones de EVha para conseguir viviendas de modo legal para personas sujetas a la legislación en la Comunitat Valenciana.

Antes que nada, hemos averiguado, a través de varios autores que, anteriormente, han indagado exhaustivamente sobre el tema, el significado de los diversos términos planteados en el título de este trabajo para la elaboración del marco conceptual.

A continuación, hemos analizado, en la legislación autonómica en materia de vivienda, las leyes y decretos promulgados para la concreción de ese derecho.

Posteriormente, hemos observado en nuestras prácticas, dentro de EVha, la ruta para la ejecución de la legislación en la actuación de dicha entidad, deteniéndonos a examinar si es posible abrir algunas vías de mejora.

Por último, nos hemos percatado de la existencia de otro tipo de literatura que no pertenece al género legislativo, pero que tiene gran valor por representar voces reconocidas en el ámbito del derecho a la vivienda digna.

En cualquier caso, en el tema estudiado se ha empleado la metodología bibliográfica documental conveniente para lograr los objetivos propuestos. Y, no de

menos valor, la experiencia adquirida, haciendo prácticas, en el organismo encargado de gestionar el parque público de vivienda en dicha comunidad autónoma.

#### **1.4. Estructura del Trabajo de Fin de Grado**

La estructura de este trabajo de fin de grado presenta cuatro partes, bien diferenciadas, a saber:

En primer lugar, hemos revisado la literatura seleccionada para el conocimiento y desambiguación de algunos términos que a primera vista se dan por descontados por su sencillez y que, sin embargo, tienen algunas connotaciones ignoradas.

En segundo lugar, hemos analizado la bibliografía respectiva al derecho internacional, nacional y autonómica que ampara el derecho a la vivienda digna y adecuada.

En tercer lugar, hemos examinado las leyes y decretos vigentes en la Comunidad Autónoma de Valencia junto con su desarrollo aplicado en EVha y hemos observado muy de cerca su procedimiento e interacción con la ciudadanía.

Por último y, en cuarto lugar, desde el trabajo realizado, hemos juzgado oportuno elaborar algunas críticas intentando destacar los puntos fuertes y débiles de las actuaciones de EVha para el cumplimiento del derecho fundamental de las personas en cuanto a vivienda se refiere.

## **2. Marco Teórico**

Dentro de este marco teórico hemos desarrollado los puntos esenciales para la comprensión del tema y el corpus existente, siguiendo a varios autores que han estudiado, ampliamente, el derecho a la vivienda digna y adecuada, y también otras teorías existentes respecto a la vivienda.

### **2.1. Conceptos**

Tal como figura en la estructura, nos ha parecido de carácter obligatorio aclarar la terminología más importante que utilizaremos a lo largo de este documento.

#### **2.1.1. Derecho y derechos**

Entre los vocablos más usados está el de derecho, pero ¿qué entendemos por Derecho o derechos? ¿Son iguales?

En primer lugar, hay que establecer una distinción entre el Derecho, con mayúscula, y los derechos.

Entre las múltiples acepciones del vocablo derecho, la Real Academia Española (en adelante RAE) tiene la siguiente noción: “Conjunto de principios y normas, expresivos de una idea de justicia y de orden, que regulan las relaciones humanas en toda sociedad y cuya observancia puede imponerse de manera coactiva”.<sup>1</sup>

Tal como está expresado el concepto, la RAE hace alusión al derecho objetivo o normativo.

Sin embargo, investigando más detalladamente, nos ha parecido mejor tomar la concepción de derecho y sus diferentes sentidos del término, según lo explica el gran maestro Castán Tobeñas (1951), refiriéndose a la explicación del Derecho:

*Aparte de su aspecto de fenómeno social, tiene en sí variadas facetas, pues podemos contemplarlo:*

*En su acepción más comprensiva, de orden -como orden jurídico- o de justicia.*

---

<sup>1</sup> DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Online. (RAE). Consultado el 17 de julio de 2021.

*En su acepción de norma o ley que rige a la voluntad (derecho en sentido objetivo), comprendiendo tanto el derecho natural como el derecho positivo. Como fenómeno de realización práctica (hechos jurídicos, decisiones jurídicas). En su acepción de facultad o poder (derecho en sentido subjetivo). En su acepción de disciplina mental, práctica o teórica (arte y ciencia del derecho)<sup>2</sup>.*

De esta buena aportación de Castán Tobeñas hemos tomado los significados concernientes para la explicación de nuestro tema:

En primer lugar, nos ha parecido bien tener en cuenta “el derecho objetivo como norma o ley” y, en segundo lugar, “el derecho subjetivo como facultad reconocida a una persona -individual o colectiva- por el derecho objetivo que le permite exigir algo”.<sup>3</sup>

En consecuencia, siguiendo al mismo autor, concluimos que “el derecho objetivo es, pues, el derecho normativo, legal, mientras que el derecho subjetivo es el derecho como facultad.”<sup>4</sup>

Quedando de este modo evidente cuándo nos referiremos a derecho como ley o norma y cuándo a derecho como facultad o prerrogativa.

### **2.1.2. Vivienda y hogar**

En lo relacionado a los términos de vivienda y de hogar, hallamos que existe cierta ambigüedad cuando tratamos de vivienda, o cuando empleamos erróneamente el término hogar como sinónimo.

Leyendo a diversos autores entre ellos a Ferrando Nicolau (1992), hemos encontrado que ha elaborado una serie de definiciones muy importantes para tener en cuenta en lo concerniente al tema que nos ocupa; la definición que hace de vivienda nos ha parecido muy notable y completa, por ello copiamos literalmente lo que la autora dice al respecto: “por vivienda, en términos generales, se entiende el refugio natural, o

---

<sup>2</sup> CASTÁN TOBEÑAS (1951): 47 ss.

<sup>3</sup> Ibid. p.48

<sup>4</sup> Ibid. p.48.

construido por la mano del hombre, en el que este habita de modo temporal o permanente”<sup>5</sup>

Como ha dejado claro, la autora, la vivienda abarca un significado amplio si tenemos en cuenta su evolución en el tiempo histórico, desde que el hombre vivía en “refugios naturales” hasta los más tardíos en que el mismo ser humano ha fabricado o ha edificado la vivienda que ha precisado, según sus posibilidades tanto cognoscitivas como económicas.

En cuanto al término hogar, el Instituto Nacional de Estadística - Censo de Población y vivienda de Chile, lo define así:

El hogar es la unidad de convivencia, es el lugar donde se vive en la intimidad, con la familia, y donde se desarrolla la vida privada. Hace referencia tanto al lugar donde se vive como a las personas que lo habitan formando una familia<sup>6</sup>.

Tal como está articulado el concepto de hogar, hace referencia tanto a la persona o conjunto de personas que forman un núcleo familiar, asimismo apunta a la vivienda como local donde se lleva a cabo esa vida en conjunto, en privacidad y en intimidad. Lo que señala, indirectamente, una de las características cruciales de la vivienda como el espacio que protege y hace posible la interioridad de las personas.

### **2.1.3. Dignidad y adecuación**

Cuando hemos querido indagar sobre la expresión *vivienda digna y adecuada*, lo primero que nos ha surgido es cómo hacer inteligible esa locución. Y aunque la noción de *vivienda* ha quedado explicada anteriormente, nos hemos preguntado ¿cómo explicar la dignidad de las cosas sin hacerlas corresponder con el sujeto de quien toman el atributo? Lo primero que hemos hecho es recurrir a la RAE donde hemos encontrado varios sentidos de la palabra dignidad, entre ellos hemos elegido los siguientes: “honor,

---

<sup>5</sup> FERRANDO NICOLAU (1992): 306

<sup>6</sup> CENSO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA CHILE. RESULTADOS GENERALES. INE (1992): 30-31

excelencia, decencia, rectitud, honestidad, cargo o función, orgullo, autoestima, etc.”<sup>7</sup>  
Sin embargo, todos esos sinónimos nos dirigen al sujeto que goza de esas cualidades.

Por eso mismo, nos hemos visto en la obligación de investigar sobre el significado de ser persona, noción íntimamente ligada a la vivienda porque es la persona la que hace uso de ella y la necesita para el desarrollo de su vida.

Para conseguir tal fin, hemos requerido de la ayuda del concepto filosófico y jurídico sobre lo que es ser persona. Acudiendo a la bibliografía hemos encontrado que Hervada (1992), filósofo del Derecho, define a la persona como: “un ser, tan intensamente ser, que domina su propio ser”<sup>8</sup>.

Y aunque dicha acepción nos parece muy ontológica, resalta Hoyos (2005):

Tiene dos notas que ayudan a la comprensión de su significado. La primera nos ayuda a comprender que sólo la persona tiene dominio sobre su propio ser y la segunda nos aclara que la persona es un fin en sí misma y es el dominio de la persona sobre su ser la base del derecho tanto moral como jurídico<sup>9</sup>.

Además de ese concepto, bastante completo, hemos considerado conveniente acudir a un reconocido filósofo español que, entre el gran número de aportes antropológico-filosóficos, en su libro *Persona* nos dice: “persona es alguien, no es algo, no es cosa, es sujeto, es el yo y su realidad”<sup>10</sup>.

Por otra parte, revisando la bibliografía disponible hemos indagado en la obra de Burgos (2013), quien nos dice que la dignidad está intrínsecamente ligada a la persona: “toda persona es digna por el mero hecho de ser persona, aunque carezca o posea de modo deficitario alguna de las características específicas de lo humano”<sup>11</sup>

Habiendo comprendido la noción tanto filosófica como jurídica de persona, podemos resolver que la persona es el ser sobre quien reside el derecho en sentido

---

<sup>7</sup> DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Online. (RAE). Consultado el 22 de julio de 2021.

<sup>8</sup> HERVADA, J. (1992)

<sup>9</sup> HOYOS, I.M. (2005)

<sup>10</sup> MARÍAS, J. (1997): 14

<sup>11</sup> BURGOS, J.M. (2013)

jurídico. Pero el derecho exige que la persona sea un ser en relación, es por tanto que es en sociedad, en conjunto, en relación con los demás seres humanos donde se aplica este derecho. Y por el hecho de ser persona tiene cosas que son suyas. Es en ese sentido es que la persona tiene unos derechos inalienables, fundamentales y que nadie le puede quitar. Como dice bien su autor, “la persona es titular de derechos naturales y es capaz de adquirir derechos”<sup>12</sup>

Es de este modo como se explica la dignidad atribuida a las cosas, en este caso a la vivienda. Es decir, por el mero hecho de estar “atribuida a una persona pasa a ser una extensión suya”<sup>13</sup>

Tomando en consideración a los autores antes mencionados y los conceptos que se corresponden con nuestra búsqueda, concluimos que el atributo de dignidad de una vivienda brota de la dignidad de la persona como una prolongación de sí misma. En otras palabras, una vivienda es digna en cuanto está en correspondencia con la persona o personas que la habitan.

Con respecto al significado de adecuación de una vivienda, nos ha sucedido algo semejante, hemos acudido a diversos autores, entre ellos, Ferrando Nicolau, que cita a Checinska (1987)<sup>14</sup> nos dice que, aunque diversos documentos nacionales y supranacionales hablen de adecuación en la vivienda, “en ningún sitio aparece una explicación clara de qué signifique ese término”.<sup>15</sup>

Sin embargo, generalmente cuando hablamos de adecuada o adecuado lo que queremos decir es que sea idóneo o apropiado; aplicado a nuestro tema la vivienda es adecuada cuando está apropiada para habitarse.

Pero, decir que sea adecuada conlleva a decir adaptada a las necesidades de las personas que la habitan. En ese sentido la adecuación estaría conforme a lo que es

---

<sup>12</sup> HOYOS, I.M. (2005)

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> CHECINSKA, B. (1987)

<sup>15</sup> FERRANDO NICOLAU (1992): 306

objetivo, pero no subjetivo. Solo lo objetivable es medible, por ejemplo, en el caso de una persona que carece de motricidad gruesa porque no puede hacer movimientos con sus piernas, sería necesario que tenga una vivienda que cubra esas necesidades en cuanto esté adaptada para que dicha persona pueda desplazarse en una silla de ruedas dentro de la vivienda y tenga acceso adaptado a personas con esa deficiencia motriz.

Pero además de cumplir con los medios como la construcción noble provista de electricidad, agua, desagüe, accesos adaptados, etc. también es sumamente necesario que en las construcciones y rehabilitaciones de viviendas se tenga en cuenta diversos elementos medioambientales y sociales durante su diseño y fabricación, así como el entorno natural y social, libre de altos grados de contaminación y que permita el interrelacionarse con otras personas ya que el ser humano es un ser en relación con otros seres humanos y no un individuo solitario y apartado salvo ciertas excepciones.

#### **2.1.4. Desalojo**

Otro término comúnmente usado es el de desalojo, de uso muy frecuente en los tiempos que vivimos. Desgraciadamente, en parte a la falta de recursos económicos es causa de estos hechos que afectan a la persona en su raíz.

No obstante, es necesario distinguir algunos tipos de desalojo más usuales. Así tenemos:

##### **2.1.4.1. Desalojo forzoso**

En lo que hace referencia a este tipo de desalojo, el marco internacional lo define de la siguiente manera:

Es el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. *Observación general Nº 7, (1997) sobre desalojos forzosos*, que más adelante señala que “Sin embargo, la prohibición de los desalojos forzosos no se aplica a los desalojos forzosos efectuados legalmente y de acuerdo con las disposiciones de los pactos internacionales de derechos humanos” (párr. 4).



Conocemos que existen una serie de principios básicos y directrices que la Relatora de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH) presentó en el año 2013 al Consejo de Derechos Humanos con el objetivo de que sirvan de ayuda a los Estados a trazar políticas y elaborar leyes que protejan los derechos de las personas y de ese modo puedan evitarse los desalojos<sup>17</sup>.

#### **2.1.4.2. Desalojo amparado por procedimientos judiciales**

Son aquellos que, por diversa índole, como el mal uso de la vivienda, el vencimiento de un contrato no renovable, el subarrendamiento, etc. los dueños de la vivienda, amparados por la ley, siguen un procedimiento judicial contra sus arrendatarios, estos tipos de desalojo son justificables<sup>18</sup>.

#### **2.1.4.3. Desalojos ilegales**

Son aquellos actos con los que los arrendatarios, poco humanitarios, intentan desalojar a sus inquilinos vulnerables recurriendo al acoso inmobiliario o también denominado *mobbing inmobiliario*.

Sin embargo, este tipo de acoso ha ido en aumento en las últimas décadas. Es por eso por lo que las personas que sufren este tipo de vejaciones hacen sus reclamaciones por vía judicial.

El Código Penal en sus artículos 172 y 173, reconoce el acoso como una forma de coacción y delito contra la integridad moral respectivamente.

#### **2.1.5. Derecho de tanteo y derecho de retracto**

El artículo 1521 del Código Civil recoge el derecho de tanteo y de retracto. A continuación, explicamos a grandes rasgos en qué consiste cada uno de estos derechos para la adquisición preferente del inmueble que habita en alquiler.

##### **2.1.5.1. Derecho de tanteo**

El derecho de tanteo establece que quien tiene una propiedad arrendada debe avisar con antelación al inquilino o arrendatario si es que el inmueble va a ponerse en

---

<sup>17</sup> RELATOR ESPECIAL DE LAS NACIONES UNIDAS. (2020)

<sup>18</sup> OBSERVACIÓN GENERAL N.º 7

venta. De ese modo, se le ofrece al inquilino o arrendatario la preferencia, en otras palabras, tiene las mismas posibilidades de compra que los demás compradores, en igualdad de precio y condiciones. Desde ese momento, el inquilino o arrendatario tiene 30 días naturales para ejercer su derecho de tanteo.

#### **2.1.5.2. Derecho de retracto**

El derecho de retracto consiste en la posibilidad que tiene el inquilino -si el propietario no le ha dado a conocer la venta del inmueble que él tiene en alquiler- de anular la compraventa realizada por el propietario porque este no ha cumplido con el derecho de tanteo. El inquilino tiene 30 días naturales para ejercer el derecho de retracto. Asimismo, el inquilino tiene preferencia para adquirir el inmueble al mismo precio y con las mismas condiciones que se habían pactado en la compraventa anulada.

#### **2.1.5.3. Diferencias entre derecho de tanteo y derecho de retracto**

Queda claro, que el derecho de tanteo se realiza con aviso anticipatorio al inquilino, mientras que el derecho de retracto tiene lugar posteriormente, después que el propietario ha vendido el inmueble sin poner en autos al inquilino ni ofrecerle la propiedad al mismo precio y condiciones que los demás compradores<sup>19</sup>.

#### **2.1.6. Parque de vivienda**

Se le llama así al conjunto de inmuebles destinados a residencias en un determinado lugar. El parque puede tener viviendas de venta libre y viviendas públicas protegidas.

- a. Vivienda de venta libre: son viviendas de venta libre, aquellas que han sido diseñadas y construidas sin ayuda económica del Estado o de las Administraciones Locales.
- b. Vivienda pública protegida o vivienda social: se denomina vivienda pública protegida o vivienda social a toda aquellas viviendas financiadas por las administraciones autonómicas. Entre la vivienda pública encontramos varios tipos a nivel nacional, siendo las más relevantes:

---

<sup>19</sup> Fuente consultada el día 17.08.2021. <http://www.conceptosjuridicos.com>

- Vivienda Protegida Oficial: VPO
- Vivienda Protegida de Precio Limitado: VPPL
- Vivienda Protegida de Alquiler: VPPA
- Vivienda Protegida de Alquiler con opción a compra: VPPAOC.

En la Comunitat Valenciana, actualmente, se está poniendo énfasis en las viviendas protegidas de alquiler.

## **2.2. Algunas teorías en torno a lo que es la “vivienda digna y adecuada”**

Acerca de *vivienda digna y adecuada* hay una amplia bibliografía de autoría de organizaciones mundiales respetadas y reconocidas, de diferentes países que respetan los Tratados internacionales, de las Constituciones de diferentes naciones, de entidades internas: organismos públicos y privados, etc. y, de igual modo, de estudiosos e investigadores sobre el tema que nos concierne.

En este apartado hemos recogido algunos de los diferentes estudios que se han realizado al respecto desde puntos de vista más amplios.

### **2.2.1. Teorías sobre la vivienda digna y adecuada**

A propósito de la vivienda digna y adecuada se han pronunciado diferentes personas y organismos de los cuales hay constancia en múltiples documentos. Entre ellos, hemos recogido los estudios que nos han parecido más relevantes y que respaldan los derechos de la persona. Junto a ellos hemos ido recorriendo, dentro de la bibliografía, lo que se ha escrito acerca del tema en cuestión por diferentes autores nacionales y extranjeros.

Así tenemos que, la vivienda es considerada un factor fundamental para el desarrollo de la vida en sociedad. Al respecto, Núñez (2013)<sup>20</sup> señala que ello se debe a que la vivienda representa "el espacio donde la familia habita y en el que se desenvuelve la vida privada". Es decir, que es el entorno en el cual el ser humano comienza su aprendizaje e interactúa con otras personas, de manera tal que puede

---

<sup>20</sup> NÚÑEZ, Patricia M. Gazmuri. (2013)

experimentar todos lo que son los procesos de socialización, así como la adquisición de valores y costumbres.

Mientras que Cabrera (2005), afirma de la vivienda:

Es el escenario de la vida familiar de cara a la comunidad en la que se ejercitan las actividades colectivas y por eso la vivienda nos identifica, dentro de un determinado contexto, así como con unas costumbres y una cultura<sup>21</sup>.

Es por ello, que la vivienda identifica a las personas que la ocupan. La vivienda constituye un bien necesario, desde la perspectiva social, debido a que no tiene el mismo alcance que otros bienes, como el agua o los alimentos sin los cuales es imposible vivir.

Según Espínola (2010):

Carecer de una vivienda atenta directamente contra la salud física y mental de las personas, mientras que tener una permite el ejercicio y disfrute de otros derechos, como lo son el derecho a la educación, a la salud, al libre desarrollo de la personalidad, así como el derecho a elegir residencia, a la privacidad y a la vida familiar igualmente, posibilita que las personas cumplan con ciertas exigencias, como la de contar con un domicilio para ser localizado<sup>22</sup>.

En otras palabras, el derecho a la vivienda está ligado a otros derechos necesarios para vivir dignamente, en definitiva, está estrechamente ligado con el derecho a la vida.

Cuando hablamos de derecho a una vivienda digna y adecuada, algunas veces, parece que no tenemos muy claro lo que esa frase significa. Es por ese motivo que hemos recogido lo que son nuestros derechos, avalados por el Tratado Internacional de los Derechos Humanos y analizados para hacerlos entendibles; el Organismo de las Naciones Unidas, en un documento bastante llano, nos ha ayudado a establecer las

---

<sup>21</sup> CABRERA, P. (2005)

<sup>22</sup> ESPÍNOLA, G. (2010)

diferencias entre lo que son nuestros derechos y, lo que algunas veces, erróneamente, entendemos.

#### **2.2.1.1. Vivienda adecuada**

En el apartado 2.1.3. de este documento, puntualizado en los conceptos de vivienda y dignidad, también hemos destacado las características de la vivienda como digna y adecuada; en cuanto a la adecuación concluimos que hacía referencia a lo apropiado para la o las personas que habitan la vivienda.

El Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ha enfatizado que “es necesario comprender el derecho a una vivienda adecuada como el derecho a vivir con dignidad, en seguridad y en paz en alguna parte.”<sup>23</sup>

En ese mismo documento se ha hecho patentes de un modo sencillo los elementos que caracterizan a una vivienda adecuada.

a. *La seguridad de la tenencia:* Entiéndase por *seguridad de tenencia* la garantía ante todo tipo de atropellos como son los desalojos forzosos y otros que van contra los derechos fundamentales como son el derecho a la vida, a la vivienda, etc.

b. *Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura.*

Es importante dejar claro, que sin acceso a servicios básicos como son agua, luz, instalaciones para eliminación de residuos, no puede considerarse una vivienda idónea para la persona o conjunto de personas.

c. *Asequibilidad:* Cuando se dice que la vivienda debe ser asequible, se hace referencia explícita a no descuidar otros derechos fundamentales por anteponer el pago de la vivienda. Es decir, que sea accesible dentro de la economía familiar. En otras palabras, que sin privarse de cubrir los gastos

---

<sup>23</sup> COMITÉ DE LAS NACIONES UNIDAS DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES. (2010)

indispensables y necesarios sea factible poder pagar la cuota mensual de una vivienda sea en alquiler o compraventa.

- d. *Habitabilidad*: Puede anotarse que la vivienda debe ser lugar de protección contra las inclemencias del clima, debe ser lugar de protección y garantizar resguardo físico.
- e. *Accesibilidad*: Debe insistirse que la vivienda debe cubrir las necesidades de los grupos marginados o vulnerables, especialmente los ancianos, niños, jóvenes, personas sin remuneración salarial, etc.
- f. *Ubicación*: Esta característica confirma que la vivienda debe estar ubicada en un lugar donde existan más oportunidades de empleo, servicios de salud, acceso a la salud, etc.
- g. *Adecuación cultural*: Vale la pena aclarar que la vivienda debe respetar la expresión de la identidad cultural<sup>24</sup>.

Aparte de la Observación General, 4 de la ONU, hemos creído conveniente introducir lo que dice la Ley 8/2004 de la Comunitat Valenciana sobre la vivienda y su adecuación dice, en otras palabras:

Vivienda es toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva<sup>25</sup>.

#### **2.2.1.2. Inexactitudes en la comprensión del derecho a la vivienda**

**adecuada.** El siguiente punto trata sobre los errores con respecto al derecho a la vivienda adecuada y en el mismo orden remarca lo que sí debe hacer el Estado. Entre esos equívocos que con frecuencia pensamos están los

---

<sup>24</sup> OBSERVACIÓN GENERAL N.º 4. (1991)

<sup>25</sup> LEY 8/2004 DE LA COMUNITAT VALENCIANA. ART.2 y 3.

siguientes que menciona la ONU en un folleto informativo de habla española contraponiéndolos con el deber del Estado:

- a. *El Estado debe construir viviendas para toda la población.* Nada más lejos del derecho que esa creencia. En realidad, el derecho a una vivienda adecuada no obliga al Estado a construir un amplio parque de viviendas para toda la población.

*Lo que sí debería hacer el Estado* es tomar las medidas que hagan falta para evitar la falta de un lugar donde habiten las personas más vulnerables y respaldar que las viviendas sean adecuadas para todas las personas. Es decir, que facilite las actividades de los contribuyentes en fabricación y en la mejora de la vivienda.

- b. *El derecho a una vivienda adecuada no impone obligaciones inmediatas al Estado.* En otras palabras, el Estado no tiene obligación de aunar esfuerzos para la consecución de viviendas adecuadas. Al contrario, *el Estado debe adoptar todas las medidas necesarias para poner en práctica este derecho de los ciudadanos* de una vivienda adecuada con las características mencionadas.
- c. *La protección contra los desalojos forzosos prohíbe los proyectos de desarrollo que suponen los desplazamientos.* El Estado a través de los organismos encargados debe atender la rehabilitación de superficies de ciudades en crecimiento y de las instituciones públicas que deben adquirir tierras para la construcción de infraestructuras y uso público. *El derecho a una vivienda adecuada no impide el progreso, pero bajo ciertas condiciones de desarrollo.* Esos proyectos a menudo se los lleva a cabo sin consultar a las personas afectadas, la poca consideración de sus necesidades y con mínimo esfuerzo para la búsqueda de soluciones que reduzcan los porcentajes de desalojos y todo lo que conllevan.

- d. En ciertas ocasiones se piensa que *el derecho a una vivienda adecuada es lo mismo que el derecho a la propiedad*. Algunos opinan que ejercer el derecho a una vivienda adecuada va contra el derecho a la propiedad. Pero, *una cosa no perjudica a la otra. El derecho a la propiedad está respaldado o garantizado en la Declaración Universal de Derechos Humanos y otros Tratados* que le atañen al ser humano, tales como la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (art. 5 d) y la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (art. 16 h), aunque está ausente en los dos Pactos<sup>26</sup>.
- e. *El derecho a una vivienda adecuada engloba el derecho a la propiedad*, porque tiene como objetivo asegurar que todas las personas tengan un lugar seguro para vivir en paz y con dignidad.
- f. A veces se alega que *el derecho a una vivienda adecuada es equivalente a un derecho a la tierra*. Sin embargo, *las Normas Internacionales de Derechos Humanos no reconocen actualmente un derecho autónomo a la tierra*.<sup>27</sup>
- g. El derecho a una vivienda adecuada no significa solamente que la estructura de la casa debe ser adecuada. Debe existir el acceso al agua potable, a la energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de lavado, a los medios de almacenar alimentos y de eliminar desechos, al desagüe de los terrenos y a los servicios de emergencia<sup>28</sup>.

Cerramos este apartado poniendo de relieve que el derecho a una vivienda digna nos ayuda a tomar en cuenta no solo la dignidad de la persona sino también el desarrollo de la vida en un entorno saludable, que cumpla con las normativas de

---

<sup>26</sup> CONVENCIÓN AMERICANA DE LOS DERECHOS HUMANOS, ART. 21. CARTA AFRICANA DE LOS DERECHOS HUMANOS Y DE LOS PUEBLOS, ART. 14. CARTA DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DE LA UNIÓN EUROPEA. ART. 17.

<sup>27</sup> INFORME DEL RELATOR ESPECIAL. A/HRC/18. PÁRRAFOS 26 y 31.

<sup>28</sup> ONU. FOLLETO INFORMATIVO N.º 21 (Rev.1):9



sostenibilidad porque para vivir en paz y con dignidad no basta vivir en cualquier parte sino en un lugar adecuado, en un ambiente libre en su mayoría de contaminación que deteriora la salud humana, donde el acceso a los servicios necesarios esté al alcance y por ende que permita vivir en armonía con la naturaleza que es lo mismo que mostrar respeto por la vida en general.

### **3. Marco Normativo**

El derecho a una vivienda digna y adecuada se recoge como derecho positivo en diferentes corpus legislativos, entre ellos enumeramos solamente los más relevantes.

#### **3.1. Derecho a la Vivienda digna y adecuada en los Tratados, Leyes y Decretos.**

Este derecho está recogido en diferentes Tratados y Leyes en el mundo entero. Sin embargo, no todos los países se rigen por el Tratado Universal de los Derechos Humanos ni todos ha puesto en práctica o reconocen todos los derechos fundamentales de las personas y menos aún el derecho a una vivienda y que esta sea digna y adecuada. Por ese motivo existen tantas situaciones que sistemáticamente atentan contra la vida humana, pisoteando no solamente el derecho fundamental a la vida sino también todos los derechos derivados de esta.

El asunto sobre vivienda digna y adecuada ha sido recogido por los siguientes documentos a nivel internacional, europeo, nacional y en la Comunidad Valenciana, pero no todos se han citado, únicamente los que hemos creído de vital importancia.

##### **3.1.1. Marco internacional**

La Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 que, a pesar de haber sido ratificada por la mayoría de los países del mundo, no es vinculante, se manifiesta tajante ante el derecho a la vivienda en su artículo 25:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad<sup>29</sup>.

La Convención sobre el Estatuto de los Refugiados de 1951, también conocida como Convención de Ginebra, cuyos Estados Contratantes deben cumplir con lo que

---

<sup>29</sup> DE DERECHOS HUMANOS, Declaración Universal. Art. 25.1

dice el artículo 21 del Estatuto mencionado, define a quién se le considera refugiado, explica los derechos fundamentales de los que están en esa situación, reconoce el problema a nivel internacional, solicita la cooperación internacional para en conjunto buscar una solución y realza la importancia de compartir responsabilidades entre los Estados en el tema en cuestión.

En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros<sup>30</sup>

Aunque todos los países están obligados a respetar el derecho internacional, no todos lo hacen. Solo 142 países forman parte de la Convención, entre ellos España que se sumó a la Convención de Ginebra en 1978<sup>31</sup>.

### **3.1.2. En Europa**

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, también conocido por sus siglas (PIDESC). Este tratado multilateral fue adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966; en su artículo 11.1 recoge:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> CONVENCION DEL ESTATUTO DE LOS REFUGIADOS. Serie Tratados de Naciones Unidas, N.º 2545, Vol. 189, p. 137

<sup>31</sup> CORREA, Patricio (1999): 137-148

<sup>32</sup> PARTE, III. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. 1966.

En 1991, el Artículo 11.1 del PIDESC se fortaleció con la adopción de la Observación General No. 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada, que establece garantías mínimas para todas las personas: seguridad de tenencia, accesibilidad de servicios, materiales, locales e infraestructura, accesibilidad, habitabilidad, fácil acceso, ubicación, idoneidad cultural.

En 1997, el artículo 11.1 del PIDESC se reforzó con la adopción de la Observación general núm. 7 sobre los desalojos forzosos: los desalojos forzosos están prohibidos en la medida en que una persona pueda permanecer en la calle o ser víctima de otras violaciones de derechos humanos. El documento distingue entre “desalojos forzosos” y “desalojos ilegales”.

Tal como hemos constatado, este pacto en su artículo 11.1, se ha ido reforzando con el correr del tiempo, siempre a favor de blindar los derechos de las personas reflejados en el Tratado Internacional de los Derechos Humanos, especialmente de los más desfavorecidos.

La Carta Social Europea de 1961, este documento respalda los derechos económicos y sociales de las personas, fundamentada en los artículos 22 a 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Se revisó en 1996. El artículo 31 de la Carta Europea Revisada sienta las bases del derecho a una vivienda adecuada:

#### Artículo 31 – El derecho a la vivienda

Para asegurar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, los Estados Partes se comprometen a adoptar las siguientes medidas:

1. promover el acceso a la vivienda en estándares adecuados;
2. prevenir y reducir la situación de las personas sin hogar con el objetivo de su eliminación gradual;
3. hacer accesible el precio de la vivienda a quienes no disponen de recursos adecuados. (Escuela Popular Europea por el Derecho a la Vivienda, n.d.)

La Carta Social revisada habla de “una ayuda a la vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales”<sup>33</sup>.

Esta Carta, aparentemente simple, está respaldada por una estructura “jurídica y jurisprudencial que satisface la exigencia de rigor y precisión de la práctica jurídica”<sup>34</sup>

### **3.1.3. En España**

La crisis económica que ha golpeado con tanta fuerza en los últimos años ha afectado especialmente al sector de la vivienda. Según Bouazza (2015), los desalojos son la imagen más patética del estallido de la burbuja inmobiliaria y del modelo de crecimiento a corto plazo, generalmente insostenible, cuyas fallas se destacaron en la doctrina durante los años de crecimiento excesivo del sector inmobiliario <sup>35</sup>.

Si nos dirigimos a la Constitución Española, entendemos que la disposición que rige este derecho es muy importante y ahora, más que nunca, a la luz de la experiencia reciente, será necesario darle un impulso decisivo.

Tal como afirma, Castro (2018), el derecho constitucional a una vivienda digna es un derecho pragmático, que más bien se convierte en una mera declaración o ficción de la ley y requiere regulación estricta; pero la realidad nos muestra que su regulación solo se suaviza ante una emergencia y por lo tanto comienza a operar a través de acciones legales<sup>36</sup>.

Como recordatorio, la Constitución Española, en su artículo 47 establece lo siguiente:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las

---

<sup>33</sup> GARCÍA, F. (2009): 11

<sup>34</sup> MANGAS, A (2008): 69-70

<sup>35</sup> BOUAZZA, O. (2015): 593-600

<sup>36</sup> CASTRO, L. (2018): 120-129

normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos<sup>37</sup>.

Explicita Bastida y otros (2008),

Aunque el derecho a la vivienda digna y adecuada no es un derecho fundamental dentro de la Constitución Española, sí es relevante pese a que su dimensión constitucional no sea de un derecho fundamental. En realidad, en su artículo 53.3. se verifica que es principio rector de la política social y económica de los poderes públicos<sup>38</sup>. Pero no por eso menos importante y garante de los derechos humanos, entre ellos el de la vivienda digna y adecuada.

Otro documento importante es El Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, artículo 4.a. que dice:

Todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras intromisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados<sup>39</sup>.

Conforme González (2008), este artículo 4.a. es una proyección del artículo 47 de la Constitución Española. Y, aunque este artículo no corrobora el derecho a obtener una vivienda en propiedad que constituya el domicilio, lo que sí acentúa es que los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y decretarán las normas oportunas para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con las necesidades y evitar la especulación<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> ESPAÑOLA, Constitución. Constitución española. *Madrid: SN, 1978.*

<sup>38</sup> BASTIDA, Francisco J., et al. (2004): 33.

<sup>39</sup> TEXTO REFUNDIDO LEY DE SUELO. Art. 4.a.

<sup>40</sup> GONZÁLEZ, J. (2008): 16.

Además, pone de manifiesto, que las Administraciones Públicas procurarán que haya suelo suficientemente apto para edificarse en un ambiente que reúna las condiciones para construir una vivienda de uso residencial. Promoviéndose la construcción de viviendas protegidas a las que tengan acceso las personas más desfavorecidas económicamente, sin olvidar el derecho de igualdad<sup>41</sup>.

#### **3.1.4. En la Comunitat Valenciana**

Según Taltavull y otros (2020),

Gran parte de la política de vivienda pública en la Comunitat Valenciana se ha centrado en las necesidades generales de vivienda y ha interactuado con las fuerzas del mercado para canalizar las unidades de vivienda dedicadas a viviendas con problemas de asequibilidad<sup>42</sup>.

Esta política se refleja en la proporción de viviendas construidas con apoyo gubernamental, pero no necesariamente con recursos monetarios, de acuerdo con la política tradicional española, con incentivos para la construcción de viviendas públicas que se han destinado a la vivienda principalmente en propiedad, creando una situación especial en España, que es la de cubrir las necesidades básicas que protegen de la pobreza extrema con viviendas propias, incluso en el caso de los hogares pobres<sup>43</sup>.

En la Comunitat Valenciana, la adquisición de vivienda va en consonancia con el nivel económico de la población, situándose muchos hogares en condición de pobreza por causa de la falta de ingresos estables debido a que un porcentaje significativo de habitantes no tiene un puesto de empleo permanente, por tanto, los niveles de adquisición están por encima de sus posibilidades no solo para la compra sino también para la renta de una vivienda adecuada.

Los datos proporcionados se sustentan en las tasas de propiedad de los hogares clasificados como pobres.

---

<sup>41</sup> Ibid.

<sup>42</sup> TALTAVULL, et al. (2020)

<sup>43</sup> Ibid.

En los años sesenta trataron de paliarse estas necesidades de vivienda recurriendo a la generación de un parque de viviendas que se edificaban con presupuestos del Estado.

Sin embargo, el problema actual está en que no existe un amplio parque de viviendas para alquiler. Es de suma importancia tener en cuenta el régimen de tenencia porque si la tenencia es permanente se seguirá agotando el parque de viviendas.

En cuanto a los criterios que se siguen para que se haga efectivo el derecho a una vivienda digna, sobre todo de personas con bajos recursos o en estado de pobreza extrema, se debería especificar cómo son elegidas estas personas.

En este caso, cabe la posibilidad que la vivienda se proporcione solo a beneficiarios limitados, que dependen en gran medida de los subsidios gubernamentales, como son las personas con discapacidades, ancianos, familias monoparentales o desempleados, sin contar entre esos grupos a los jóvenes que sienten la imperiosa necesidad de emanciparse y cuyos salarios, si afortunadamente los tienen, no les permiten alquilar una vivienda libre.

En lo referente a la legislación, cabe mencionar dos textos importantes, de los que hablaremos más adelante.

El primero, es la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (BOE, 2004).

El segundo es el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda (DOGV, 2007), presenta como propósito el desarrollo de la Ley 8/2004.



#### **4. Aplicación del Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada en la Comunitat Valenciana**

En este capítulo nos hemos dedicado a indagar sobre las leyes y decretos que rigen y regulan la vivienda digna y adecuada en la Comunidad Valenciana.

Para ello, hemos leído la legislación vigente y también las explicaciones que sobre ella han hecho estudiosos entendidos en Derecho, aun cuando actualmente, se está actualizando la normativa de vivienda protegida, que desde el año 2013 no se revisaba, con la finalidad de conocer si se están adaptadas al contexto y necesidades de este tiempo. Además de resaltar la función social de la vivienda pública protegida y al mismo tiempo cerciorarse que el marco jurídico existente tome las medidas necesarias para incentivar la construcción de este tipo de viviendas,<sup>44</sup> hemos creído necesario el conocimiento de estas leyes y decretos.

##### **4.1. Ley 8/2004 de Vivienda de la Comunitat Valenciana**

La ley 8/2004 entró en vigor el 21 de abril de 2005. Y, actualmente está siendo revisada.

El derecho a la vivienda digna es el eje vertebrador de esta ley que para su estudio, disposición y cumplimiento tiene como garantes el artículo 47 de la Constitución Española, la legislación estatal y la legislación autonómica. Entre otras normas, ha tenido en cuenta la ordenación de la edificación, la propiedad horizontal, los arrendamientos urbanos, consumidores y la amplia y dispersa normativa que regula las viviendas públicas.

En ella se regula:

- La noción de vivienda.
- La exigencia de condiciones de calidad con respecto a la legislación vigente en materia de edificación.

---

<sup>44</sup> <https://habitatge.gva.es>. Consulta de la noticia del día 26.10.2021

- Ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico y su incidencia en el medio ambiente y en el patrimonio cultural.
- Las infraestructuras apropiadas para una adecuada calidad de vida.

Además, pone de relieve los aspectos social y económico de la vivienda. Atribuyendo su función social a su carácter de bien necesario y su función económica a su carácter de bien comercializable.

Por ese motivo, la legislación debe tener en cuenta su doble función en la elaboración de la normativa con respecto a esta.

Y, aunque se destaque esa doble vertiente de la vivienda, se pone énfasis en su carácter mayoritariamente social. Y esto es notorio en las posibles actuaciones que contribuyan a la integración social de los segmentos más desfavorecidos de la sociedad y, también en la protección de los derechos de los compradores y usuarios.

Entre otros puntos, la citada ley, prevé la competencia de las entidades locales para establecer medidas adecuadas para poder garantizar el derecho al acceso, uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de las unidades familiares y las personas en función de las necesidades, y de sus características socioeconómicas y culturales.

#### **4.2. Decreto 75/2007 del Consell**

Aparte de la estructura de este documento, vamos a ir a los fines. El Decreto responde:

Al desarrollo, en parte, de la Ley 8/2004 del 20 de octubre, de la Comunitat Valenciana en materia de vivienda.

A la fusión, en un solo texto, de toda la documentación normativa existente y dispersa en torno al tema de vivienda.

A la actualización de aquellas disposiciones que resultan obsoletas por no ajustarse al contexto histórico que se vive.

A la dotación de un marco estable a la normativa en materia de vivienda.

A concretizar medidas para facilitar el acceso a las viviendas.

A flexibilizar la relación con los planes de vivienda y suelo.

A mejorar las garantías para los ciudadanos en cuanto a materia de vivienda.

A una mayor transparencia en los criterios de selección de personas para acceso a la vivienda protegida y su tramitación e información del procedimiento.

A realizar estudios de necesidad y demanda de vivienda protegida que responda a las previsiones establecidas por la ley urbanística 16/2005 de la Comunitat Valenciana y por consiguiente al decreto 67/2006 del Consell de la aprobación de documentos de planeamiento urbanístico.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que este Decreto 75/2007 ha sido derogado por el decreto 90/2009 de la Comunitat Valenciana<sup>45</sup> salvo el título III que corresponde a la promoción de viviendas públicas y tampoco se han derogado las disposiciones adicionales, transitorias y finales que hacen referencia al título III.

Así, este reglamento desarrolla en parte la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat de Vivienda de la Comunitat Valenciana, en sus aspectos generales, dejando la restauración a otro reglamento específico, dada la importancia y alcance de este.

Por tanto, se trata de una nueva disposición legal, con la finalidad de fomentar este derecho social para favorecer el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos, especialmente los que no tienen acceso por otra vía, y que coloca a la Comunitat Valenciana como referente en materia de vivienda.

#### **4.3. Ley 2/2017 del 3 de febrero.**

El artículo 15 del Estatuto de Autonomía traza unos objetivos amplios que manifiestan solidaridad con los valencianos que han perdido su vivienda habitual y, por tanto, se encuentran expuestos a situación de exclusión.

Por ese motivo, en el artículo 16 del mismo documento la Generalitat se compromete a garantizar el derecho que asiste a todos, el de acceso a una vivienda

---

<sup>45</sup> DOCV. (1 de julio 2009): Decreto 90/2009 del 26 de junio.

digna. Entre las personas en riesgo, menciona a jóvenes, personas sin medio económicos, mujeres víctimas de maltrato y personas con discapacidad.

Esta ley pretende convertirse junto a la ley 8/2004 en la estructura que sirva para sostener la aplicación constitucional y también estatutaria. En otras palabras, la citada ley aspira a reconocer el derecho de acceso a una vivienda digna y asequible a los grupos vulnerables y promover la función social de la vivienda, cuyas consecuencias consienten, fundamentan y recomiendan que se tomen medidas que conlleven el cumplimiento de esos objetivos.

Sin embargo, para llevar a cabo, en su mayor proximidad, esas metas, es necesaria la modificación de leyes y normativas que no vienen al caso porque se diseñaron para otros contextos y no para el actual en materia de vivienda.

Se han tomado en cuenta los datos recogidos en la Comunidad Valenciana que afirman que una sexta parte del total de viviendas de la Comunidad están desocupadas. Es decir, se ha constatado que existe un parque de viviendas principales vacías y, paradójicamente, un gran número de ciudadanos con necesidad de viviendas. Eso es lo que ha obligado a la Generalitat a replantearse la situación y a dar pasos para facilitar los trámites que sean efectivos para el acceso a dichos inmuebles y de ese modo se amplíe el parque de viviendas.

En este sentido y con esos principios se convierte la Comunidad Valenciana en referente en el campo del acceso a vivienda digna en las condiciones explicadas.

En resumen, esta ley pretende:

- asegurar el derecho a una vivienda digna como derivado de un derecho fundamental como es el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas afectadas por los desahucios como consecuencia de las deudas inmobiliarias. En este caso se da facultades a la Administración para poner estas viviendas al uso de sus ocupantes amenazados de desahucios.

- Obligar a la Generalitat a la actualización del parque de vivienda pública.

- Establecer medidas que faciliten la financiación asequible contando con el respaldo del Instituto Valenciano de Finanzas.
- Constituir el Registro de Viviendas principales deshabitadas como medida para el control de viviendas habituales desocupadas que puedan ser declaradas deshabitadas y, por tanto, que después de seguir el mecanismo reglamentario puedan servir para la identificación de la oferta y demanda de la vivienda pública.

#### **4.4. Decreto Ley 6/2020 de 5 de junio, del Consell**

Este Decreto Ley se publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* del día 11 de junio de 2020 y entró en vigor el día 12. El mismo fue refrendado por el parlamento autonómico, *Les Corts*, que les faculta para una de las siguientes decisiones: ratificarlo, derogarlo o, incluso con posterioridad a la convalidación, tramitarlo como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia y, en su caso, introducir enmiendas a su actual contenido.

El Decreto Ley tiene entre sus objetivos las transmisiones de viviendas procedentes de ejecución y la ampliación del parque de viviendas para favorecer a quienes se encuentren en situaciones de urgencia por motivos de carecer de viviendas. Además de reforzar los derechos de tanteo y retracto en supuestos de transmisión de vivienda protegida, el Decreto Ley sujeta determinadas transmisiones de vivienda libre a los derechos de adquisición preferente.

En resumen, se pueden mencionar las principales disposiciones del Decreto Ley en los siguientes supuestos:

a. Derechos de adquisición preferente por la administración pública:

a.1. supuestos de tanteo y de retracto en vivienda de protección pública.

En cuanto a las viviendas de protección pública, ya existía derecho de tanteo y retracto en favor de la Generalitat en supuestos de transmisiones inter vivos, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, con algunas excepciones (en virtud de los artículos 50 a 53 de la Ley de Vivienda, que el Decreto Ley deroga y sustituye).

Este Decreto Ley atribuye a la administración pública los derechos de adquisición preferente en segundas y posteriores transmisiones *inter vivos* de viviendas de protección pública y sus anejos, tanto gratuitas como onerosas, y sean voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución o realización patrimoniales extrajudicial durante todo el período que se mantenga la calificación.<sup>46</sup>

También se exceptúan los casos de adjudicación por disolución de la sociedad de gananciales y de extinción del condominio.

#### a.2. Supuestos de tanteo y retracto en vivienda libre

Por otra parte, se amplía los derechos de tanteo y retracto para incluir las transmisiones de vivienda libre (primeras y posteriores) que se produzcan a partir de su entrada en vigor (12 de junio de 2020), en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de viviendas (y sus anejos) adquiridas, con posterioridad al 21 de mayo de 2005, mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.
- Cuando se trate de viviendas adquiridas, posteriormente al 21 de mayo de 2005, mediante un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial (en estos supuestos solo existen derecho de retracto).
- En las transmisiones de edificios con un mínimo de cinco viviendas, destinados especialmente a uso residencial, cuando se transmita un porcentaje igual o superior al ochenta por ciento de dicho edificio.
- En las operaciones de venta referidas a diez o más viviendas y sus anejos.

Para que existan derechos de adquisición preferente en casos de vivienda libre deben darse tres condiciones adicionales:

---

<sup>46</sup> Según la disposición transitoria 2.ª del Decreto Ley, estos derechos se aplican, desde el 12 de junio de 2020, a la segunda y sucesivas transmisiones de las siguientes viviendas de protección pública: (i) si son de promoción privada, cuando la calificación definitiva sea posterior al 21 de abril de 2005 (entrada en vigor de la Ley de Vivienda); y (ii) si son de promoción pública, durante toda la vigencia de su régimen de protección siempre que se establecieran estos derechos en dicho régimen (aunque la calificación definitiva sea anterior al 21 de abril de 2005)

- a. La vivienda debe ubicarse en las áreas de necesidad de vivienda declaradas por la Generalitat.

El Decreto ley prevé la elaboración de un catálogo de áreas de necesidad de vivienda en el plazo de seis meses. Hasta ese momento, los derechos de adquisición preferente se aplicarán en las áreas establecidas en los anexos del Decreto Ley, que incluyen las tres capitales provinciales de la Comunitat: Castellón, Valencia y Alicante, con sus áreas metropolitanas, así como los principales municipios de la Comunitat Valenciana.

- b. El inmueble debe haber sido adquirido por el transmitente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, esto es, después del 21 de abril de 2005
- c. El tanteo y retracto del Decreto Ley es subsidiario respecto de otros derechos de adquisición preferente de carácter legal. El derecho de adquisición preferente de la administración pública valenciana en los supuestos de vivienda libre cede en favor de los derechos de adquisición preferente de carácter legal (por ejemplo, el reconocido a comuneros o arrendatarios), salvo que sus beneficiarios no lo ejerciten.<sup>47</sup>

Tal como comentan Carlos Lora y Alberto López, en este Decreto Ley son significativas las modificaciones sobre los derechos de adquisición preferente sobre las viviendas de protección.

En primer lugar, se suma a la normativa la posibilidad de calificación permanente a las viviendas protegidas y sus anejos, pero no solo de las viviendas de protección oficial sino de otros tipos.

En segundo lugar, la posibilidad que la Administración Autonómica pueda ejercitar los derechos de adquisición preferente en favor de terceros, es decir que estos pueden ser tanto las Administraciones Municipales como personas privadas, o, en su defecto se puedan otorgar esos derechos a organismos locales. Esto muestra la

---

<sup>47</sup> Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

determinación del Gobierno valenciano de descentralizar las políticas públicas en materia de vivienda, conforme con la Ley 2/2017.

En el caso de la cesión a particulares, la norma contempla la posibilidad de que se beneficien de la adquisición tanto entidades sin ánimo de lucro - empresas de inserción para fomentar la inclusión de colectivos en situación de vulnerabilidad- como las personas físicas inscritas en el Registro de demandantes de vivienda de protección pública o que hayan reafirmado un derecho subjetivo sobre la vivienda.

Esta noción sobre la consolidación o reafirmación de un “derecho subjetivo” sobre una vivienda es una de las innovaciones jurídicas agregadas por el Decreto Ley 6/2020.

De acuerdo con Lora y López (2020):

Por “derecho subjetivo” se entiende, según el art. 7.2 del Decreto Ley, aquella situación de tenencia que compense las necesidades vitales del titular de ese derecho y cumpla con la función social de la vivienda que conforma su propósito. Aunque la norma pretende proteger a aquellas personas que han perdido la propiedad de su única residencia como resultado de su endeudamiento e impagos —y, por ello, existiría una situación posesoria o de tenencia anticipada fundamentada en un título habilitante—, sería oportuno y necesario puntualizar este extremo para impedir que situaciones de posesión previa y sin título habilitante -como son las ocupaciones ilegales- puedan incluirse en ese ordenamiento o medida<sup>48</sup>.

Finalmente, hemos puesto énfasis en los derechos de tanteo y de retracto porque es necesario tener clara la legislación en ese tema para entender mejor los casos prácticos que hemos creído conveniente insertar en cuanto a las actuaciones de EVha y porque es en lo que hemos centrado nuestras prácticas en dicha entidad.

---

<sup>48</sup> LORA, C. y LÓPEZ, A. (2020): 149



## **5. Actuaciones de EVha en el Procedimiento para el Ejercicio de los Derechos de Tanteo Y Retracto**

En este apartado hemos realizado un trabajo descriptivo de las actuaciones de la *Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)* o lo que es lo mismo el Centro de Gestor de Vivienda en la Comunitat Valenciana.

Tal vez convenga, antes que nada, conocer qué es EVha y cuáles son sus objetivos.

EVha es una entidad pública empresarial adscrita a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. EVha es el instrumento de la Generalitat para desarrollar las políticas de vivienda y administrar un parque público formado por más de 13.000 viviendas ubicadas en distintos municipios de la Comunitat Valenciana. Además, también se ocupa de la movilización y gestión de las viviendas de protección pública que son de su propiedad.<sup>49</sup>

### **5.1. Objetivos de EVha**

Entre sus principales fines figuran los siguientes:

- Reforzar la función social de la vivienda, promoviendo y gestionando viviendas públicas y participando en procesos urbanísticos y de remodelación de aquellos barrios con mayores necesidades.
- Además, se encarga de la gestión de suelo residencial y de suelo industrial-logístico, concretamente del Parque Logístico de Valencia.<sup>50</sup>

Para cumplir esos objetivos trazados, EVha ejecuta una serie de actuaciones que pormenorizamos a continuación:

### **5.2. Descripción de las operaciones de EVha**

---

<sup>49</sup> Fuente online: <[EVha - Información corporativa](#)>. Consultada el 23 de abril de 2021.

<sup>50</sup> Ibid.

Tal como hemos dicho al empezar este capítulo, este apartado se centra en los pasos progresivos que realiza la entidad para la correcta actuación que le conduzca a la consecución de sus fines.

Esta aportación ha sido consultada a dicho Centro Gestor y verificada por el ejercicio de las prácticas durante varios meses en dicha entidad.

### **5.2.1. Alcance**

Se aplica el Alcance cuando los propietarios de viviendas de promoción pública notifican a EVha su intención de transmitir de manera onerosa o gratuita el bien inmueble.

*"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 (...)"*.<sup>51</sup>

Teniendo en cuenta lo que hemos estudiado anteriormente con respecto al derecho de tanteo, podemos afirmar que, en este sentido, la Generalitat es titular del derecho de tanteo<sup>52</sup> y del derecho de retracto.<sup>53</sup>

No obstante, para que sea posible la aplicación de estos derechos, será necesario tratar las segundas y sucesivas transmisiones *inter vivos*, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución o la realización patrimonial extrajudicial de viviendas de protección pública y sus anejos, llevadas a cabo durante el período de vigencia del régimen de protección que corresponda, a contar desde la calificación definitiva (art. 1 del DL 6/2020).

El artículo 1.3. del D.L. 6/2020 puntualiza las siguientes excepciones:

- a. Todas las transmisiones gratuitas *inter vivos* a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada, salvo que

---

<sup>51</sup> Art. 1.1. del D.L. 6/2020. p.2

<sup>52</sup> Art. 2 del D.L. 6/2020

<sup>53</sup> Art. 3 del D.L. 6/2020

la vivienda no vaya a destinarse a domicilio habitual y permanente de la nueva persona titular.

- b. 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.
- c. Igualmente se exceptúan todas las transmisiones que tengan su origen en actos de extinción de condominio.

### **5.3. Plazo para el ejercicio del derecho de tanteo y de retracto**

En el apartado 4.4. de este trabajo hemos desarrollado los supuestos para los derechos de tanteo y de retracto según el Decreto Ley 6/2020 de 5 de junio, del Consell. Por consiguiente, remitimos a la lectura de ese apartado lo concerniente a los derechos de tanteo y de retracto detallados en el Decreto citado<sup>54</sup>.

### **5.4. Notificaciones**

Para notificar será necesario, además de utilizar el modelo de Notificación de Vivienda libre, que el período de protección siga vigente, es así como registrará el precio máximo legal de venta y continuará la ejecución del derecho de tanteo y de retracto (en adelante TARE).

### **5.5. Procedimiento**

El procedimiento del Decreto Ley en estudio, lo aplica EVha en su actuación, y tiene la siguiente estructura:

#### **5.5.1. Notificación de venta**

La notificación de venta comienza a partir de la entrada en el registro general de la Conselleria competente en materia de vivienda. Desde ese día empieza el período de 60 días naturales para el ejercicio del derecho de tanteo. Dicha notificación puede

---

<sup>54</sup> D.L. 6/2020.: 30-33

presentarse presencialmente en cualquier registro público o también vía online con certificado electrónico.

Cuando dicha notificación es recibida en EVha por el departamento encargado de realizar dicho trámite, este dará de alta al expediente en la aplicación e introducirá los datos, electrónicamente, tal como figuran en la notificación.

Si la notificación describe una transmisión a título oneroso, deberá estar especificado el precio y la forma de pago, así como las condiciones fundamentales de la transmisión, los datos del interesado en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas (art. 2.1 del DL 6/2020).

Es muy importante que la notificación refleje tanto la firma del vendedor como la del comprador o en su lugar la del representante o representantes de los titulares, en caso de actuar en representación de cualquiera de los titulares es necesario la presentación de la autorización debidamente cumplimentada y firmada por el que autoriza actuar en su nombre.

Si la notificación se encontrase defectuosa en su forma, será necesario que sea subsanada en el período de 10 días hábiles<sup>55</sup> y en ese tramo de tiempo el período de tanteo de 60 días quedará suspendido.

Si expira el plazo y los interesados no han hecho la subsanación correspondiente, se considerará un desistimiento en su intención de vender y se procederá desde el Servicio de Gestión de Parque Público (en adelante SGPP) a cerrar el expediente. En tal caso, se dejará constancia de los datos del inmueble, de los fundamentos del derecho y conclusión.

Por consiguiente, los datos del expediente pasarán a la Dirección General de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (DGEVha) y esta cursará el informe a la Dirección General de la Generalitat competente en materia de vivienda (en adelante DGV) para que resuelva sobre la terminación del procedimiento.

---

<sup>55</sup> Ese plazo puede ampliarse hasta dos meses en el caso de que la subsanación presente dificultades especiales.

Finalmente, la resolución de la DGV se hará llegar a los interesados para notificarles de la terminación por desistimiento.

### **5.5.2. Período de protección y precio máximo**

Una vez dado de alta el expediente se consultará en la aplicación informática el informe sobre la vigencia del período de protección y el precio máximo de la vivienda.

En función del resultado del informe, se plantearán las siguientes posibilidades:

- Si el período de protección ha finalizado, los derechos de tanteo y de retracto también habrán caducado, desde entonces el precio de venta será libre. A partir de ese momento se puede notificar como vivienda libre.
- Si el período de protección sigue vigente, rige el precio máximo legal de venta y continúa el trámite de TARE.

Las consultas sobre el período de protección y precio máximo se realizan a través del programa informático interno, denominado LUNA, que utiliza EVha.

### **5.5.3. Vigencia del derecho de tanteo**

Si existe el derecho de tanteo y retracto de acuerdo con el régimen actual en el momento de la calificación definitiva, sabremos si el período de protección de la vivienda es válido<sup>56</sup>

### **5.5.4. Solicitud de tasación de vivienda**

En caso de que proceda el ejercicio del derecho de tanteo será elemental la tasación o valoración de la vivienda. Los pasos por seguir son:

- a. Enviar solicitud de acceso a la vivienda, al titular de esta, para la valoración del inmueble. Dicha solicitud se envía mediante correo certificado con doble intento, este modo es necesario debido a que el plazo para el tanteo se suspenderá desde el día que tenga lugar el acceso efectivo a la vivienda o, en su defecto, hasta el día de entrada en el registro General de la Conselleria de Vivienda.

---

<sup>56</sup> Disposición Transitoria Segunda D.L 6/2020

- Si el titular dificulta la entrada, se aplicará el régimen sancionador en materia de vivienda, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (en adelante LVCV).
  - En el supuesto caso de que el titular no respondiera al requerimiento en el plazo que se le conceda o no justificara por qué niega el acceso a la vivienda, será necesario implementar un procedimiento para que la Conselleria iniciara el procedimiento sancionador.
  - Si el titular responde de manera favorable al requerimiento dentro del plazo concedido y facilita el acceso se pasará al punto b. de este apartado.
- b. Inspección y cumplimentación del formulario por parte de los inspectores del Servicio Gestión Parque Público (en adelante SGPP).
- c. Se solicitará la valoración a través de la aplicación informática, adjuntándose la ficha de inspección.
- d. Al recibir la valoración, se analizará la posibilidad del ejercicio del derecho conforme a los siguientes criterios:
- d.1. Se ejercerá el derecho si:
- El precio máximo legal es mayor que la tasación y mayor que el precio de venta notificado: se ejerce por el precio de venta notificado.
  - El precio de venta notificado es mayor que la tasación y, ésta a su vez, es mayor que el precio máximo legal: se ejerce por el precio máximo legal. (art. 4.3 DL 6/2020).
  - La tasación es mayor que el precio máximo legal y éste a su vez, es mayor que el precio de venta notificado: se ejerce por el precio de venta notificado.
  - La tasación es mayor que el precio de venta notificado, y éste a su vez, mayor que el precio máximo legal: se ejerce por el precio máximo legal. (art. 4.3 DL 6/2020)
- d.2. No se ejercerá el derecho si:

- El precio de venta notificado es mayor que el precio máximo legal, y éste, además es mayor que la tasación. En este caso no se autoriza la venta.
- El precio máximo de venta es mayor que el precio notificado y éste a su vez mayor que la tasación, entonces se renuncia; no interesa.

#### **5.5.5. Informe previo: análisis de conveniencia**

Aparte de confirmar que la administración:

- a. Ostenta los derechos de tanteo y retracto y que se encuentra dentro del plazo para poder ejercitarlos.
- b. Que el valor de la tasación está dentro de los supuestos anteriores óptimos para el ejercicio.

Además, será necesario analizar los siguientes criterios adicionales:

- a. Demanda en el municipio donde está situada la vivienda.
- b. Cargas y titularidad del inmueble, mediante una copia simple del registro de propiedad.
- c. Ocupación del inmueble

#### **5.5.6. Renuncia al derecho de tanteo**

Una vez que se determine que procede la renuncia al derecho de tanteo, será necesario renunciar de manera explícita haciendo uso de los modelos de renuncia.

#### **5.5.7. Ejercicio del derecho de tanteo**

En el caso de que el informe de conformidad de ejercicio sea favorable se seguirá el procedimiento de acuerdo con lo siguiente:

- a. *Aprobación reserva de gasto*
- b. *Propuesta de resolución*
- c. *Resolución*
- d. *Notificación de resolución*

#### **5.5.8. Firmeza de la resolución**

El interesado podrá interponer un recurso de alzada ante el secretario autonómico competente en materia de vivienda (en adelante SACV), en el plazo de un

mes, a contar desde el día siguiente de la recepción de la notificación de la Resolución, tal y como establecen los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

#### ***5.5.9. Resolución del expediente por desistimiento de venta o por caducidad del plazo para el pago.***

Después de notificar la resolución de ejercicio del derecho de tanteo al interesado, este tiene 4 meses de plazo para el pago del precio y la escrituración de la compra.

#### **5.6. Formalización y Escrituración**

El plazo para formalizar la compra de la vivienda y proceder al pago del precio será de cuatro meses desde la notificación fehaciente dirigida al transmitente, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

#### **5.7. Certificación a la DGV para la tramitación de la línea de transferencia que financia la actuación**

De forma trimestral se emitirá un certificado con las escrituraciones formalizadas.

#### **5.8. Incorporación de la vivienda al parque público**

Efectuada la adquisición y recibida la información de la vivienda, el Servicio de Gestión de Parque Público (SGPPP) tramitará el alta incorporando los datos notariales y registrales del inmueble. Posteriormente, la Unidad de Normalización hará una inspección a la vivienda para, finalmente, entregar las llaves de la vivienda al Departamento de Atención al Público, Adjudicaciones y Contratos (DAPAC), para que proceda a la reparación del inmueble y su ulterior adjudicación.

#### **5.9. Caducidad del Derecho de Tanteo**

Transcurrido el plazo de 60 días naturales, a contar desde la recepción de la notificación de venta por parte del transmitente para ejercer el derecho de tanteo, habrá caducado dicho derecho, según lo previsto en el artículo 52.3 de la LVCV.

#### **5.10. Casos Prácticos Realizados en EVha en el Ejercicio de Tanteo y de Retracto**



*(Téngase en cuenta que tanto los nombres como las direcciones y las fechas, en que se han llevado a cabo estos casos, son ficticias)*

**1er caso:**

*Don José Bautista Pozo propietario de una vivienda en calle Hermanos Maristas nº 5, tiene intención de transmitir de manera onerosa un bien inmueble; por esta razón, a través de un representante, presenta una notificación de venta por registro telemático de la Generalitat Valenciana el día **8 de abril de 2021**.*

**Procedimiento:**

**A. Notificación de venta**

Esta notificación de venta ha tenido entrada en el registro de EVha el día **12 de mayo de 2021**, junto con ella también se ha presentado la siguiente documentación:

- Nota simple. (acredita la titularidad de los vendedores, igualmente indica si existen cargas en la vivienda tales como hipotecas etc.)
- Autorización representación del vendedor (existe modelo, pero se presentó documento propio).
- Justificante de registro de entrada.

1. La unidad encargada de tramitar este procedimiento dio de alta el expediente en la aplicación, introduciendo los datos que figuran en la notificación. TARE 21/000137.

2. La notificación de venta presentada es a título oneroso por tanto tiene especificado el precio y la forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos del interesado en la adquisición.

**B. Período de Protección y de Precio Máximo**

Después de haberse dado de alta el expediente, se consultó en la aplicación informática LUNA el informe sobre la vigencia del período de protección y el precio máximo de la vivienda. En función del resultado del informe, se han planteado dos posibilidades:

- *Si el período de protección ha finalizado:* los derechos de tanteo y retracto habrán caducado y el precio de venta será libre.
- *Si el período de protección sigue vigente:* entonces rige el precio máximo legal de venta y continúa el trámite del TARE.

3. El día **13 de mayo de 2021** se comprobó el período de protección de esta vivienda y efectivamente está en período vigente. Período de protección de 50 años, a contar desde el 03/05/1978, por tanto, está protegida hasta 03/05/2028.

### **C. Vigencia del Derecho de Tanteo**

Si el período de protección de la vivienda está vigente, debe estudiarse si existe el derecho de tanteo y retracto de acuerdo con el régimen vigente en el momento de la calificación definitiva (Disposición Transitoria Segunda DL 6/2020).

4. Esto se comprobó en el programa informático LUNA, accediendo al *contrato histórico de la vivienda*, buscando en una de sus cláusulas “Prohibición de disponer retracto”, por tanto, se confirmó el derecho de tanteo.

### **D. Comprobación de Documentación**

5. Después de comprobar el período de protección y la vigencia del derecho de tanteo, el día **14 de mayo de 2021** se ha verificado la documentación aportada y se ha certificado que está incompleta o defectuosa porque el modelo de notificación de venta no es el oficial para las viviendas protegidas de promoción pública, y tampoco se ha indicado si el comprador está en posición de vulnerabilidad, por lo que se ha procedido a redactar y a enviar el requerimiento de subsanación de defectos para que el transmitente, en este caso su representante, la subsane en el plazo de 15 días hábiles, así el plazo de 60 días naturales para el ejercicio de derecho de tanteo quedará suspenso.

### **E. Solicitud de Tasación de Vivienda**

6. Puesto que procede el ejercicio del derecho de TANTEO, se ha realizado la valoración/tasación de la vivienda. Por tanto, el mismo **14 de mayo de 2021** se ha redactó el requerimiento de acceso a la vivienda para su valoración.

Tanto el requerimiento de subsanación como el requerimiento de acceso a la vivienda se han enviado por carta certificada a través de correo postal a la dirección que aparece en la notificación de venta a efectos de notificaciones y también por correo electrónico que, en este caso se ha facilitado.

7. El representante ha respondido favorablemente al requerimiento y ha facilitado el acceso a la vivienda por tanto se ha realizado la inspección y se ha redactado el acta de la visita, esta informa tanto sobre el estado de ocupación como del estado de construcción de la vivienda.

8. Se ha realizado la tasación a partir del acta de la visita y se ha elaborado el informe de conformidad en el que se desprende que el precio de venta notificado por el interesado es inferior al precio máximo legal de venta y a la tasación efectuada por EVha, por lo que se estima oportuno ejercitar el derecho de tanteo; este se hizo por el precio notificado por el interesado como precio a pagar por la Generalitat (artículo 4.1 del decreto ley seis/2020, del 5 de junio del Consell)

#### **F. Se subsana la documentación**

9. El día **21 de mayo de 2021** se presentó la documentación subsanada, y se ha confirmado que está completa.

#### **G. Propuesta de Resolución Ejercicio**

10. Con fecha **02 de Junio de 2021** se emitió propuesta de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de ejercicio del derecho de tanteo sobre transmisión de vivienda de promoción pública, para ejercer en el expediente TARE 21/00137 el derecho de tanteo y de la notificación de venta citada, en beneficio de la Generalitat para ampliación de su patrimonio público de vivienda, por el precio de venta notificado para la transmisión objeto de tanteo.

#### **H. Resolución de Ejercicio**

La resolución de la DGV sobre el ejercicio del derecho de tanteo va unida a la propuesta de resolución, en esta se resuelve el ejercicio del derecho de tanteo sobre el inmueble correspondiente.

11. Esta resolución se ha firmado el **día 4 de junio de 2021** donde se faculta al director general de EVha y a Don Julián Álvaro Prat en calidad de personal directivo de dicha entidad para que, cualquiera de ellos, indistintamente, pueda proceder a la realización de los trámites necesarios con objeto de formalizar la adquisición del inmueble en las condiciones fijadas. También se ha acordado la incorporación de esta vivienda, una vez adquirida, al patrimonio de vivienda de la Generalitat y su adscripción a EVha para su administración y gestión, con anotación en el inventario correspondiente con efectos del día de la formalización de la correspondiente escritura de compra, siendo su valor de adscripción el precio abonado por la misma y los gastos correspondientes a la adquisición. Esta vivienda ha quedado calificada como vivienda protegida con carácter permanente por su mera adquisición.

#### **I. Notificación de Resolución**

Se ha procedido a enviar la notificación de la resolución al Director General de EVha para su firma, la cual se firmó el **4 de junio de 2021**. Firmada la misma, se procedió a notificar la resolución al interesado y fue enviada por burofax (servicio que permite enviar de manera urgente documentos).

En esa notificación de resolución se ha hecho constar que para otorgar la correspondiente escritura de compraventa deberá aportar:

- Certificado de eficiencia energética de la vivienda.
- Certificado de estar al corriente de los gastos de comunidad.
- Certificado de estar al corriente del pago del IBI.
- Justificación de la baja de suministros.

- Datos del administrador y el presidente de la comunidad de propietarios.

#### **J. Firmeza de la Resolución**

El interesado podrá interponer un recurso de alzada ante el secretario autonómico competente en materia de vivienda (SACV), en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la recepción de la notificación de la resolución, tal y como establecen los artículos 121 y 122 de la ley 39/2015 de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

12. El día **10 de junio de 2021** el representante comunicó que no iba a interponer recurso contra la resolución.

#### **K. Formalización y Escrituración**

13. Con fecha **15 de Junio de 2021** se elaboró una comunicación interna suscrita por la Subdirectora de Gestión de EVha dirigida al servicio de Recursos Humanos de Asesoría Jurídica, adjuntando copia del expediente para que proceda a la compra y escrituración de la vivienda.

El plazo para formalizar la compra de la vivienda y proceder al pago del precio era de cuatro meses desde la notificación fehaciente dirigida al transmitente.

14. Se concretó cita con el representante y titular de la vivienda para día **23 de septiembre de 2021**, en esta fecha se procedió a la formalización de la escritura; la Asesoría Jurídica remitió a la subdirectora de gestión de EVha, con copia a la Jefa del Servicio de Gestión del Parque Público y el Servicio Económico:

- Copia simple de la escritura
- Documentación complementaria (certificado de estar al corriente de los gastos de comunidad, del IBI, datos del administrador y, en general documentación básica para que pueda dar de alta el inmueble en aplicación LUNA).

#### **L. Incorporación de la Vivienda al Parque Público**

15. Efectuada la adquisición y recibida la información de la vivienda, el Servicio de Gestión de Parque Público (SGPP) tramitó el alta incorporando los datos notariales y registrales del inmueble.

## **2do caso**

*Doña Jennifer Suárez López, propietaria de una vivienda en calle Paco Piera N°. 10, tiene intención de transmitir de manera onerosa su bien inmueble, por esta razón, ha presentado una notificación a través del Registro de Entrada de EVha el día 2 de agosto de 2021.*

### **Procedimiento:**

#### **A. Notificación de Venta**

Junto con la notificación de venta ha presentado:

- Escritura compraventa actualizada.

1. La unidad encargada de tramitar este procedimiento dio de alta el expediente en la aplicación, introduciendo los datos que figuran en la notificación. TARE 21/000192.

La notificación de venta presentada es a título oneroso por tanto deberá tener especificado el precio y la forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos del interesado en la adquisición.

#### **B. Período de Protección y Precio Máximo**

2. Después de haberse dado de alta el expediente, se consulta en la aplicación informática LUNA el informe sobre la vigencia del período de protección y el precio máximo de la vivienda. En función del resultado del informe, se plantearán dos posibilidades:

- Que el período de protección haya finalizado: los derechos de tanteo y retracto habrán caducado y el precio de venta será libre.
- Que el período de protección siga vigente, por lo que rige el precio máximo legal de venta y continúa el trámite del TARE.

3. El día **03 de agosto de 2021** se comprueba el período de protección de esta vivienda y efectivamente está en periodo vigente. Período protección 50 años, a contar desde el 03/05/1976, por tanto, está protegida hasta 03/05/2026.

#### **C. Vigencia del Derecho de Tanteo**

Si el período de protección de la vivienda está vigente, debe estudiarse si existe el derecho de tanteo y retracto de acuerdo con el régimen vigente en el momento de la calificación definitiva (Disposición Transitoria Segunda DL 6/2020).

4. Se procede a la comprobación mediante el programa informático LUNA, accediendo al contrato histórico de la vivienda, buscando en una de sus cláusulas “Prohibición de disponer retracto”; de este modo se confirma el derecho de tanteo.

#### **D. Comprobación de documentación**

5. Después de comprobar el período de protección y la vigencia del derecho de tanteo, el mismo día **03 de agosto de 2021** se verificó la documentación aportada y se certificó que estaba incompleta o defectuosa porque en la notificación de venta no se ha especificado si el adquirente se encuentra en alguna situación de vulnerabilidad y tampoco ha aportado la nota simple actualizada, por lo que se procede a redactar el requerimiento de subsanación de defectos para que el transmitente la subsane en el plazo de 15 días hábiles, de tal manera que el plazo de 60 días naturales para el ejercicio de derecho de tanteo quedó suspenso.

#### **E. Solicitud de Tasación de Vivienda**

6. Dado que procede el ejercicio del derecho de tanteo, se debe realizar la valoración/tasación de la vivienda.

El día **26 de agosto de 2021** se redacta el requerimiento de acceso a la vivienda para valoración y también el requerimiento de subsanación de defectos de la Notificación de Venta. Con fecha **31 de agosto de 2021** ambos requerimientos son firmados y enviados a la interesada.

Tanto el requerimiento de subsanación como el requerimiento de acceso a la vivienda se han enviado, por carta certificada a través de correo postal, a la dirección que aparece en la notificación de venta a efectos de notificaciones y también por correo electrónico que ha sido facilitado por doña Jennifer Suárez. Se devuelve acuse de recibo de subsanación de defectos y acceso a la vivienda el día **02 de septiembre de 2021**.

7. El interesado respondió favorablemente al requerimiento y facilitó el acceso a la vivienda; se realizó la inspección el **08 de septiembre de 2021** y se redactó el acta de la visita que contiene: el estado de ocupación y de construcción de la vivienda.

8. La tasación se llevó a cabo después del acta de la visita y se elaboró el informe de conformidad el cual fue firmado el día **30 de septiembre de 2021** por la Jefa del Servicio de Gestión del Parque Público, en el que se señalaba que el precio de venta notificado por el interesado era inferior al precio máximo legal de venta y a la tasación efectuada por EVha, por lo que se estimó oportuno ejercitar el derecho de tanteo, y éste debería hacerse por el precio notificado por el interesado como precio a pagar por la Generalitat (artículo 4.1 del decreto ley seis/2020, del 5 de junio del Consell)

#### **F. Subsanación de la Documentación**

9. El día **02 de septiembre de 2021** se presentó la documentación subsanada, y se confirmó que estaba completa.

#### **G. Caducidad de Expediente**

10. Con fecha **8 de octubre de 2021** se preparó la propuesta y acuerdo de caducidad de certificación del transcurso del plazo para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto **sin que haya recaído resolución** y fue enviado para firma al responsable del Departamento de Coordinación de Comunidades y Control Económico y a la Jefa de Servicio de Gestión de Parque Público.



Tanto la propuesta como el acuerdo de caducidad se firmaron, finalmente, el día **15 de octubre de 2021**.

#### **H. Envío de Notificación de Caducidad**

11. Se preparó y envió la notificación de caducidad el día **19 de octubre de 2021** en el que se informó al interesado que habiendo estado vigente el referido derecho de tanteo, había transcurrido el plazo máximo de 60 días para su ejercicio **sin que se haya dictado resolución al respecto** según lo dispuesto en el artículo 2, apartados 2 y 5 del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto. Igualmente, se le comunicó a la propietaria que puede transmitir la vivienda en las mismas condiciones que se han notificado.

12. Se cierra el expediente **por caducidad**.

## 6. Actuaciones de EVha en Legalizaciones

Su ejercicio consiste en proceder a regularizar la situación de los ocupantes sin títulos de una vivienda gestionada por EVha que cumplen con las condiciones establecidas en la resolución del 4 de abril de 2017 de la Dirección General de Vivienda Rehabilitación y Regeneración Urbana (en adelante RCOSAR) y para llevarlo a cabo sigue la siguiente ruta:

Procedimiento:

1. Se inicia el proceso cuando, avisado por terceras personas, un Inspector de EVha acude a visitar una vivienda que está ocupada ilegalmente.
2. El Departamento de Inspección y Normalización solicita informes al Ayuntamiento y al Departamento de Servicios Sociales -de la población donde está situada la vivienda- en relación con los ocupantes ilegales de la vivienda. Si los organismos y entidades mencionadas no emiten informes que desaconsejen la legalización, se le concede la oportunidad al ocupante u ocupantes ilegales para que normalicen su situación.
3. El ocupante u ocupantes procurarán la normalización aportando los requisitos necesarios.

Para ello se contemplan los siguientes escenarios:

En el caso de que la documentación se encontrara **COMPLETA** y el solicitante cumple con los requisitos: Se procede a la Adjudicación.

1. Una vez se ha resuelto aprobar la adjudicación, la Jefatura de Administración de Adjudicación de Viviendas solicita al Departamento de Gestión Económica un estudio económico con el fin de obtener las cifras que figurarán en el contrato y las cantidades que el adjudicatario deberá aportar en concepto de fianza (Contrato en Arrendamiento) o como aportación inicial (Contrato en Compraventa).

2. Se le notificará con la resolución de adjudicación y, además se le ofrecerá la posibilidad de presentar una Solicitud de Bonificación Personal.
3. A partir de la fecha de firma del contrato, el adjudicatario dispone de 15 días naturales para efectuar el pago de la fianza o de la aportación inicial, según corresponda, y aportar al Centro de Gestión de Vivienda Pública el correspondiente justificante de pago.
4. Cuando el adjudicatario presente el justificante del pago, se le hace entrega de:
  - a. Copia del Contrato.
  - b. Una 'Notificación para su Comunidad de Vecinos', a efectos de cobro de Gastos de Comunidad.
5. Posteriormente a la adjudicación, el encargado de la tramitación procederá a dar de alta en facturación al nuevo adjudicatario y trasladará la 'Solicitud de Bonificación Personal' al Departamento de Gestión de Vivienda para que proceda.

En el caso de que la documentación esté **INCOMPLETA** y por el momento no incumple ningún requisito:

1. Se remite al interesado una 'Comunicación de falta de documentación', indicando la documentación que nos falta del listado que contiene la solicitud presentada.
2. El solicitante procede a la entrega de documentación en el plazo establecido.
3. Si con la documentación aportada, se observa que el **solicitante no cumple con los requisitos** que establece la Ley al respecto, se emite una resolución que firmará, en su caso, la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos y se le notifica al interesado con la resolución sobre petición de adjudicación de vivienda, dicha notificación es revisada y aprobada por el Jefe de Administración de Adjudicación de Viviendas.

En el caso que el solicitante quedara **EXCLUÍDO** dispone de un mes para presentar un Recurso de Alzada ante el Organismo correspondiente en base al derecho que le asiste, adjuntará a dicho recurso los documentos que estime oportunos para defender su situación. En caso de considerarse justificada la reclamación, directamente se procede a la adjudicación.

#### **Solicitudes excluidas o no presentadas:**

Si el ocupante ilegal no presenta la solicitud dentro del plazo establecido o ha quedado excluido, y no accede a abandonar la vivienda que está ocupando ilegalmente, se pondrá el asunto en manos de la Jefatura de Administración para que proceda al desahucio.

#### **6.1. Casos Prácticos de Legalizaciones realizados en EVha**

##### **Supuestos de Regularización**

Las situaciones que pueden ampararse en el proceso de regularización, siempre que los ocupantes cumplan con los requisitos para ser adjudicatarios, son las siguientes:

1. Ocupantes de vivienda de promoción pública que, a pesar de cumplir los requisitos necesarios para tener derecho a subrogarse en la vivienda que ocupan, hayan presentado su solicitud fuera del plazo establecido por el Decreto 75/2007 y la Ley de arrendamientos urbanos.
2. Ocupantes de vivienda de promoción pública que, habiendo sido titulares de un contrato de compraventa sobre la misma, su relación contractual haya quedado extinguida por falta de pago de cuotas de amortización o cantidades a las que vinieran obligados contractualmente, por lo que se han convertido en ocupantes sin título que, no obstante, siguen residiendo en la vivienda por no haberse ejecutado su lanzamiento.
3. Ocupantes sin título de viviendas de promoción pública de la Generalitat que hubieran establecido su domicilio habitual y permanente en la vivienda ocupada con fecha anterior al 1 de julio de 2015, cuando concurren los siguientes criterios

objetivos y subjetivos (Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social):

A. Criterios objetivos:

1. acreditación de circunstancias de vulnerabilidad social:

- Familias numerosas.
- UF/UC con hijos menores de edad.
- UF/UC monoparentales, con dos o más hijos a cargo.
- UF/UC en las que alguno de sus miembros tenga declarada diversidad funcional superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Ocupantes en situación de desempleo que hayan agotado las prestaciones por desempleo.
- UF/UC en que exista alguna víctima de violencia de género.
- Ocupantes mayores de 60 años.
- Otras personas o UF/UC con circunstancias de vulnerabilidad social distintas de las anteriores, previo informe de los Servicios Sociales.

2. Acreditar que la ocupación de la vivienda como residencia habitual y permanente viene efectuándose desde antes de 1 de julio de 2015, de forma continuada e ininterrumpida.

B. Criterios subjetivos:

- No debe constar sobre la vivienda ocupada, ni reclamaciones de la comunidad de arrendatarios/propietarios en la que se integra, ni quejas sobre convivencia con sus vecinos.
- EVHA podrá recabar informe de los servicios sociales municipales sobre la conveniencia o no de la adjudicación y en el que se acrediten las

circunstancias de la UF/UC y, en su caso, las dificultades para el acceso a otra vivienda.

- Que la composición familiar del ocupante se adecue a la vivienda que habita. En caso contrario, se estudiará la posibilidad de regularización en otra vivienda distinta a la que ocupa, cuya superficie y número de habitaciones sea más idónea a la composición de su UF/UC.

### **1er caso**

*(Téngase en cuenta que tanto los nombres como las direcciones y las fechas, en que se han llevado a cabo estos casos, son ficticias)*

En el siguiente caso seguiremos una de las situaciones en la que los ocupantes pueden solicitar amparo para su proceso de regularización (ocupantes sin título de viviendas de promoción pública de la Generalitat que han establecido su domicilio habitual y permanente en la vivienda ocupada con fecha anterior al 1 de julio de 2015)

*Un inspector de EVha constata que una vivienda de la calle Ángel Villena nº 9 de Valencia está ocupada ilegalmente por tres personas, dos mayores de edad y un menor. Los datos de las personas que habitan la vivienda son los siguientes:*

*María Martínez de 24 años*

*Carlos Heredia de 32 años*

*Luis Heredia Martínez de 2 años*

#### **Procedimiento:**

##### **A. Inicio de Expediente de Legalización**

1. Se da de alta el expediente en la aplicación informática LUNA, recuperando los datos a través de la ficha de inspección.

##### **B. Actuaciones previas**

2. Antes del ofrecimiento de regularización a los ocupantes, desde EVha se solicita a los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Valencia informe sobre si existen factores determinantes para considerar la no regularización de los

ocupantes en aras a la posible incidencia que esta adjudicación pudiera tener sobre la convivencia del grupo.

Se entiende que, en el caso de no emitir informe en el plazo de 15 días, no existirá obstáculo para continuar con la tramitación del procedimiento de regularización.

***No emitieron informe.***

### **C. Oferta de Regularización**

Con el fin de informar a los ocupantes de la posibilidad de regularizar su situación, desde EVha se procede a citarles. En el caso de que comparezcan, se les entregará la oferta de regularización, adecuada al supuesto concreto. Si no comparecen, se les envía la misma mediante notificación administrativa.

3. El inspector en una de sus visitas a viviendas de dicha calle les hace llegar de manera presencial, carta de citación donde se les comunica el día que tienen que acudir, hora y dirección, igualmente se les informa que si no pudiesen acudir en la fecha y hora prevista se pongan en contacto con Evha facilitándoles el número de teléfono de la oficina para concertar nueva cita. Siendo la fecha de cita para día 07 de marzo de 2021.

### **D. Día de la cita o reunión**

4. Ese día se les ofrece oferta de legalización explicándoles la documentación a presentar y el procedimiento a seguir. Se rellena la solicitud de legalización en régimen de arrendamiento, se decide el titular del expediente que será doña María Martínez y se procede a explicar y a firmar la solicitud de regularización de la ocupación. Puesto que en ese día de la cita no presentan toda la documentación por falta de información se decide concertar una nueva cita para que aporten el resto de documentación necesaria unas semanas más adelante.

5. Asimismo, se les explica sobre la importancia de firmar una declaración responsable que es un documento acreditativo sobre las circunstancias de la ocupación; los interesados informan que ocuparon la vivienda porque las puertas estaban abiertas y estaba vacía. Por tanto, se procedió a la firma de la declaración.

6. Al firmar doña María Martínez la solicitud de legalización en régimen de arrendamiento de ocupantes de vivienda de promoción pública de la Generalitat valenciana, también se comprometió a:

- Aceptar y abonar la cantidad equivalente a, como mínimo, 24 meses de renta y gastos de comunidad, según el estudio económico que se le comunicará.
- Darse de alta en servicios y suministros de la vivienda con carácter previo a la formalización del contrato.

Autorizó a EVha a:

- Permitir el acceso al personal técnico de EVha que se encargará de comprobar si la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad necesarias para la obtención del correspondiente Certificado de Habitabilidad y, en caso de que sea necesario, a permitir el acceso para la realización de las obras necesarias para la adecuación de la vivienda en orden a la obtención del Certificado de Habitabilidad.
- A ceder los datos que aparecen en esta solicitud a los organismos públicos o entidades privadas que demuestren interés legítimo dirigido a facilitar las adquisiciones o los arrendamientos de vivienda con cualquier tipo de protección, así como aquellos a los cuales sea necesario facilitar sus datos para poder gestionar la solicitud.
- A recabar los datos relativos al cumplimiento de las obligaciones tributarias frente a la Administración y obligaciones frente a la Seguridad Social,



identificación personal, de domicilio y residencia, según lo previsto en los artículos 4 y 5 del decreto 165/2010 de 8 de octubre del Consell.

- A solicitar de las administraciones públicas y organismos competentes la información de carácter tributario, económico y patrimonial legalmente pertinente para la tramitación y resolución del procedimiento que se insta, en los términos establecidos por el artículo 156 del decreto 75/2007 de 18 de mayo.

7. La documentación que, en el transcurso del plazo, presentan los ocupantes es la siguiente:

- Certificado acreditativo del Ayuntamiento en el que consta que la solicitante tiene asignada su residencia habitual y permanente en la vivienda en gestión, así como la fecha desde que la ocupa, diciembre de 2014.
- Libro de familia.
- N.I.F de todos los miembros de la Unidad Familiar (en adelante UF).
- Solicitud de inscripción en el registro de demandantes de vivienda.
- Ingresos de los 12 últimos meses de los miembros mayores de edad, en este caso son doña María Martínez y don Carlos Heredia. (Nóminas)

#### **E. Comprobación de documentos y Cumplimiento de Requisitos**

8. En primer lugar, EVha comprueba si la UF reúne los requisitos para ser adjudicataria de vivienda de promoción pública:

Dichos requisitos son:

1. Ninguno de los miembros de la unidad familiar que conviven con el solicitante dispone de vivienda, por cualquier título legal, en el momento de presentar la solicitud.

A efectos de este título, se considerará unidad familiar la formada por la solicitante, su cónyuge y ascendientes o descendientes, siempre que convivan con ellos, al menos durante el año anterior a la solicitud. En los casos de

separación legal, o en los que no exista vínculo matrimonial, formarán parte de la unidad familiar el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro.

2. Los ingresos anuales de la unidad familiar del solicitante no podrán exceder de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual, debiendo, en cualquier caso, justificar ingresos mínimos suficientes para el pago de la renta o cuotas de amortización.
3. El solicitante deberá residir y estar empadronado en el municipio donde radique la vivienda, al menos durante el año anterior a la solicitud, o alternativamente, acreditar un puesto de trabajo en el referido municipio.

En el caso que nos concierne se cumple con los requisitos, por lo que EVha pasa a comprobar si la unidad familiar cumple los criterios objetivos y subjetivos adicionales para regularizar su situación, de acuerdo con el siguiente orden en dicha comprobación son:

1. Acreditar que la UF ocupa la vivienda de la que se trata como residencia habitual y permanente con fecha anterior al 1 de julio de 2015.  
Será válido cualquier medio de prueba admitido en derecho y otros, tales como facturas a su nombre con la dirección de la vivienda, etcétera. Doña María Martínez presenta factura de suministro de agua con fecha de abril de 2015.
2. Acreditar que la UF se encuentra en una o más situaciones de vulnerabilidad.  
Se certifica por libro de familia. (Un hijo menor a cargo).
3. Comprobar que la vivienda se adecua a la UF que la habita. Si no fuera así, se comprobará si alguna de las viviendas disponibles se adecua a su perfil. Si existe disponibilidad, se le comunicará al ocupante la oferta de cambio de vivienda, siendo la aceptación de este cambio requisito previo para la regularización. En el caso de que no se disponga de vivienda adecuada, la persona interesada firmará un documento de compromiso de aceptar el cambio de vivienda en el momento en que se disponga de una adecuada.

Se comprueba que la vivienda en la que habitan actualmente no se adecua a su situación, pues consta de una sola habitación y es una UF de 3 personas, pero de momento no se dispone de vivienda libre adecuada.

#### **F. Aceptación de Condiciones de Pago**

9. La 'Unidad de Normalización' calcula las condiciones económicas para la regularización:

- a. Cálculo de la renta: se consulta, en la aplicación informática, la renta mensual correspondiente a la vivienda que ocupa, conforme a la normativa aplicable para el cálculo de la renta de las viviendas de promoción pública (Disposición Adicional 9ª Decreto 90/2009).
- b. Cálculo de las bonificaciones correspondientes, a través de un programa informático, teniendo en cuenta las circunstancias personales y socioeconómicas de la UF acreditadas en el expediente.
- c. Cálculo de la cantidad equivalente a los meses que lleva ocupando la vivienda: De acuerdo con la RCOSAR, la unidad familiar/unidad de convivencia (en adelante UF/UC) debe comprometerse al pago de una cantidad equivalente a los meses que lleva ocupando la vivienda como si la vivienda la hubiera tenido en arrendamiento, con un máximo de 24 mensualidades.
- d. La mensualidad será el resultado de aplicar la bonificación a la renta inicial.

10. Una vez realizados los cálculos, EVHA cita a Doña María Martínez con el fin de que firme el documento de aceptación de las condiciones económicas. En dicha cita se le explica la mensualidad que le corresponde como pago de arrendamiento, es decir, el resultado del cálculo de bonificación, y finalmente, en lo que queda como resultado de aplicar el porcentaje de bonificación a la mensualidad.

Doña María Martínez, acepta. Por lo mismo, se procede a la firma del compromiso.

#### **G. Informe del Cumplimiento de Condiciones Objetivas/Subjetivas**

11. Una vez aceptadas las condiciones económicas, la unidad de normalización elabora un informe en el que quedará acreditado el cumplimiento de las condiciones objetivas y subjetivas. Dicho informe incorpora como anexo el documento de aceptación de las condiciones económicas.

Este informe es remitido al Departamento de Atención al Público, Adjudicaciones y Contratos, el cual elabora una **propuesta** que deberá ser suscrita por la Dirección General de EVha y trasladada a la DGV para la firma de la correspondiente **resolución** de expediente, previo informe de conformidad.

12. Tras la firma de la resolución por parte la DGV, se procede a la notificación de esta a Doña María Martínez en la que **se le informa la adjudicación de la vivienda en modalidad de arrendamiento.**

#### **H. Firmeza de la Resolución Administrativa**

El procedimiento adquiere firmeza por:

- el transcurso del mes del que dispone para interponer recurso de alzada.
- la estimación de recurso de alzada, en el caso de su interposición.
- la adjudicación de la vivienda.

(Si la UF/UC, tras la firmeza de la resolución, no abandona voluntariamente la vivienda que está ocupando sin título, EVha iniciará el procedimiento de desalojo forzoso).

13. En el presente procedimiento de legalización al que nos estamos refiriendo, adquiere firmeza por adjudicación de vivienda.

#### **2do caso**

*(Téngase en cuenta que tanto los nombres como las direcciones y las fechas, en que se han llevado a cabo estos casos, son ficticias)*

*En este caso veremos como se resuelve la situación de ocupantes de vivienda de promoción pública que, habiendo sido titulares de un contrato de compraventa su relación contractual ha quedado extinguida por falta de pago de cuotas de amortización,*

*por lo que se han convertido en ocupantes sin título que, no obstante, han seguido residiendo en la vivienda por no haberse ejecutado su lanzamiento.*

**Procedimiento:**

Se ha verificado que el adjudicatario, don Lucio Oregón, ha incumplido el pago de 47 cuotas (que suman 10.372,59€) correspondientes al régimen de cesión de la vivienda; por ese motivo, el personal administrativo encargado de la tramitación de este procedimiento ha realizado las siguientes acciones:

- Se ha realizado el alta de expediente en la aplicación informática LUNA y en la base de datos el día 15 de febrero de 2021.
- Se ha imprimido el Certificado de Débitos Patrimoniales.

Luego se han seguido los siguientes pasos:

1. Se ha preparado un Informe Previo donde se indican los datos del ocupante y la cantidad de su deuda, dicho informe se ha enviado al jefe de Inspección y Normalización para que lo firme.
2. El día 16 de febrero de 2021 se firmó el Informe previo, en consecuencia, se preparó requerimiento de pago de cuotas de amortización patrimoniales para que lo firme la jefa de Gestión del Parque Público.
3. El día 19 de febrero de 2021 fue firmado dicho requerimiento y, por consiguiente, fue enviado por correo, mediante notificación con doble intento, al ocupante de la vivienda.

En el requerimiento se le informó que en el plazo máximo de 30 días se presentara en las oficinas del Servicio de Gestión del Parque Público de EVha para abonar el total adeudado o para que alegue o proponga las pruebas que se estimen pertinentes.

4. Transcurridos 11 días, el ocupante se presentó en las oficinas de Evha para regularizar su situación, presentando un escrito en el que solicitó plazo de 2 semanas más para reunir toda la cantidad de la deuda. Dicho escrito fue recibido en Unidad de Normalización.

5. Finalmente, con fecha 15 de marzo de 2021, don Lucio Oregón presentó el justificante de pago de la deuda.
6. Cumplidos los objetivos, se procedió al cierre de expediente por el cumplimiento del compromiso de pago total de la deuda.

## **7. Conclusiones**

Durante la ruta seguida en esta empresa de investigación hemos tomado conciencia que, siendo la vivienda un bien necesario para el desarrollo de la vida, aún hay mucho por hacer con referente a ella y a sus destinatarios.

En primer lugar, la insuficiencia de inmuebles residenciales en el parque público de viviendas en cualquier país del mundo, en España y específicamente en la Comunitat Valenciana nos ha hecho caer en la cuenta de que lo que se ha hecho hasta ahora, en materia de vivienda, no es suficiente para salvaguardar uno de los derechos vinculantes a los derechos fundamentales de las personas como es el derecho a tener un lugar edificado y adecuado, teniendo en cuenta el entorno, donde se pueda vivir.

Pocos son los países que acatan el Tratado Universal de los Derechos Humanos y cumplen con el pacto suscrito y con otros Tratados internacionales examinados en el tema que nos ocupa.

España no es uno de los países que menos incumple estos Tratados, pero sí llama la atención que esté casi en la cola de los países europeos en materia de vivienda porque lo que ha hecho hasta ahora no es suficiente para garantizar que sus ciudadanos tengan viviendas acordes con su dignidad.

La gravedad de este hecho, que no podemos esconder, es que se trata del respaldo a un derecho fundamental de la persona -el derecho a una vivienda digna y adecuada- y que tanto el Estado como las Administraciones Públicas deberían garantizar.

Con respecto a la situación de la vivienda pública en la Comunitat Valenciana, se ha manifestado evidentemente deficiente el parque público de vivienda protegida o vivienda social. Cabe preguntarse, si los ayuntamientos cuentan con los medios económicos necesarios para invertir en este tipo de ayuda social o si dedican el porcentaje óptimo de presupuesto, dentro de sus recursos, en materia de vivienda protegida.

Somos conscientes de la problemática actual en lo concerniente a la salud y a muchos problemas más para los que se busca soluciones, pero también queremos hacer notar que cuanto más a la intemperie económica se viva, más serán los afectados en sus derechos, especialmente el de la vida, que se ve reflejado en la falta de viviendas para los grupos vulnerables y, por consiguiente, para la población empobrecida que estará más expuesta al deterioro de su salud.

En segundo lugar, estudiando la legislación vigente en materia de vivienda protegida nos hemos percatado de su insuficiente atención y consideración de las necesidades habitacionales atendiendo a criterios válidos y actualizados en las necesidades de la población de disfrutar de una vivienda digna y adecuada donde se desarrolle la vida y se entreteja la vida familiar.

Es verdad que, en las estadísticas de los últimos años, se puede leer el desplome sufrido en torno a la edificación de viviendas protegidas en España y por ende, en la mayoría de las Comunidades Autónomas debido a la crisis que se arrastra por la llamada burbuja inmobiliaria de la que se afirma que es responsable de aproximadamente la mitad de pérdida anual de edificaciones de vivienda protegida y también de vivienda libre, pero en todos los casos, son las familias con menos recursos las que se ven más afectadas y también los jóvenes que no pueden dejar el nido paterno porque los salarios no alcanzan para cubrir gastos de vivienda que no sea compartida en merma de su independencia.

Sin embargo, teniendo en cuenta este punto, observamos que llevamos quince años sumergidos en una crisis económica, tal vez la más larga de las últimas décadas y, hasta ahora, no se ve un rayo de luz para salir de ese túnel. Ese cambio se dejaría notar en la generación de empleo que permita cuidar de la vida y obtener una vivienda. En todo caso, a cambio de estabilidad económica, lo que se generan son empleos inestables y con salarios mínimos que no permiten el acceso a una vivienda ni siquiera en renta.



En tercer lugar, nos preguntamos hasta qué punto la legislación vigente en materia de vivienda es eficiente en la Comunitat Valenciana, aunque tenemos la esperanza que las leyes, en estudio con el fin de renovarse, sirvan para mejorar esta situación en cuanto a la vivienda social.

En referencia al trámite que realiza el Centro de Gestión de la Vivienda, por un lado, resulta eficiente, tal como hemos visto la gestión que realiza en los casos presentados y por otro lado, señalamos que no está demás tomar nota que hace falta información detallada a los ciudadanos para acogerse a los planes de vivienda que les beneficien, ese beneficio no es solo para los implicados sino que repercute en la sociedad valenciana.

Está claro que no depende solamente de EVha obtener un amplio parque de viviendas, pero el cuestionamiento va en línea de la falta de información a los ciudadanos con respecto al tema de vivienda y a la gestión de esta entidad. La página web de la institución no es suficiente. Siempre habrá quienes no puedan entrar, por falta de recursos, a la información en línea.

Por último, si bien es cierto que la legislación autonómica sienta unas bases fundamentales, conviene revisar aspectos relacionados con la vivienda social en las zonas rurales del territorio valenciano.

Terminamos nuestro trabajo indicando que la vivienda digna y adecuada sigue siendo una de las principales preocupaciones de las personas que sufren la necesidad de esta, sobre todo entre las personas de los grupos más vulnerables: ancianos, mujeres maltratadas, personas con discapacidades, personas desempleadas, otras con salarios mínimos que nos les permiten pagar el alto precio de una vivienda libre y también los jóvenes que encuentran serias dificultades a la hora de establecer su independencia económica y habitacional.

## **8. Propuestas de Mejora**

Aunque no sea labor obligatoria del Estado ni de las Administraciones Públicas edificar viviendas para las personas en estado de vulnerabilidad, sí es urgente que el Estado, las Administraciones Públicas y los organismos a cargo de la vivienda en las Comunidades Autónomas, tomen medidas urgentes en este asunto que agrade -desde la comodidad y el silencio de muchos- los derechos de muchos ciudadanos en cuanto a materia de vivienda digna y adecuada hemos hecho referencia en este trabajo. Por ese motivo hemos confeccionado las siguientes propuestas de mejora:

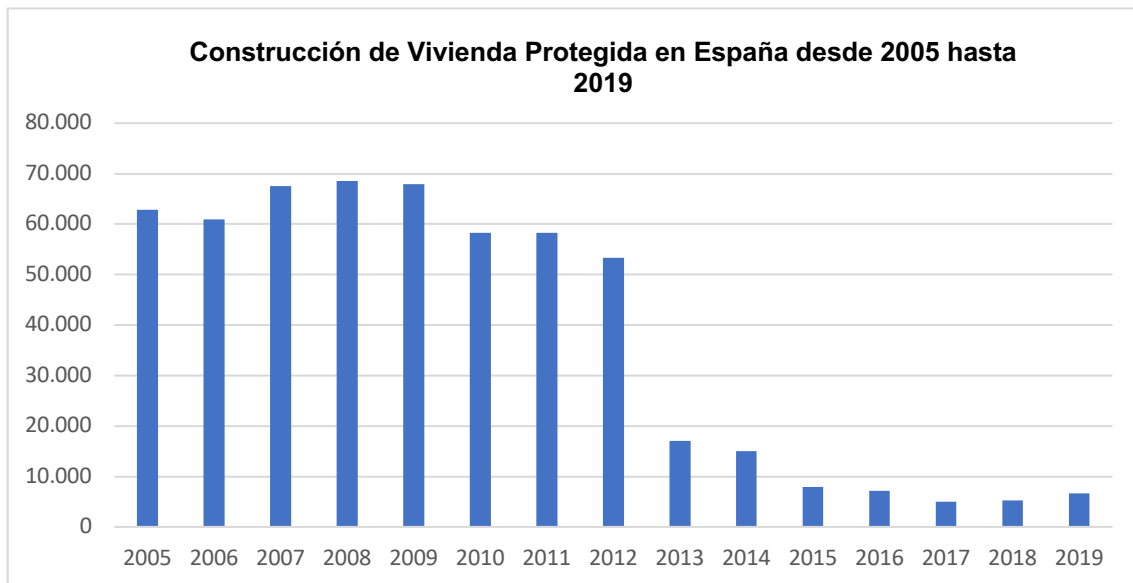
1. Es indispensable que dentro de su gestión sea prioritario el impulso al parque de vivienda protegida en la Comunitat Valenciana para beneficio de la población más desfavorecida y vulnerable como son los ancianos, los discapacitados, las mujeres víctimas de maltrato, los jóvenes y todos los ciudadanos que por causas de diferente índole están actualmente en situaciones económicas deplorables.
2. Elaborar un estudio pormenorizado y riguroso para que la vivienda sea asequible a los salarios de la mayoría y no una preocupación más para las personas que tienen bajos recursos económicos.
3. Que el tema de vivienda esté ligado a la creación de empleo. No son temas separados, sino que están íntimamente relacionados, por tanto, la gestión de los organismos administrativos tiene que ser conjunta. No se trata de dar soluciones parciales, ni de “beneficiar” a los más empobrecidos, se trata de que las soluciones incluyan empleo para que dichos colectivos no dependan en su totalidad de los “favores” de las leyes estatales y autonómicas.
4. Volver la mirada a las zonas rurales, que se rehabiliten viviendas vacías y que se les dote de infraestructura adecuada, teniendo en cuenta el patrimonio cultural de los pueblos.
5. Que el derecho a la ciudad se vea respaldado por diseñar viviendas en entornos de pueblos cercanos desde donde sea fácil el acceso a la ciudad porque es en esta donde es más fácil conseguir empleos.

6. Adecuar las viviendas para que cumplan también las características de sostenibilidad. Poner énfasis en la adecuación de la vivienda según el número del núcleo familiar.
7. Que las viviendas se edifiquen en superficies libres de peligros naturales que a la larga pueden causar daños irreparables, por ejemplo, en las faldas de un volcán dormido, en lugares de altas emisiones de contaminación, a orillas de ríos y mares que van minando terreno y destruyendo los cimientos de las estructuras. En otras palabras, que se lleven a cabo planes urbanísticos sostenibles.
8. Velar por que los precios, sean de alquiler o de compra, no sean absolutos, sino que estén sujetos a la normativa para evitar los abusos en los precios sean de alquiler o de compraventa.
9. Indagar exhaustivamente, entre los colectivos vulnerables, a las personas que necesitan vivienda con urgencia y que se prioricen sus demandas.
10. Realizar campañas de información a la ciudadanía para educar en los derechos que les asisten en torno a la vivienda, la garantía de estos por parte de las autoridades y también los deberes a los que estamos sujetos todos los ciudadanos para un mayor disfrute de la vida en sociedad.

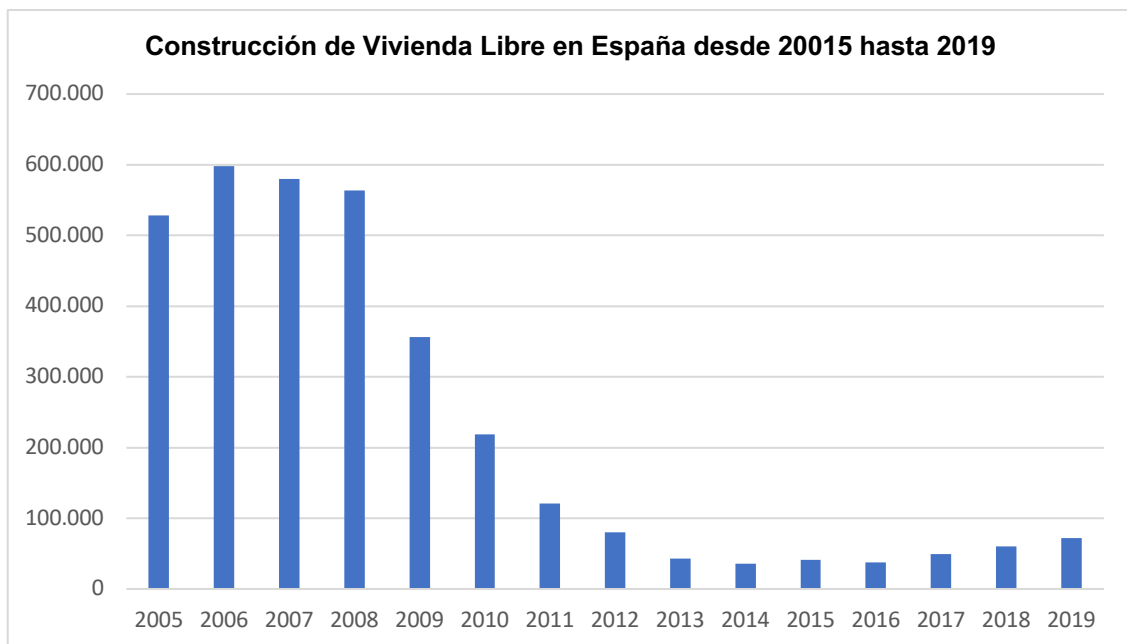
Esperamos que esta humilde investigación ayude a comprender de lo que se trata cuando hablamos de vivienda digna y adecuada, sirva a las personas que buscan claridad en este tema y nos valga a todos para ser más conscientes de los problemas sociales que nos conciernen a todos. Que sea una llamada a las autoridades estatales y administrativas para tomar en cuenta que el tema de vivienda social y pública debe dar respuesta de manera urgente y obligatoria a las necesidades de muchos ciudadanos en cuanto se trata de un derecho profundamente ligado al derecho a la vida y a otros derechos importantes.

## 9. Anexos

En estos gráficos estadísticos podemos ver la evolución de la construcción de la vivienda en España tanto protegida como libre.

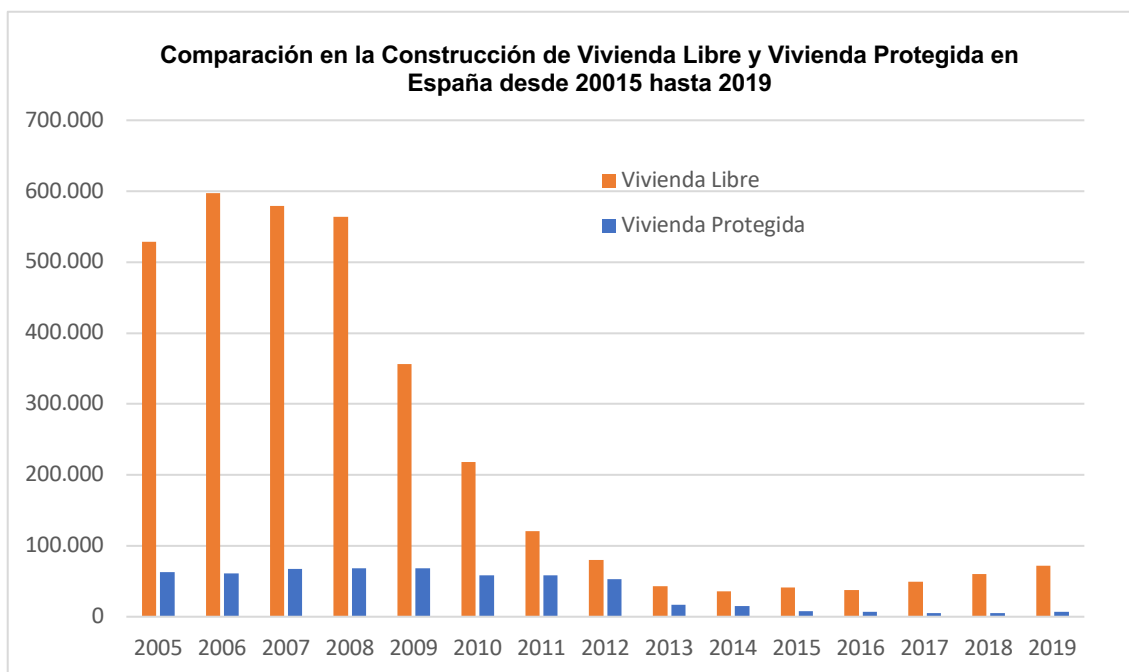


Fuente: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y elaboración propia.



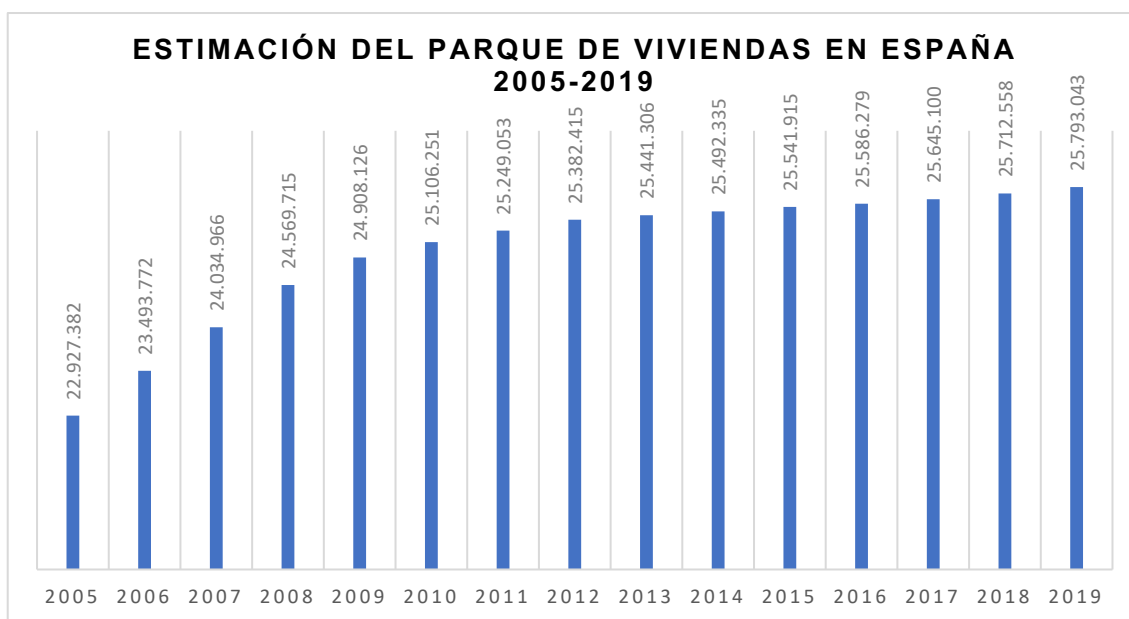
Fuente: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia.

En este gráfico se nota mejor la diferencia.



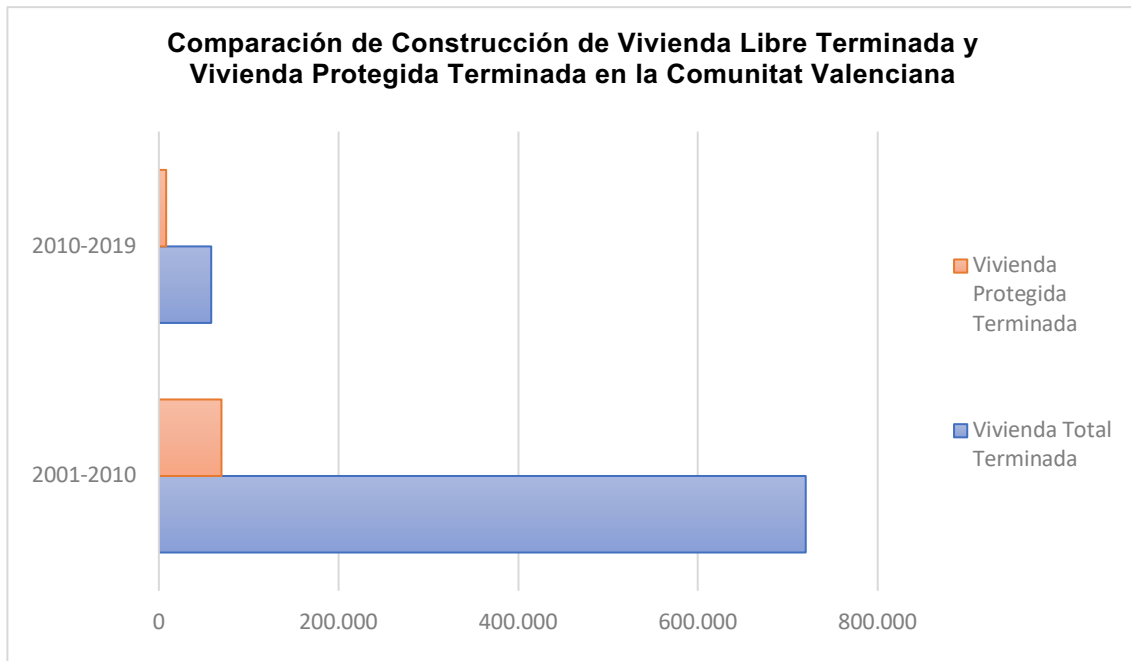
Fuente: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia.

A continuación, veremos el gráfico que muestra la estimación del Parque de Vivienda en España:



Fuente: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia.

El siguiente gráfico muestra la Vivienda Terminada en la Comunitat Valenciana desde 2001 a 2019, tanto la Vivienda Protegida como la Vivienda Libre.



Fuente: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia.

## ANEXO

### OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



#### **Reflexión sobre la relación del TFG con los ODS en general y con el/los ODS más relacionados.**

El tema del Trabajo de Fin de Grado, investigado, se enmarca en el cumplimiento de muchos de los objetivos de desarrollo sostenible. Y aunque, ponemos en relevancia el objetivo número once sobre el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, hemos hecho un repaso a la relación que tiene el tema de vivienda con los objetivos que enumeramos a continuación:

En primer lugar, la consecución de una vivienda digna y adecuada contribuye a la reducción de la pobreza en el ámbito personal, local, estatal y mundial, especialmente tratándose de viviendas de protección pública para personas de grupos vulnerables.

En segundo lugar, la vivienda protegida o vivienda social coopera para que las personas con bajos recursos económicos, tengan acceso a una vivienda a precios que se ajusten a sus ingresos y, de ese modo, la distribución de sus ingresos les permite la adquisición de los productos necesarios para vivir dignamente, es decir que puedan adquirir productos alimenticios nutritivos. Es más, considerando que la adecuación de la vivienda incluye suficiente energía para la preparación de los alimentos.

En tercer lugar, tal como se ha ido desarrollando el tema de nuestro estudio hemos corroborado que, sin una vivienda adecuada, se deteriora la salud por falta de los servicios de primera necesidad como son agua, luz, energía eléctrica, etc. En otros términos, la infraestructura adecuada disminuye el riesgo de mortalidad si tiene suficiente ventilación, calefacción, espacios que permitan el desarrollo físico y psíquico de quienes la habitan.

En cuarto lugar, una vivienda adecuada posibilita que sus ocupantes teniendo espacio y privacidad suficientes, puedan centrarse mejor en otro derecho fundamental

como es la educación. La permanencia en un lugar influye para que las personas tengan acceso a la educación pública, gratuita y de calidad. Y, que si tienen alguna discapacidad tengan en su entorno centros que ofrezcan entornos de aprendizaje en ambientes inclusivos.

En quinto lugar, queda claro que los criterios de elegibilidad para que las personas accedan a una vivienda digna son inclusivos dentro de los grupos desfavorecidos, sin importar su género. Por tanto, favorece a las mujeres y niños que sufren violencia y maltrato.

En sexto lugar, una vivienda sin agua, sin instalaciones de saneamiento y fuera de la zona urbanística no se puede llamar vivienda adecuada, siendo estos requisitos indispensables para el desarrollo de la vida. Por eso, las viviendas provistas de recursos contribuyen a mejorar la higiene doméstica, personal, familiar y social.

En séptimo lugar, una vivienda adecuada debe contar con energía sostenible y además con sistemas que permitan el uso oportuno de la energía. Aunque esto es a lo que se aspira para todas las viviendas, la realidad dista mucho de lo que se pretende. El camino a la vivienda sostenible es una senda sinuosa por la que no todos pueden transitar como consecuencia de la inestabilidad económica ya que los recursos tecnológicos para un eficiente uso de los servicios son modernos y exigen un desembolso.

En octavo lugar, la tenencia de una vivienda sea de alquiler o de compra está íntimamente relacionada con el trabajo estable en el que las personas se sientan colaboradoras en este gran plan que es la vida. El mismo hecho de la construcción de viviendas genera trabajo no solo para el sector inmobiliario sino para otros sectores que dependen de este. De ese modo, indirectamente, este sector contribuye a la generación de empleo.

En noveno lugar, es de suma importancia que los inmuebles habitables gocen de una infraestructura dotada de seguridad y de tecnología que posibilite su mantenimiento sin deterioro del diseño fundamental y básico. En ese sentido, la



investigación en los avances tecnológicos se ven favorecidos por el empleo de sus métodos innovadores en el uso de la vivienda por ejemplo el uso de videoporteros, las instalaciones de cableado para televisión e internet, etc.

En décimo lugar, la tenencia de una vivienda sea libre o protegida contribuye a la reducción de las desigualdades económicas, de lugar, etc. lo que da pie a la inclusión social y económica de quienes la habitan. La vivienda protegida contribuye a la reducción de desigualdades en el acceso a la misma.

En décimo primer lugar, las viviendas deben construirse y edificarse en núcleos urbanos sostenibles. Y aquellas que están en ciudades y se encuentran en estado de deterioro deberían rehabilitarse teniendo en cuenta los objetivos culturales y de desarrollo sostenible. Como hemos visto, la vivienda sostenible contribuye al acceso a los servicios básicos para todos sin discriminación, por ejemplo, el acceso a servicios de transporte público, etc.

En décimo segundo lugar, la construcción de nuevas viviendas, sean libres o protegidas deberían ceñirse a los objetivos de desarrollo sostenible producidos localmente. El objetivo número doce se ha propuesto como meta desvincular el crecimiento económico de la degradación medioambiental y en este sentido el consumo y la producción deberían centrarse en emplear menos recursos y hacer mejores viviendas. Por ejemplo, que las instalaciones de energía sean menos costosas para las personas y menos contaminantes para el planeta, y así se puede hacer con otros elementos de calidad de las viviendas, así tenemos las viviendas libres y con instalaciones de energía proveniente del sol a través a través de la instalación de paneles fotovoltaicos eficientes.

En el décimo tercer lugar, conocemos que el cambio climático está afectando al mundo entero. Por tanto, habrá que diseñar viviendas adecuadas para los diferentes climas, de tal modo que aprovechando recursos naturales y tecnológicos se deteriore menos el ambiente y las viviendas cumplan con los estándares de habitabilidad.

Algunas veces no se utilizan los materiales pertinentes, sino que las principales metas están en los acabados bonitos sin tener en cuenta que hay materiales a menor costo, más duraderos, más concordes con el clima y que respetan la naturaleza.

Es por eso que hay que tener en cuenta las normas de los productos empleados en la construcción, de tal manera que la vivienda contribuya a reducir los riesgos provenientes del cambio climático mediante el uso de los recursos de los que debiera estar dotada.

El décimo cuarto objetivo referente al cuidado de los océanos para hacer de nuestra tierra un lugar habitable también tiene que ver con nuestro tema de vivienda. Tal vez, haga más referencia a las viviendas libres y a las segundas viviendas. Aparte de las construcciones en nuestras costas que deberían cumplir normativas exigentes en los estándares ecológicos y en cuanto al cuidado de nuestros mares con instalaciones de saneamiento óptimas, también se debería ser muy restrictivos en el uso y cuidado del agua y de nuestras playas. Los residuos plásticos y de otros materiales contaminantes vertidos sobre nuestro mares está causando un enorme impacto en la destrucción de los diversos ecosistemas y biodiversidad marina.

El décimo quinto objetivo tiene que ver con reforestación, si la vivienda es construida en lugares convenientes eso favorece a la conservación de los ecosistemas, la gestión sostenible de los bosques, de las montañas, etc. En otras palabras, una vivienda bien situada favorece la rehabilitación de suelos, reduce la desertificación y contribuye al cuidado de la naturaleza

El décimo sexto objetivo tiene que ver con promover sociedades justas, pacífica e inclusivas y eso se logrará, en parte, si se construyen viviendas inclusivas y sostenibles. Se contribuye a la reducción de la violencia y a garantizar las decisiones participativas, representativas e inclusivas que tengan en cuenta las necesidades de todas las personas. De ese modo se promueve la aplicación de leyes que favorecen la sostenibilidad y la no discriminación.

El décimo séptimo objetivo para que un programa de desarrollo sostenible se cumpla satisfactoriamente, es necesario establecer asociaciones inclusivas (a nivel

mundial, regional, nacional y local) sobre principios y valores, así como sobre una visión y unos objetivos compartidos que se centren primero en las personas y en el planeta. La generación de acuerdos con diversos sectores para el desarrollo de viviendas influye en la concordancia de las políticas públicas para el desarrollo sostenible.

## 10. Referencias Bibliográficas

- Bastida, Francisco J., et al. Teoría general de los derechos fundamentales en la Constitución española de 1978. Madrid: Tecnos, 2004.
- BOE. (2004). Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, 4867, de 21 de Octubre, 1–39.
- BOE.(2017). Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, 2421, de 7 de marzo de 2017, 1–32.
- Bouazza Ariño, O. (2015). Crónica jurídica. Avances recientes en el reconocimiento efectivo del derecho a una vivienda digna. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 47(185), 593-597. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76432>
- Burgos, Juan Manuel. Antropología: una guía para la existencia, Ediciones Palabra S.A., 2013. BURGOS, JUAN MANUEL, Antropología: una guía para la existencia, Palabra, Madrid, 2003, 423 pp. | Anuario Filosófico (unav.edu)
- Carta Africana de los Derechos Humanos y de los Pueblos (art. 14) y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (art. 17)  
FS21\_rev\_1\_Housing\_sp.pdf (ohchr.org)
- Castán Tobeñas, José. (1951). Derecho civil español, común y foral. 8ª ed. I-I, Madrid, Instit. Ed. Reus. Pág 47 y ss.
- Castro Martínez, L. alberto. (2018). El derecho a una vivienda digna ¿Derecho pragmático o simple afirmación de derecho? Revista San Gregorio, N°.21, 120–129. <https://doi.org/10.36097/rsan.v1i21.553>

- Censo Nacional de Estadísticas. Censo de Población y Vivienda Chile 1992: resultados generales. INE. 1992. pp. 30-31.  
[https://redatamine.ine.cl/redbin/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CENSO\\_1992&lang=esp](https://redatamine.ine.cl/redbin/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CENSO_1992&lang=esp)
- Checinska, B. Educacional Development as a Means of Realization of the Right to Living. *Revue de Droit International de Sciences diplomatiques et politiques*, 1987, n.3, p.181 y ss.
- Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El derecho a una vivienda adecuada (Art. 11, párr. 1): 13/12/91. CESCR Observación general N°. 4 (acnur.org)
- Constitución Española. Madrid: SN, 1978.
- Correa, Patricio Rubio. El concepto de refugiado en la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados de 1951: tratamiento normativo y realidad. *Agenda Internacional*, 1999, vol. 6, no 12, p. 137-148.
- Derechos Humanos, Declaración Universal. Concluding Observations of the Human Rights Committee: Canada” (7 de Abril de 1999) CCPR/C/79/Add, 1948, vol. 105.
- DOCV núm. 4867 de 21 de Octubre de 2004 y BOE núm. 281 de 22 de Noviembre de 2004.
- DOGV. (2007). DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.  
[https://dogv.gva.es/portal/ficha\\_disposicion\\_pc.jsp?sig=6491/2007&L=1](https://dogv.gva.es/portal/ficha_disposicion_pc.jsp?sig=6491/2007&L=1)
- Escuela Popular Europea por el Derecho a la Vivienda. (n.d.). Marco Legal del Derecho a la vivienda en Europa | Escuela Popular Europeo por el Derecho a la Vivienda. Retrieved October 14, 2021. [http://educpop-droits.eu/es/?page\\_id=37](http://educpop-droits.eu/es/?page_id=37)
- Espínola Orrego, G. (2010). El derecho a una vivienda digna y adecuada en el ordenamiento jurídico español. E. Carmona Cuenca (dir.) Tesis doctoral,

Universidad de Alcalá.

[https://ebuah.uah.es/xmlui/bitstream/handle/10017/9143/TESIS\\_GildaEspínolaOrrego.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://ebuah.uah.es/xmlui/bitstream/handle/10017/9143/TESIS_GildaEspínolaOrrego.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Espínola Orrego, Gilda. Buscando arraigo. Inmigrantes y vivienda: otro modo de exclusión. 2007.

EVha - Información corporativa. (2020).

[http://www.EVha.es/portal/castellano/info\\_corporativa.php](http://www.EVha.es/portal/castellano/info_corporativa.php)

García, Francisco Jiménez. La Carta Social Europea (Revisada): Entre el desconocimiento y su revitalización como instrumento de coordinación de las políticas sociales europeas. Revista electrónica de estudios internacionales (REEI), 2009, no 17, p. 11.

González Pérez, Jesús. El Derecho a una vivienda digna en la ley de suelo de 2008. En Anales de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas. Ministerio de Justicia, 2009. p. 13-40.

Hervada, Javier, Introducción crítica al Derecho Natural, Temis, Instituto de Humanidades, Santafé de Bogotá, Universidad de La Sabana, 2000, pp. VII ss.

Hervada, Javier. (1992). Lecciones propedéuticas de Filosofía del Derecho, Pamplona, Eunsa, 1992. <https://hdl.handle.net/10171/56672>

Hoyos, Ilva M. De la dignidad humana como excelencia del ser personal: el aporte de Javier Hervada. Persona y Derecho, 52 (2005): 79-120.  
<https://hdl.handle.net/10171/14501>

Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, Miloon Kothari (A/HRC/4/18, párr. 26 y 31).

Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sr. Miloon Kothari. A/HRC/7/16 (acnur.org)

- Introducción de Mangas Martín, A., en la monografía Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea. Comentario Artículo por Artículo, Mangas Martín, A. (Dir.), Fundación BBVA, Bilbao, 2008, pp.69-70.
- Lora, C. y López, A. (2020): 149 foro-esp02.pdf (uria.com). Foro de Actualidad. Carlos Lora González y Alberto López Ibáñez Abogados del Área de Derecho Público, Procesal y Arbitraje de Uría Menéndez (Madrid)
- Marías, Julián. (1996) Persona. Alianza Editorial. p.14
- Naciones Unidas. (n.d.). La Declaración Universal de Derechos Humanos | Naciones Unidas. Retrieved October 14, 2021 <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>
- Naciones Unidas. (ONU) Derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo N.º 21 (Rev.1) p.9.
- Núñez, Patricia M. Gazmuri. Familia y habitabilidad en la vivienda: Aproximaciones metodológicas para su estudio desde una perspectiva sociológica. Arquitectura y Urbanismo, 2013, vol. 34, no 1, p. 32-47.
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. 1966. Parte III. Art. 11.1. ACNUDH | Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ohchr.org)
- Relator Especial de las Naciones Unidas. (2020) Sobre el derecho a una vivienda adecuada. 1 de mayo de 2020. ACNUDH | Relator especial sobre la vivienda adecuada (ohchr.org).
- Taltavull, P., Juárez, F., & Escudero, A. (2020). La situación de la vivienda pública y el alquiler en la Comunitat Valenciana, 2020. Para la cátedra Prospect Comunitat Valenciana, 2030.