

Las nuevas medidas que afectan a los grandes tenedores: ¿solución?



Ignacio Alamar Martí. Abogado del área de Derecho Mercantil de BROSETA



Cuando parecía que ya empezábamos a superar la pandemia provocada por el COVID-19, el conflicto bélico entre Ucrania y Rusia ha vuelto a amenazar la economía mundial, provocando un aumento descontrolado de la tasa de inflación que, en el último mes, supera el 8 % en la eurozona, alcanzando en algunos países la cifra de dos dígitos.

El mercado inmobiliario no es ajeno a esta realidad que, junto con otros factores como el aumento de la oferta de pisos turísticos, ha venido experimentado en los últimos meses un notable incremento tanto del precio de los alquileres como de la compraventa de viviendas.

Con tal motivo, el Gobierno aprobó, el 29 de marzo de 2022, el Real Decreto-ley 6/2022 que contenía una limitación extraordinaria en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda; medida que ha sido prorrogada para todo el año 2023.

Sin perjuicio de lo anterior, algunos gobiernos autonómicos están adoptando otras medidas complementarias para tratar de garantizar el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna.

En este sentido, el Gobierno Valenciano ha aprobado recientemente el Decreto-ley 3/2023, de 17 de febrero (en lo sucesivo el "**Decreto Ley**"), en vigor desde el día siguiente a su publicación, el cual tiene por objeto, tal y como reza la propia norma, *dotar a las Administraciones Públicas Valencianas de instrumentos legales que les permitan garantizar y proteger el derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada, en especial a aquellas personas y unidades de convivencia vulnerables en situación de emergencia habitacional.*

Para lograr el objetivo anterior, el Decreto Ley establece una serie de obligaciones, mecanismos de intervención y procedimientos de control.

Así, como novedad, el Decreto Ley crea el 'Registro de Grandes Tenedores' que tiene por objeto el control y seguimiento de las viviendas ubicadas en la Comunidad Valenciana que sean propiedad de los 'Grandes Tenedores', los cuales define como: *aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie.*

Como obligaciones, se imponen a cargo de los Grandes Tenedores las siguientes: (i) la obligación de comunicar anualmente la relación de viviendas de que dispongan, así como cualquier variación que hubiera podido producirse, tanto en el número de viviendas como respecto de la situación de las mismas; y (ii) la obligación de comunicar cualquier acción judicial que promuevan con la finalidad de iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de la renta o por falta de título.

Asimismo, el Decreto Ley dota a las Autoridades Valencianas de una serie de mecanismos de intervención, a saber:

1. La cesión temporal obligatoria del usufructo de viviendas: el nuevo Decreto Ley habilita a la Generalitat Valenciana para que, previo acuerdo declarando la utilidad pública e interés social, pueda obligar a los Grandes Tenedores a cederle en usufructo aquellas viviendas de su propiedad

siempre que las mismas, además de otros requisitos, se encuentren inscritas en el Registro de Viviendas Deshabitadas por tiempo superior a un año. En este caso, la autoridad competente dispondrá de un plazo de un año para arrendar o ceder la vivienda desde su toma de posesión, transcurrido el cual sin haber cedido el uso de la vivienda, la misma deberá ser devuelta a su propietario.

Esta cesión obligatoria tendrá una duración máxima de cinco años en el caso de tratarse de propietarios persona física, o de siete años si se trata de personas jurídicas. A cambio de esta cesión, se prevé el abono de una compensación a favor de los propietarios que se calculará conforme a la normativa estatal de expropiación forzosa.

En este sentido, habrá que esperar a la aplicación práctica de la norma para comprobar el importe a que ascienden estas compensaciones, las cuales, previsiblemente, distarán mucho del precio de mercado, con el consiguiente perjuicio económico que ello ocasionará a sus propietarios.

2. La expropiación forzosa de las viviendas de protección pública: asimismo, la norma legitima a la Conselleria competente en materia de vivienda para proceder a la expropiación forzosa de aquellas viviendas de protección pública -comúnmente conocidas como viviendas de protección oficial- que sean propiedad de Grandes Tenedores, siempre que se encuentren deshabitadas durante más de un año y que figuren inscritas en el Registro de Viviendas Deshabitadas.

Finalmente, para garantizar un control efectivo del cumplimiento de las medidas previstas, el Decreto Ley regula un procedimiento inspector y sancionador y

establece un catálogo de infracciones y sanciones.

Entre las infracciones establecidas en la norma, destaca la incorporación como infracción del 'acoso inmobiliario', el cual se define como: *toda acción u omisión en perjuicio de la persona ocupante de una vivienda con el fin de perturbarle en el uso y disfrute pacífico de la misma, incluso generándole un entorno material, social, personal o familiar hostil o humillante, especialmente si dicha conducta se realiza con intención de forzar a la persona ocupante a desalojar la vivienda o a adoptar cualquier otra decisión no deseada sobre el derecho que pudiese ampararle de uso y disfrute de la vivienda.* Esta infracción tendrá siempre la consideración de muy grave y llevará aparejada una multa que oscilará entre los 350.001 y los 950.000 euros.

A la luz de la intervención que, por parte de las Autoridades Valencianas, se producirá en el mercado inmobiliario con esta nueva regulación, cabe preguntarse si el Gobierno Valenciano conseguirá el efecto deseado dentro del sector, es decir, garantizar el acceso a una vivienda digna o si, por el contrario, el establecimiento de medidas de esta naturaleza pueden provocar un efecto contrario al generar inseguridad jurídica entre los inversores, desincentivando su inversión en la Comunidad Valenciana. Además, es de significar que, una disminución de la inversión inmobiliaria previsiblemente conllevaría una reducción de la oferta de viviendas en alquiler, lo que provocaría, de nuevo, un aumento del precio de los arrendamientos, dificultando, todavía más, el acceso a la vivienda que, paradójicamente, se pretende proteger con esta nueva norma.