



MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

El pasado día 11 de abril de 2013 se publicaba en el BOJA el “Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda” de la Junta de Andalucía.

Dicho Decreto es la respuesta que ha dado el Gobierno Andaluz a la situación actual por la que está atravesando Andalucía, al ser la Comunidad Autónoma en la que mayor número de desahucios se han producido. Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento estiman un parque de viviendas en Andalucía de 4,5 millones, lo que supone un incremento de casi un 25% respecto del año 2001. Asimismo, el número de viviendas en arrendamiento representa un 16,9% del parque de viviendas, cifra menor si se compara con otros países de nuestro entorno que tienen de media un 33% y con las necesidades que reflejan los datos de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en los que se comprueba que más de 50.000 unidades familiares en Andalucía demandan una vivienda en arrendamiento.

Ante esta situación, el Real Decreto propone las siguientes medidas:

- **Posibilidad del Gobierno Autonómico de expropiar durante un máximo de 3 años, el uso de aquellas viviendas de las personas en especiales circunstancias de emergencia social, esto es, incursas en un procedimiento de desahucio por**

ejecución hipotecaria, para evitar el lanzamiento: Podrán beneficiarse de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda la titularidad de ninguna otra.
- b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.
- c) El lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.
- d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

- Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.
- Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, esto es, cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.
- El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere 3 veces el IMPREM.

La Junta de Andalucía abonará a la entidad bancaria expropiada el 2% del justiprecio de la vivienda,



mientras que la persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Junta de Andalucía de una cantidad en concepto de contribución al pago del justiprecio, en cuantía no superior al 25% de los ingresos de la unidad familiar, ni superior a la cuantía del justiprecio.

- Además de todo ello, la norma tiene como principal objetivo hacer **aflorar en alquiler el parque residencial desocupado existente en la comunidad autónoma**: entre 700.000 y un millón de inmuebles, de los que entre 350.000 y 500.000 pertenecen a personas jurídicas, fundamentalmente bancos y empresas inmobiliarias. Entre otras medidas, la nueva regulación refuerza las ayudas al alquiler y se crea un nuevo régimen sancionador.

Las subvenciones se detallarán en el futuro Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación y estarán dirigidas a las personas físicas propietarias de inmuebles vacíos, a quienes además se incentivará con medidas fiscales y un seguro contra impagos y desperfectos. De forma complementaria, la Administración intermediará para favorecer el alquiler del parque residencial deshabitado, facilitando fórmulas de concertación de arrendamiento entre personas propietarias y demandantes. De igual modo, podrá desarrollar programas de bolsa de viviendas en alquiler para ampliar el actual parque a precios adecuados.

- Se crea un **Registro de Viviendas Deshabitadas** como instrumento básico para el

control y seguimiento de las mismas, considerándose como indicios para entender una vivienda como deshabitada, entre otros, los consumos anormalmente bajos o carencia de suministros de agua, gas y electricidad, recepción de correo y notificaciones en otros lugares, utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas, etc.

- En cuanto al régimen disciplinario, el Decreto incluye un **sistema de sanciones leves, graves y muy graves para las personas jurídicas, bancos, inmobiliarias o entidades de gestión patrimonial que mantengan ocioso y no destinen al arrendamiento su 'stock' residencial**. Se considerará infracción muy grave no dar efectiva habitación a un inmueble o arrendar, transmitir o ceder su uso con destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad establecidas por Ley. Para estos casos, la penalización puede alcanzar **hasta los 9.000 euros**. La recaudación de las multas se destinará al patrimonio público de suelo de la Junta de Andalucía y a la financiación de políticas públicas para promover el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda. Además, cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a una misma promoción, la Administración se reserva la potestad sancionadora acumulativa, esto es, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.