

Presidència de la Generalitat

LLEI 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana
[2017/1039]

Sia notori i manifest a tots els ciutadans i totes les ciutadanes que Les Corts han aprovat i jo, d'acord amb el que estableixen la Constitució i l'Estatut d'Autonomia, en nom del rei, promulgue la llei següent:

PREÀMBUL

I

El gaudi d'un habitatge digne i adequat va ser proclamat en 1978 per l'article 47 de la Constitució espanyola com un dret de tots els ciutadans, si bé amb el matís que aquest reconeixement no implicava més que el mandat als poders públics perquè adoptaren les mesures necessàries a fi de possibilitar el seu exercici real i efectiu segons la consideració i l'ordre de prioritats marcats, en cada moment, per parlaments i majories polítiques. Aquesta concepció política i la seua traducció jurídica han provocat que, en les quasi quatre dècades que han passat des de la recuperació de la democràcia i del pas a un primer pla dels drets dels ciutadans, les polítiques en matèria d'habitatge a Espanya i a la Comunitat Valenciana no hagen estat tan ambiciosos com hauria estat desitjable, com es pot comprovar simplement comparant-les amb les desenvolupades als països del nostre entorn. S'ha considerat que la garantia del dret passava per delegar-ne en el mercat i les seues dinàmiques la concreció, amb unes administracions públiques que incentivaven la construcció d'habitatges de protecció pública i hi ajudaven, i que, per a tancar el quadre, s'encarregaven d'assumir, amb criteris poc o gens reglats i deixant a la discrecionalitat i el voluntarisme en molts casos la seua concreció efectiva, les mesures de protecció directa a les persones que no tenien la capacitat d'accedir a un habitatge digne. Aquest model de caire neoliberal, que confiava en l'autoregulació dels mercats, s'ha mostrat incapaç d'assegurar el dret d'accés a l'habitatge i, al contrari, han quedat palesos els efectes perniciosos del model, com ara la bombolla immobiliària, que va desplaçar sectors de la població lluny de poder exercir aquest dret fonamental. Per aquest motiu, s'haurà de prioritzar la reforma de la legislació en la resta d'àmbits competencials per tal d'evitar una reedició d'aquestes conseqüències.

Aquesta situació no resulta satisfactòria en una societat avançada, on els drets de tots els ciutadans, amb independència de la seua condició econòmica i social, no poden dependre d'aquest grau d'indeterminació i incertesa. Una societat moderna ha de garantir amb més èmfasi i concretar de manera molt més ambiciosa l'efectiu paper protector de les administracions per a aconseguir que tots, en efecte, puguem disposar d'un sostre en condicions que ens permeta desenvolupar una vida digna. És aquest un paper protector en què les administracions públiques són meres executores d'un compromís dels ciutadans amb si mateixos, on entre tots s'assumeix com a essencial establir xarxes de protecció suficients per a les persones més desfavorides. En aquesta línia, nombrosos textos internacionals han remarcat la idea de fins a quin punt resulta essencial garantir un verdader dret a l'habitatge: l'article 11 del Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals, ratificat per Espanya el 28 de setembre de 1976, estableix que els Estats que en formen part no sols han de reconèixer aquest dret sinó que els impel·leix a prendre totes les mesures que siguen apropiades i necessàries per a garantir-lo. També, l'article 25 de la Declaració de drets humans de 10 de desembre de 1948 o la Carta social europea de 1961 s'expressen en termes semblants.

Igualment, la Nova agenda urbana de les Nacions Unides (Hàbitat III) i la futura Agenda urbana per a la Unió Europea exigeixen que l'habitatge siga una de les principals prioritats en les polítiques dels governs, i reforcen el dret de totes les persones a un habitatge adequat i digne, com un element clau del dret a una vida sense cap tipus de discriminació, inclosa la de gènere. L'habitatge és inseparable del desenvolupament socioeconòmic urbà, per la qual cosa l'accés a un habitatge adequat i assequible és essencial per a aconseguir una ciutat sostenible,

Presidencia de la Generalitat

LEY 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana
[2017/1039]

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente ley:

PREÁMBULO

I

El disfrute de una vivienda digna y adecuada fue proclamado en 1978 por el artículo 47 de la Constitución española como un derecho de todos los ciudadanos, si bien con el matiz de que ese reconocimiento no implicaba más que el mandato a los poderes públicos para que adoptaran las medidas necesarias a fin de posibilitar su ejercicio real y efectivo según la consideración y el orden de prioridades marcadas, en cada momento, por parlamentos y mayorías políticas. Esta concepción política y su traducción jurídica han provocado que, en las casi cuatro décadas que han pasado desde la recuperación de la democracia y del paso a un primer plano de los derechos de los ciudadanos, las políticas en materia de vivienda en España y la Comunitat Valenciana no hayan sido todo lo ambiciosas que habría sido deseable, como se puede comprobar simplemente comparándolas con las desarrolladas en los países de nuestro entorno. Se ha considerado que la garantía del derecho pasaba por delegar en el mercado y sus dinámicas su concreción, con unas administraciones públicas que incentivaban y ayudaban a la construcción de viviendas de protección pública y que, para cerrar el cuadro, se encargaban de asumir, con criterios poco o nada reglados y dejando a la discrecionalidad y el voluntarismo en muchos casos su concreción efectiva, las medidas de protección directa a las personas que no poseían la capacidad de acceder a una vivienda digna. Este modelo de cariz neoliberal, que confiaba en la autorregulación de los mercados, se ha mostrado incapaz de asegurar el derecho de acceso a la vivienda y, al contrario, han quedado patentes los efectos perniciosos del modelo, como la burbuja inmobiliaria, que desplazó a sectores de la población lejos de poder ejercer este derecho fundamental. Por este motivo, se deberá priorizar la reforma de la legislación en el resto de ámbitos competenciales para evitar una reedición de estas consecuencias.

Esta situación no resulta satisfactoria en una sociedad avanzada, donde los derechos de todos los ciudadanos, con independencia de su condición económica y social, no pueden depender de este grado de indeterminación e incertidumbre. Una sociedad moderna ha de garantizar con más énfasis y concretar de forma mucho más ambiciosa el efectivo papel protector de las administraciones para lograr que todos, en efecto, podamos disponer de un techo en condiciones que nos permita desarrollar una vida digna. Es éste un papel protector en el que las administraciones públicas son meras ejecutoras de un compromiso de los ciudadanos para consigo mismos, donde entre todos se asume como esencial establecer redes de protección suficientes para las personas más desfavorecidas. En esta línea, numerosos textos internacionales han remarcado la idea de hasta qué punto resulta esencial garantizar un verdadero derecho a la vivienda: el artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, ratificado por España el 28 de septiembre de 1976, establece que los Estados parte no sólo han de reconocer este derecho sino que les impele a tomar todas las medidas que sean apropiadas y necesarias para garantizarlo. También el artículo 25 de la Declaración de derechos humanos de 10 de diciembre de 1948 o la Carta social europea de 1961 se expresan en términos semejantes.

Igualmente, la Nueva agenda urbana de las Naciones Unidas (Hábitat III) y la futura Agenda urbana para la Unión Europea exigen que la vivienda sea una de las principales prioridades en las políticas de los gobiernos, reforzando el derecho de todas las personas a una vivienda adecuada y digna, como un elemento clave del derecho a una vida sin ningún tipo de discriminación, incluyendo la de género. La vivienda es inseparable del desarrollo socioeconómico urbano, por lo que el acceso a una vivienda adecuada y assequible es esencial para lograr una ciu-



segura i integrada. Les polítiques d'habitatge han de tenir, per tant, un enfocament integrat que considere des d'evitar o pal·liar els desallotjaments forçats fins a promoure l'accés a l'habitatge de les persones que, pels ingressos o altres circumstàncies, no poden accedir-hi en les condicions que el mercat estableix. Aquests principis estan en sintonia amb aquesta llei.

I no són únicament els textos internacionals els que són plenament conscients d'aquesta importància, també els valencians i les valencianes, des de la recuperació de la democràcia, hem incidit en la importància de fer front a aquestes necessitats. En aquest sentit, l'article 15 del nostre Estatut d'autonomia estableix que «a fi de combatre la pobresa i facilitar la inserció social, la Generalitat garanteix el dret dels ciutadans valencians en estat de necessitat a la solidaritat i a una renda de ciutadania en els termes que preveu la llei». Es tracta, sens dubte, d'objectius ambiciosos, encara no desenvolupats de manera enterament satisfactòria, que es completen amb una específica manifestació d'aquesta solidaritat per a aquells valencians i valencianes que han perdut el domicili habitual i estan en greu risc d'exclusió. Per aquesta raó, a continuació, l'article 16 de l'Estatut d'autonomia estableix que «la Generalitat garantirà el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans valencians. Per llei, es regularan les ajudes per a promoure aquest dret, especialment a favor dels joves, persones sense mitjans, dones maltractades, persones afectades per discapacitat i aquelles altres en què estiguen justificades les ajudes». Com pot advertir-se, la lògica que guia aquest dret en la seua versió estatutària, més precisa que la constitucional, és la de facilitar l'accés a l'habitatge a la població i, més concretament, garantir-lo com a dret, amb especial atenció als col·lectius que, pels ingressos o altres circumstàncies, no poden accedir en condicions de mercat a un habitatge digne i assequible.

Aquesta llei aspira a convertir-se, junt amb la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, que ja ha consolidat una regulació important en matèria d'habitatge de protecció pública i habitatge públic, com també de diferents ajudes per a afavorir l'accés a aquest dret, en mecanisme per a desenvolupar aquestes previsions constitucionals i estatutàries. En concret, la llei pretén reconèixer el dret subjectiu a l'accés a un habitatge digne i assequible i desenvolupar algunes de les conseqüències de la funció social de l'habitatge que permeten, justifiquen i aconsellen l'adopció de mesures ambicioses en matèria d'habitatge per a la millor satisfacció d'aquests objectius.

En tot cas, sembla necessària una reforma de la llei d'habitatge valenciana i el conjunt de la normativa en la resta d'àmbits competencials, ja que aquesta va ser dissenyada en un context substancialment diferent a l'actual i va prioritzar altres interessos diferents a l'ús social de l'habitatge.

II

L'article 33 de la Constitució reconeix el dret a la propietat privada, al mateix temps que estableix que la funció social d'aquest dret delimitarà el seu contingut d'acord amb les lleis. Els poders públics, segons estableix l'article 47 de la Constitució, estan obligats a regular la utilització del sòl, perquè es promoguen les condicions necessàries i s'establisquen les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i regular la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per a impedir l'especulació immobiliària. D'altra banda, l'article 148.1.3 de la Constitució espanyola estableix l'habitatge com a matèria competencial de les comunitats autònomes, competència que per a la Comunitat Valenciana s'arregla amb caràcter exclusiu en l'article 49.1.9.^a de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana. A partir d'aquestes coordenades constitucionals i competencials ha de desenvolupar-se aquesta llei, enquadrant la intervenció en un context necessàriament de mercat, però on les implicacions socials del dret de propietat i, en concret, dels drets de propietat sobre habitatges i sòl, obliguen a una regulació que garantisca en tot cas la possibilitat d'accés de qualsevol persona a un allotjament amb unes condicions mínimes.

En aquest sentit, ha de partir-se de la constatació que el dret a l'habitatge i la seua garantia efectiva, com també el desenvolupament de la funció social del dret de propietat per a facilitar-lo, plantegen diverses dimensions. D'una banda, la més òbvia: l'existència d'un dret efectiu

dad sostenible, segura e integrada. Las políticas de vivienda deben, por tanto, tener un enfoque integrado que considere desde evitar o paliar los desalojos forzados hasta promover el acceso a la vivienda de las personas que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder en las condiciones que el mercado establece. Estos principios van en sintonía con esta ley.

Y no son únicamente los textos internacionales los que son plenamente conscientes de esta importancia, también los valencianos y valencianas, desde la recuperación de la democracia, hemos incidido en la importancia de hacer frente a estas necesidades. En este sentido, el artículo 15 de nuestro Estatuto de autonomía establece que «con el fin de combatir la pobreza y facilitar la inserción social, la Generalitat garantiza el derecho de los ciudadanos valencianos en estado de necesidad a la solidaridad y a una renta de ciudadanía en los términos previstos en la ley». Se trata sin duda de objetivos ambiciosos, todavía no desarrollados de manera enteramente satisfactoria, que se completan con una específica manifestación de esta solidaridad para aquellos valencianos y valencianas que han perdido su domicilio habitual y están en serio riesgo de exclusión. Por esta razón, a continuación, el artículo 16 del Estatuto de autonomía establece que «la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos. Por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas». Como puede advertirse, la lógica que enhebra este derecho en su versión estatutaria, más precisa que la constitucional, es la de facilitar el acceso a la vivienda a la población y, más concretamente, garantizarlo como derecho, con especial atención a los colectivos que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder en condiciones de mercado a una vivienda digna y assequible.

La presente ley aspira a convertirse, junto a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, que ya ha consolidado una importante regulación en materia de vivienda de protección pública y vivienda pública, así como de diferentes ayudas para favorecer el acceso a este derecho, en mecanismo para desarrollar estas previsions constitucionales y estatutarias. En concreto, la ley pretende reconocer el derecho subjetivo al acceso a una vivienda digna y assequible y desarrollar algunas de las consecuencias de la función social de la vivienda que permiten, justifican y aconsejan la adopción de medidas ambiciosas en materia de vivienda para la mejor satisfacción de estos objetivos.

En todo caso, parece necesaria una reforma de la ley de vivienda valenciana y el conjunto de la normativa en el resto de ámbitos competenciales, ya que esta fue diseñada en un contexto sustancialmente diferente al actual y priorizó otros intereses distintos al uso social de la vivienda.

II

El artículo 33 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada a la par que establece que la función social de este derecho delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Los poderes públicos, según establece el artículo 47 de la Constitución, están obligados a regular la utilización del suelo, para que se promuevan las condiciones necesarias y se establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación inmobiliaria. Por otra parte, el artículo 148.1.3 de la Constitución española establece la vivienda como materia competencial de las comunidades autónomas, competencia que para la Comunitat Valenciana viene recogida con carácter exclusivo en el artículo 49.1.9.^o del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana. A partir de estas coordenadas constitucionales y competenciales ha de desarrollarse la presente ley, encuadrando la intervención en un contexto necesariamente de mercado, pero donde las implicaciones sociales del derecho de propiedad y, en concreto, de los derechos de propiedad sobre viviendas y suelo, obligan a una regulación que garantice en todo caso la posibilidad de acceso de toda persona a un alojamiento con unas condiciones mínimas.

En este sentido, ha de partirse de la constatación de que el derecho a la vivienda y su efectiva garantía, así como el desarrollo de la función social del derecho de propiedad para facilitar-lo, plantean varias dimensiones. Por un lado, la más obvia: la existencia de un efectivo dere-



exigible a disposar d'un habitatge digne i assequible en tots els casos. Però, d'una altra, el vessant relacionat amb el dret a conservar un habitatge digne, que afecta particularment aquelles persones que han fet un important esforç personal i econòmic per a aconseguir-lo i que, per diverses raons, poden haver quedat en una situació especialment vulnerable com a conseqüència de molt diverses circumstàncies, particularment acrecentades els últims anys amb motiu de la important crisi econòmica i de precarització que ha patit tot Espanya i que ha assolat especialment la Comunitat Valenciana. Finalment, la funció social de l'habitatge obliga a disposar de mecanismes que permeten fer efectives aquestes mesures, des de les relacionades amb l'increment i la millora del parc públic d'habitatge a les que tenen a veure amb la posada en marxa de mecanismes que permeten mobilitzar i posar en el mercat l'important estoc d'habitatge que, en aquests moments, estan desocupats a la Comunitat Valenciana i que, segons les estadístiques oficials de l'Institut Nacional d'Estadística, arriben a un elevadíssim percentatge entorn del 15 % de tot el conjunt d'habitatges que hi ha en territori valencià.

De manera coherent amb aquesta visió, la llei estableix en el títol I un verdader dret subjectiu a disposar d'un habitatge, com també els mecanismes per a fer-lo exigible davant de l'administració valenciana, que es converteix així en una de les més avançades d'Espanya en compliment i desenvolupament del precepte constitucional. Donant continuïtat al que disposa l'Estatut d'autonomia, i a causa de les evidents restriccions pressupostàries que emmarquen qualsevol política i, particularment, les que suposen un gran esforç quant a la despesa pública que mobilitzen, aquest dret ha de garantir-se de manera progressiva a mesura que s'incrementen els recursos econòmics per a l'aplicació de la llei, prioritzant les persones que, pels seus ingressos o altres circumstàncies, no poden accedir a l'habitatge en les condicions que el mercat estableix. Adicionalment, la norma estableix també mesures per a atendre de manera particular aquelles persones amb diversitat funcional, i imposa a la Generalitat l'adequació del seu parc d'habitatge per a atendre-les de manera particular. Les mesures per mitjà de les quals la Generalitat farà efectiu aquest dret, segons estableix la norma, van des de la posada a disposició d'un habitatge a la concessió d'ajudes al lloguer que puguen fer-ho efectiu. S'inicia amb això un camí que pot arribar a suposar un gran avanç històric en l'efectiva conversió d'un mer principi constitucional de política econòmica i social en un verdader dret que podria situar la Comunitat Valenciana entre les societats més avançades en el desenvolupament i la garantia del contracte i el vincle social entre els seus habitants.

El dret efectiu i exigible a l'habitatge té a veure amb la conservació de l'habitatge per a aquells que l'han perdut com a conseqüència d'un empitjorament de la seua situació econòmica, que ha provocat una impossibilitat efectiva de viure en un habitatge en condicions. Per a aquest col·lectiu, d'una enorme vulnerabilitat en no poques circumstàncies i que els últims temps s'ha ampliat enormement, la llei estableix mesures específiques que amplien, en determinats casos, el perímetre del dret subjectiu en qüestió amb la finalitat de fer front a aquesta emergència social. Els llançaments judicials de propietaris d'habitatges per causes econòmiques (és a dir, per falta d'ingressos sobrevinguda del ciutadà), tant de propietaris d'habitatges particulars com d'inquilins de bona fe, afecten una de les necessitats més elementals de la població, i la protecció del gaudi a un habitatge en molts d'aquests casos constitueix un dret que els poders públics estan obligats a ajudar a preservar. Per això, junt amb el reconeixement d'un dret subjectiu en determinats casos, la llei estableix addicionalment una sèrie de mesures d'una enorme ambició amb la idea de fer front des d'altres angles a aquests problemes i, també, a les necessitats de disposar d'un mercat de l'habitatge més competitiu, econòmic i amb una oferta més gran.

Respecte a les mesures per a pal·liar la situació com a conseqüència dels desnonaments sobre habitatge habitual, en particular, per mitjà del títol III de la llei es pretén assegurar el dret a un habitatge digne amb relació al dret a la vida i a la integritat física i psíquica de les persones i les seues famílies afectades per desnonaments provinents d'execucions hipotecàries, a fi que puguen continuar ocupant el seu habitatge mitjançant l'habilitació de mitjans que en permeten l'accés de l'ús, sempre que es complisquen els requisits previstos. Aquestes mesures, que se superposarien en alguns casos amb les ja existents en la legislació estatal en matèria de protecció a persones que han patit una reducció

cho exigible a disponer de una vivienda digna y asequible en todos los casos. Pero, por otro, la vertiente relacionada con el derecho a conservar una vivienda digna, que afecta particularmente a quienes han realizado un importante esfuerzo personal y económico para lograrla y que, por diversas razones, puedan haber quedado en una situación especialmente vulnerable como consecuencia de muy diversas circunstancias, particularmente acrecentadas en los últimos años con motivo de la importante crisis económica y de precarización que ha sufrido toda España y que ha azotado en especial a la Comunitat Valenciana. Por último, la función social de la vivienda obliga a disponer de mecanismos que permitan hacer efectivas estas medidas, desde las relacionadas con el incremento y mejora del parque público de vivienda a las que tienen que ver con la puesta en marcha de mecanismos que permitan movilizar y poner en el mercado el importante stock de vivienda que, en estos momentos, están desocupadas en la Comunitat Valenciana y que, según las estadísticas oficiales del Instituto Nacional de Estadística, alcanza un elevadísimo porcentaje en torno al 15 % de todo el conjunto de viviendas que hay en territorio valenciano.

De forma coherente con esta visión, la ley establece en su título I un verdadero derecho subjetivo a disponer de una vivienda, así como los mecanismos para hacerlo exigible ante la administración valenciana, que se convierte así en una de las más avanzadas de España en cumplimiento y desarrollo del precepto constitucional. Dando continuidad a lo dispuesto en el Estatuto de autonomía, y debido a las evidentes restricciones presupuestarias que emmarcan toda política, y particularmente las que suponen un gran esfuerzo en cuanto al gasto público que movilizan, este derecho debe garantizarse de manera progresiva a medida que se incrementen los recursos económicos para la aplicación de la ley, priorizando a las personas que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a la vivienda en las condiciones que el mercado establece. Adicionalmente, la norma establece también medidas para atender de forma particular a aquellas personas con diversidad funcional, imponiendo a la Generalitat la adecuación de su parque de vivienda para atenderlas de forma particular. Las medidas por medio de las cuales la Generalitat hará efectivo este derecho, según establece la norma, van desde la puesta a disposición de una vivienda a la concesión de ayudas al alquiler que lo puedan hacer efectivo. Se inicia con ello un camino que puede llegar a suponer un gran avance histórico en la efectiva conversión de un mero principio constitucional de política económica y social en un verdadero derecho que podría situar a la Comunitat Valenciana entre las sociedades más avanzadas en el desarrollo y garantía del contrato y vínculo social entre sus habitantes.

El derecho efectivo y exigible a la vivienda tiene que ver con la conservación de la vivienda para aquellos que la han perdido como consecuencia de un empeoramiento de su situación económica que ha provocado una efectiva imposibilidad de habitar una vivienda en condiciones. Para este colectivo, de una enorme vulnerabilidad en no pocas circunstancias y que en los últimos tiempos se ha ampliado enormemente, la ley establece medidas específicas que amplían, en ciertos casos, el perímetro del derecho subjetivo en cuestión con la finalidad de hacer frente a esta emergencia social. Los lanzamientos judiciales de propietarios de viviendas por causas económicas (es decir, por falta de ingresos sobrevenida del ciudadano), tanto de propietarios de viviendas particulares como de inquilinos de buena fe, afectan a una de las necesidades más elementales de la población, y la protección del disfrute a una vivienda en muchos de estos casos constituye un derecho que los poderes públicos están obligados a ayudar a preservar. Por ello, junto al reconocimiento de un derecho subjetivo en ciertos casos, la ley establece adicionalmente una serie de medidas de una enorme ambición con la idea de hacer frente desde otros ángulos a estos problemas y, también, a las necesidades de contar con un mercado de la vivienda más competitivo, económico y con una oferta mayor.

Respecto a las medidas para paliar la situación como consecuencia de los desahucios sobre vivienda habitual, en particular, por medio del título III de la ley se pretende asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la habilitación de medios que permitan el acceso del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. Estas medidas, que se solaparían en algunos casos con las ya existentes en la legislación estatal en materia de protección a personas que han sufrido



important en els seus ingressos i un empitjorament de la seua situació econòmica, en compliment de la jurisprudència del Tribunal Constitucional en la matèria, estan previstes només per al moment en què la legislació estatal deixe d'estar en vigor i sempre que no siga substituïda per una altra d'equivalent. Així mateix, es faculta l'administració per a expropiar en determinats casos l'ús d'aquests immobles per a posar-los, també, a disposició dels seus ocupants. D'aquesta manera, es declara d'interès social la cobertura de necessitat d'habitatge de les persones en circumstàncies especials d'emergència social sotmeses a procediments de desnonament, en línia amb declaracions en aquesta matèria que s'han succeït a Espanya a escala estatal, autonòmica i europea, amb decisions com ara la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 14 de març de 2013 (Assumpte C-415-11), que ja va posar en evidència la necessitat d'una actuació urgent dels poders públics, en els seus respectius àmbits competencials, dirigits a la salvaguarda dels drets fonamentals i estatutaris que van lligats a l'ús i el gaudi de l'habitatge habitual.

Amb relació a les possibilitats d'actuació pública, cal destacar respecte de la primera part de la llei l'àmplia panòpia de potestats i facultats d'actuació que confereix el títol II a les administracions públiques, i molt particularment a la Generalitat, per al desenvolupament efectiu de totes aquelles polítiques relacionades amb el servei d'interès general en matèria d'habitatge. Aquestes potestats inclouen mandats sobre la necessària posada en condicions del parc públic i indicacions sobre la futura destinació dels fons en matèria d'habitatge, que hauran de dedicar-se, prioritàriament, a ampliar-lo i millorar-lo, evitant la segregació social, i amb especial atenció a l'adequació dels immobles per a persones amb diversitat funcional. Aquesta llei obliga la Generalitat, a més, a adequar aquest parc d'habitatge públic a les necessitats efectives que es deriven del reconeixement del dret subjectiu. Per a possibilitar aquests objectius, estableix, així mateix, mesures destinades a facilitar el finançament d'aquestes actuacions, i compta amb l'acció de l'Institut Valencià de Finances.

En la mateixa línia, aquest mateix títol II de la llei aposta per un model avançat de descentralització en les polítiques d'habitatge, que tracta d'incentivar que els municipis i altres ens locals hi participen en la major mesura possible: es preveuen expressament mecanismes de delegació ambiciosos o la comanda de determinades gestions; es tracta de coordinar l'atenció al ciutadà en proximitat i, a més, es preveu el suport financer a la inversió que els municipis puguen fer en matèria d'habitatge públic, atenent el fet que hagen realitzat o no inversions per a la creació de parc públic municipal d'habitatge. L'objectiu de la llei és clar: implicar al màxim possible els municipis i incentivar que sumen esforços a fi d'enfortir al màxim la xarxa de protecció de les persones més desfavorides i que ningú puga resultar privat del seu dret a l'habitatge.

III

D'altra banda, la llei constata que l'existència d'un ampli nombre d'habitatges desocupats fa necessari l'establiment d'un paquet de mesures per a mobilitzar-los, amb la pretensió de satisfer les necessitats de la població, especialment els que més ho requiriscuen, raó per la qual s'adopta un compendi d'iniciatives d'actuació sobre l'habitatge buit, de primera residència i preferentment en mans d'entitats financeres, tant en el títol IV com en el V.

Els poders públics no poden intervenir i no han d'intervenir en les relacions jurídiques obligacionals més enllà d'assegurar la funció pública dels béns subjectes a tràfic de les persones. No obstant això, la funció social de l'habitatge configura el contingut essencial del dret per mitjà de la possibilitat d'imposar deures positius al seu titular que n'asseguren l'ús efectiu per a fins residencials, entenent que la fixació d'aquest contingut essencial no pot fer-se des de l'exclusiva consideració subjectiva del dret o dels interessos individuals. La funció social de l'habitatge, en suma, no és un límit extern a la seua definició o al seu exercici, sinó una part integrant del dret mateix. Utilitat individual i funció social, per tant, componen de manera inseparable el contingut del dret de propietat, de manera que, respectant en tot cas la delimitació constitucional de la funció social de l'habitatge realitzat pel legislador estatal, aquesta llei desenvolupa i aplica aquests postulats determinant l'obligació que uns certs habitatges desocupats per un llarg període de temps passen a ser destinats a usos habitacionals.

una importante reducción en sus ingresos y un empeoramiento de su situación económica, en cumplimiento de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en la materia, están previstas sólo para el momento en que la legislación estatal deje de estar en vigor y siempre que no sea sustituida por otra equivalente. Asimismo, se faculta a la administración para expropiar en ciertos casos el uso de estos inmuebles para, también, ponerlos a disposición de sus ocupantes. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incuridas en procedimientos de desahucio en línea con declaraciones en esta materia que se han sucedido en España a nivel estatal, autonómico y europeo, con decisiones como la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11), que ya puso en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados al uso y disfrute de la vivienda habitual.

En relación con las posibilidades de actuación pública, cabe destacar respecto de la primera parte de la ley la amplia panoplia de potestades y facultades de actuación que confiere su título II a las administraciones públicas y muy particularmente a la Generalitat, para el efectivo desarrollo de todas aquellas políticas relacionadas con el servicio de interés general en materia de vivienda. Estas potestades incluyen mandatos sobre la necesaria puesta en condiciones del parque público e indicaciones sobre el futuro destino de los fondos en materia de vivienda, que deberán prioritariamente dedicarse a su ampliación y mejora, evitando la segregación social y con especial atención a la adecuación de los inmuebles para personas con diversidad funcional. La presente ley obliga a la Generalitat, además, a adecuar este parque de vivienda pública a las efectivas necesidades que se deriven del reconocimiento del derecho subjetivo. Para posibilitar estos objetivos, establece asimismo medidas destinadas a facilitar la financiación de estas actuaciones, contando con la acción del Instituto Valenciano de Finanzas.

En la misma línea, ese mismo título II de la ley apuesta por un modelo avanzado de descentralización en las políticas de vivienda, tratando de incentivar que los municipios y otros entes locales participen en la mayor medida posible en las mismas: se prevén expresamente mecanismos de delegación ambiciosos o la encomienda de ciertas gestiones, se trata de coordinar la atención al ciudadano en proximidad y, además, se prevé el apoyo financiero a la inversión que los municipios puedan realizar en materia de vivienda pública, atendiendo a si han realizado o no inversiones para la creación de parque público municipal de vivienda. El objetivo de la ley es claro: implicar lo más posible a los municipios e incentivar que sumen esfuerzos a fin de fortalecer al máximo la red de protección de las personas más desfavorecidas y que nadie pueda verse privado de su derecho a la vivienda.

III

Por otra parte, la ley constata que la existencia de un amplio número de viviendas desocupadas hace necesario el establecimiento de un paquete de medidas para su movilización con la pretensión de satisfacer las necesidades de la población, especialmente los que más lo requieran, razón por la cual se adopta un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, de primera residencia y preferentemente en manos de entidades financieras, tanto en su título IV como en el V.

Los poderes públicos no pueden, y no deben, intervenir en las relaciones jurídicas obligacionales más allá de asegurar la función pública de los bienes sujetos a tráfico de las personas. Sin embargo, la función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad, de manera que, respetando en todo caso la delimitación constitucional de la función social de la vivienda realizada por el legislador estatal, esta ley desarrolla y aplica estos postulados determinando la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales.



Per aquesta raó, en un moment en què hi ha un gran parc d'habitatges de primera residència buits i un ampli col·lectiu ciutadà que necessita accedir-hi, és obligació de la Generalitat facilitar les vies que permeten promoure l'accés als immobles buits i afavorisquen la seua eixida al mercat. Així, en el títol IV de la llei es dona un pas avant en l'aplicació de la funció social de la propietat de l'habitatge i s'orienten solucions perquè aquesta es pugui exercir des de l'àmbit privat de les relacions jurídiques, i estableix, si no hi ha altre remei, les conseqüències de l'incompliment d'aquesta funció. I això perquè la no-ocupació d'habitatges, en definitiva, suposa un funcionament ineficient d'aquestes infraestructures i serveis i un balafiament de recursos públics que avui són tan necessaris. Per aquesta raó, la llei estableix un procediment garantista i contradictori per a la declaració d'un habitatge com a buit, particularment dissenyat per a grans tenidors d'habitatge (i, especialment, per a mobilitzar l'important estoc en poder de les entitats financeres), que si efectivament és declarat com a tal després de dos anys de desocupació, haurà de posar-se en el mercat en un termini màxim fixat per la norma, que estableix un sistema de multes coercitives, si aquesta obligació no és satisfeta posteriorment en la forma deguda. A partir del segon any en vigor de la llei, aquest termini es reduirà a un any. El procediment establert és extraordinàriament garantista i està destinat a aconseguir que només els habitatges que es consideren com a desocupats (que en cap cas ho seran, si són de particulars que els posen en el mercat) i de grans tenidors siguin objecte d'aquest. Amb això, es pretén tant mobilitzar l'oferta aprofitant els recursos ja existents com, si de cas, oferir les degudes mesures de foment i col·laboració als grans tenidors per a, si així ho desitgen, integrar els habitatges entre els que té la Generalitat per al desenvolupament de les seues polítiques d'habitatge.

Finalment, la llei incorpora una sèrie de mesures dirigides al foment de la mediació i d'accions positives destinades també a facilitar per tots els mitjans factibles una oferta d'habitatge assequible tan àmplia com siga possible en el títol V, com també altres instruments i mitjans per a atendre situacions d'emergència relacionada amb la pobresa energètica i les ajudes al lloguer. Amb això, es pretén dotar l'administració d'una important gamma d'opcions per a desenvolupar les seues polítiques d'habitatge, de manera flexible i combinant molt diversos instruments que haurien de permetre donar solució a molt diferents situacions, adaptant la resposta a cada problema específic i, també, tractant de minimitzar l'impacte pressupostari de moltes d'aquestes polítiques per la via d'incentivar el funcionament efectiu del mercat d'una manera més competitiva.

IV

Una novetat de gran importància d'aquesta llei és la incorporació d'un títol VI dedicat a la garantia de la igualtat i la no-discriminació en l'accés a l'habitatge, que estableix una sèrie d'obligacions respecte d'això amb la idea de convertir en il·lícits administratius totes aquelles actuacions que queden provades destinades a dificultar o impedir, ja siga de manera directa o indirecta, l'accés a l'habitatge de determinades persones o col·lectius, com també pràctiques d'assetjament immobiliari. Qualsevol persona que les patisca pot denunciar-les davant de l'administració, que imposarà, si se'n prova l'existència efectiva, la sanció corresponent.

D'altra banda, resulta absolutament necessari regular el règim sancionador necessari amb una finalitat en cap cas recaptatòria sinó incentivadora del compliment de les diverses obligacions arrelades en la llei. Es tipifiquen així en el títol VII de la llei conductes molt variades, des de les negatives a proporcionar determinades dades, com algunes accions d'obstrucció o el subministrament de dades falses, la cessió d'habitatges que no complisquen les condicions legals en determinats casos o l'incompliment de les obligacions de servei que puguin imposar-se a les companyies subministradores per a combatre situacions de pobresa energètica, entre altres.

Finalment, i per a garantir els fins perseguits per aquesta llei, s'estableixen i reforcen les accions de coordinació i inspecció i s'instauran algunes mesures de caràcter orgànic. Així, es constitueix el Registre d'Habitatges Buits com a instrument bàsic per al control i el seguiment dels habitatges habituals que puguin ser declarats com a buits al servei de l'exercici de les potestats administratives que reconeix aquesta llei, i també es regulen altres registres per a identificar millor l'oferta i la

Por esta razón, en un momento en el que existe un gran parque de viviendas de primera residencia vacías y un amplio colectivo ciudadano que necesita acceder a las mismas, es obligación de la Generalitat facilitar los cauces que permitan promover el acceso a los inmuebles vacíos y favorezcan su salida al mercado. Así, en el título IV de la ley se da un paso adelante en la aplicación de la función social de la propiedad de la vivienda y se orientan soluciones para que la misma se pueda ejercer desde el ámbito privado de las relaciones jurídicas estableciendo, en último extremo, las consecuencias del incumplimiento de dicha función. Y ello porque la no ocupación de viviendas, en definitiva, supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios y un despilfarro de recursos públicos que hoy son tan necesarios. Por esta razón la ley establece un procedimiento garantista y contradictorio para la declaración de una vivienda como deshabitada, particularmente diseñado para grandes tenedores de vivienda (y, especialmente, para movilizar el importante stock en poder de las entidades financieras), que si efectivamente es declarado como tal después de dos años de desocupación, deberá ponerse en el mercado en un plazo máximo fijado por la norma, que establece un sistema de multas coercitivas, si esta obligación no es posteriormente satisfecha en la forma debida. A partir del segundo año en vigor de la ley, este plazo se reducirá a un año. El procedimiento establecido es extraordinariamente garantista y está destinado a lograr que sólo las viviendas que se consideran como desocupadas (que en ningún caso lo serán, si son de particulares que las ponen en el mercado) y de grandes tenedores sean objeto del mismo. Con ello se pretende tanto movilizar la oferta aprovechando los recursos ya existentes como, en su caso, ofrecer las debidas medidas de fomento y colaboración a los grandes tenedores para, si así lo desearan, integrar las viviendas entre las de que dispone la Generalitat para el desarrollo de sus políticas de vivienda.

Finalmente, la ley incorpora una serie de medidas dirigidas al fomento de la mediación y de acciones positivas destinadas también a facilitar por todos los medios factibles una oferta de vivienda asequible lo más amplia posible en su título V, así como otros instrumentos y medios para atender situaciones de emergencia relacionada con la pobreza energética y las ayudas al alquiler. Con ello se pretende dotar a la administración de una importante gama de opciones para desarrollar sus políticas de vivienda, de forma flexible y combinando muy diversos instrumentos que habrían de permitir dar solución a muy diferentes situaciones, adaptando la respuesta a cada problema específico y, también, tratando de minimizar el impacto presupuestario de muchas de estas políticas por la vía de incentivar el efectivo funcionamiento del mercado de un modo más competitivo.

IV

Una novedad de gran importancia de la presente ley es la incorporación de un título VI dedicado a la garantía de la igualdad y la no discriminación en el acceso a la vivienda, estableciendo una serie de obligaciones al respecto con la idea de convertir en ilícitos administrativos todas aquellas actuaciones que queden probadas destinadas a dificultar o impedir, ya sea de forma directa o indirecta, el acceso a la vivienda de determinadas personas o colectivos, así como prácticas de acoso inmobiliario. Cualquier persona que las sufra puede denunciarlas ante la administración, que impondrá, si se prueba la efectiva existencia de las mismas, la correspondiente sanción.

Por lo demás, resulta absolutamente necesario regular el debido régimen sancionador con una finalidad en ningún caso recaudatoria sino incentivadora del cumplimiento de las diversas obligaciones recogidas en la ley. Se tipifican así en el título VII de la ley conductas muy variadas, desde las negativas a proporcionar ciertos datos, como algunas acciones de obstrucción o el suministro de datos falsos, la cesión de viviendas que no cumplan con las condiciones legales en ciertos casos o el incumplimiento de las obligaciones de servicio que puedan imponerse a las compañías suministradoras para combatir situaciones de pobreza energética, entre otras.

Por último, y para garantizar los fines perseguidos por la presente ley, se establecen y refuerzan las acciones de coordinación e inspección y se instauran algunas medidas de carácter orgánico. Así, se constituye el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas habituales que puedan ser declaradas como deshabitadas al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley, así como se regulan otros

demanda d'habitatge públic, i es preveu la possible col·laboració amb els seus equivalents municipals que, en tot cas, hauran de coordinar-se amb els registres autonòmics, que són els que han de centralitzar aquesta informació.

En aquesta mateixa línia, la llei estableix un ambiciós protocol d'avaluació de la seua eficàcia i del funcionament correcte de les mesures que s'hi contenen. Aquesta funció s'encomana a un observatori, que haurà de ser creat integrant tots els agents socials i administratius amb participació en l'assegurament del dret a l'habitatge en la seua dimensió més social, com també els municipis i ens locals i serveis socials. L'observatori haurà d'atendre la situació de l'habitatge públic i l'evolució del mercat privat d'habitatge i analitzar amb especial atenció els riscos de segregació i insuficiències de la posada en marxa d'aquesta llei. Amb caràcter anual, haurà de realitzar una avaluació d'aquests aspectes i la incardinació correcta de les mesures i el funcionament de la llei amb el model econòmic i els objectius socials previstos, com també un procés d'auditoria quinquennal molt més ambiciós en què, més enllà de proposar ajustos en el desenvolupament de la norma, haurà d'analitzar minuciosament les distintes mesures contingudes en aquesta llei i recomanar-ne el manteniment, aprofundiment, reforma o, si de cas, modificació o supressió d'aspectes d'aquesta a la vista dels resultats constatats. Es pretén d'aquesta manera establir una pauta d'anàlisi i revisió constant per a garantir la millor adaptació d'aquesta llei a les necessitats de la societat valenciana i al context econòmic i social del moment.

TÍTOL I **Disposicions generals**

Article 1. Objecte de la llei

Aquesta llei té per objecte regular el dret a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat al territori de la Comunitat Valenciana. En aquest marc, la present llei inclou:

- a) La competència de la Generalitat i de les entitats locals en matèria d'habitatge.
- b) Les mesures d'intervenció per a regular les situacions sobrevingudes a conseqüència de desnonaments.
- c) Les mesures d'intervenció i de foment per a promoure l'ús social de l'habitatge.
- d) Les potestats d'inspecció administrativa i sancionadora en matèria d'habitatge.
- e) La igualtat en l'accés i ocupació a l'habitatge.

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

1. Les persones amb veïnatge administratiu a la Comunitat Valenciana, que acrediten un mínim de residència d'un any, tenen el dret a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat. El Consell, les entitats locals i la resta d'institucions públiques amb competències en matèria d'habitatge han de garantir la satisfacció d'aquest dret, utilitzant a aquest efecte tots els instruments jurídics que aquesta llei posa a la seua disposició i el compliment dels requisits establits en aquesta llei.

2. Les administracions públiques garantirán l'efectiva satisfacció del dret a un habitatge assequible, digne i adequat a aquelles unitats de convivència que, pels seus ingressos o altres circumstàncies, no poden accedir-hi en condicions de mercat. S'entendrà que es troben en aquesta situació les unitats de convivència que complisquen els requisits següents:

1.ª No posseir cap membre de la unitat de convivència la titularitat o altre dret real que els permeta poder disposar del ple ús d'un habitatge estable i habitable.

2.ª Estar inscrits en el registre de demandants d'habitatge.

3.ª Que la unitat de convivència no tinga, en el primer exercici d'aplicació de la llei, recursos superiors en referència a l'IPREM segons el que s'estableix en el quadre següent:

- Més de 3 membres: 2 IPREM
- Més de 2 membres: 1,5 IPREM
- 1 membre: 1 IPREM

Per als exercicis següents, com a resultat de l'avaluació de l'aplicació de la llei, s'hauran d'ampliar els límits referenciats a l'IPREM en un

registros para la mejor identificación de la oferta y demanda de vivienda pública, previendo la posible colaboración con sus equivalentes municipales, que en todo caso habrán de coordinarse con los registros autonómicos, que son quienes han de centralizar esta información.

En esta misma línea, la ley establece un ambicioso protocolo de evaluación de su eficacia y del correcto funcionamiento de las medidas contenidas en la misma. Esta función se encomienda a un observatorio, que deberá ser creado integrando a todos los agentes sociales y administrativos con participación en el aseguramiento del derecho a la vivienda en su dimensión más social, así como a los municipios y entes locales y servicios sociales. El observatorio deberá atender a la situación de la vivienda pública y a la evolución del mercado privado de vivienda, analizando con especial cuidado los riesgos de segregación e insuficiencias de la puesta en marcha de la presente ley. Con carácter anual deberá realizar una evaluación de estos aspectos y la correcta incardinación de las medidas y funcionamiento de la ley con el modelo económico y los objetivos sociales previstos, así como un proceso de auditoria quinquenal mucho más ambicioso en el que, más allá de proponer ajustes en el desarrollo de la norma, deberá analizar punto por punto las distintas medidas contenidas en esta ley y recomendar su mantenimiento, profundización, reforma o, en su caso, modificación o supresión de aspectos de la misma a la vista de los resultados constatados. Se pretende de este modo establecer una pauta de análisis y revisión constante para garantizar la mejor adaptación de esta ley a las necesidades de la sociedad valenciana y el contexto económico y social del momento.

TÍTULO I **Disposiciones generales**

artículo 1. Objeto de la ley

La presente ley tiene por objeto regular el derecho a disfrutar de una vivienda assequible, digna y adecuada en el territorio de la Comunitat Valenciana. En este marco, la presente ley incluye:

- a) La competencia de la Generalitat y de las entidades locales en materia de vivienda.
- b) Las medidas de intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios.
- c) Las medidas de intervención y de fomento para promover el uso social de la vivienda.
- d) Las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia de vivienda.
- e) La igualdad en el acceso y ocupación a la vivienda.

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

1. Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana, que acrediten un mínimo de residencia de un año, tienen el derecho a disfrutar de una vivienda assequible, digna y adecuada. El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda garantizarán la satisfacción de este derecho, utilizando al efecto todos los instrumentos jurídicos que la presente ley pone a disposición de las mismas y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

2. Las administraciones públicas garantizarán la efectiva satisfacción del derecho a una vivienda assequible, digna y adecuada a aquellas unidades de convivencia que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado. Se entenderá que se encuentran en esta situación las unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

1.º No poseer ningún miembro de la unidad de convivencia la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del pleno uso de una vivienda estable y habitable.

2.º Estar inscritos en el registro de demandantes de vivienda.

3.º Que la unidad de convivencia no tenga, en el primer ejercicio de aplicación de la ley, recursos superiores en referencia al IPREM según lo establecido en el siguiente cuadro:

- Más de 3 miembros: 2 IPREM
- Más de 2 miembros: 1,5 IPREM
- 1 miembro: 1 IPREM

Para los siguientes ejercicios, como resultado de la evaluación de la aplicación de la ley, se deberán ampliar los límites referenciados al

+ 0,5 per a cadascuna de les tipologies de família anteriors, sempre que l'ampliació d'aquest límit no comprometa l'accés al dret a l'habitatge a unitats de convivència amb ingressos situats en els trams d'ingressos d'aplicació en l'exercici anterior.

Dins de cada grup, la prioritat estarà determinada pel major nombre de les condicions particulars següents de la unitat de convivència:

Dins de cada grup es tindrà en compte:

- La discapacitat d'algun membre
- Fills dependents
- Tenir algun menor al seu càrrec
- Haver patit violència de gènere
- Ser major de 60 anys
- Haver estat desnonat per impagament de la quota, per impagament del lloguer o per ser avalador d'un préstec hipotecari i no poder fer-hi front.

3. L'efectivitat d'aquest dret a un habitatge assequible, digne i adequat, d'acord amb el que estableix aquest article, genera l'obligació jurídica de l'administració autonòmica valenciana i de les administracions locals radicades a la Comunitat Valenciana de posar a disposició del sol·licitant l'ocupació estable d'un allotjament dotacional, d'un habitatge protegit o d'un habitatge lliure, si cal, que complisca totes les condicions per a garantir el lliure desenvolupament de la personalitat, el dret a la intimitat i la resta de drets vinculats a l'habitatge. Als efectes jurídics previstos per aquesta norma, s'entendrà que hi ha aquesta posada a disposició quan es procedisca al pagament de les ajudes al lloguer regulades en aquesta llei. L'administració adoptarà les mesures necessàries d'ampliació del parc públic d'habitatge per a revertir aquesta situació de manera progressiva.

Article 3. Servei d'interès general

1. L'activitat dirigida a possibilitar el dret a un habitatge assequible, digne i adequat es considera com un servei d'interès general.

Els habitatges que es qualifiquen com a protegits a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i respecte dels quals així ho acorde el Consell, no perdran aquesta qualificació quan siguin necessaris per a la prestació del servei d'interès general d'habitatge assequible, digne i adequat, i es troben materialment afectats a aquest.

2. Els poders públics amb competències en matèria d'habitatge adoptaran, la deguda diligència i dins dels límits dels recursos que es dispose en les partides pressupostàries destinades a polítiques d'habitatge, totes les mesures necessàries per a aconseguir, progressivament i per tots els mitjans apropiats, la plena efectivitat del dret a l'habitatge per a garantir l'efectiva prestació d'aquest servei, ja siga directament o en col·laboració amb la iniciativa privada.

Amb aquest fi, els pressupostos de la Generalitat han de preveure les dotacions apropiades per a assegurar l'efectivitat del dret a l'habitatge assequible, digne i adequat i el bon funcionament del servei d'interès general vinculat, que garanteix el gaudi del dret a l'habitatge en un termini raonable en el marc d'un servei de qualitat.

3. Totes les mesures de caràcter regressiu requeriran la consideració més acurada i hauran de justificar-se plenament per referència a la totalitat dels drets connectats amb el dret a l'habitatge i en el context de l'aprofitament ple del màxim dels recursos de què es dispose.

4. En tot cas, els fons públics destinats a polítiques d'habitatge per a satisfer la seua funció social a la Comunitat Valenciana hauran de tendir sempre a garantir prioritàriament el respecte del nucli vital associat al dret a l'habitatge, que comprèn, si més no, la posada a disposició de l'ús d'un allotjament estable i segur per a aquells que no en tinguen. Amb aquest fi, la utilització d'aquests fons es destinarà prioritàriament a l'execució de polítiques d'habitatge destinades a la consolidació, ampliació i millora del parc públic d'habitatges, amb la finalitat de permetre la seua posada a disposició dels ciutadans en situacions d'exclusió social o emergència social i la destinació per a lloguer social. Els fons públics destinats a fer polítiques d'habitatge hauran de prioritzar de manera progressiva el lloguer social davant de les subvencions destinades al foment de la compra.

5. El servei d'interès general podrà prestar-se, entre altres, a través dels mitjans següents:

- a) Foment i concertació de la iniciativa privada.

IPREM en un + 0,5 para cada una de las tipologías de familia anteriores, siempre que la ampliación de este límite no comprometa el acceso al derecho a la vivienda a unidades de convivencia con ingresos situados en los tramos de ingresos de aplicación en el ejercicio anterior.

Dentro de cada grupo, la prioridad vendrá determinada por el mayor número de las siguientes condiciones particulares de la unidad de convivencia:

Dentro de cada grupo se tendrá en cuenta:

- La discapacidad de algún miembro
- Hijos dependientes
- Tener algún menor a su cargo
- Haber sufrido violencia de género
- Ser mayor de 60 años
- Haber sido desahuciado por impago de la cuota, por impago del alquiler o por ser avalador de un préstamo hipotecario y no poder hacer frente al mismo.

3. La efectividad de este derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en este artículo, genera la obligación jurídica de la administración autonómica valenciana y de las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana de poner a disposición del solicitante la ocupación estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida o de una vivienda libre si ello fuera necesario que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda. A los efectos jurídicos previstos por esta norma, se entenderá que existe tal puesta a disposición cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler reguladas en esta ley. La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progressiva.

Artículo 3. Servicio de interés general

1. La actividad dirigida a posibilitar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada se considera como un servicio de interés general.

Las viviendas que se califiquen como protegidas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, y respecto de las que así lo acuerde el Consell, no perderán dicha calificación cuando sean necesarias para la prestación del servicio de interés general de vivienda asequible, digna y adecuada, y se encuentren materialmente afectados a éste.

2. Los poderes públicos con competencias en materia de vivienda adoptarán, con la debida diligencia y dentro de los límites de los recursos de que se disponga en las partidas presupuestarias destinadas a políticas de vivienda, todas las medidas precisas para lograr progresivamente y por todos los medios apropiados, la plena efectividad del derecho a la vivienda para garantizar la efectiva prestación de este servicio, ya sea directamente o en colaboración con la iniciativa privada.

A tal fin, los presupuestos de la Generalitat contemplarán las dotaciones apropiadas para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda asequible, digna y adecuada y el buen funcionamiento del servicio de interés general vinculado, que garantiza el disfrute del derecho a la vivienda en un plazo razonable en el marco de un servicio de calidad.

3. Todas las medidas de carácter regresivo requerirán la consideración más cuidadosa y deberán justificarse plenamente por referencia a la totalidad de los derechos conectados con el derecho a la vivienda y en el contexto del aprovechamiento pleno del máximo de los recursos de que se disponga.

4. En todo caso, los fondos públicos destinados a políticas de vivienda para satisfacer su función social en la Comunitat Valenciana deberán tender siempre a garantizar prioritariamente el respeto del núcleo vital asociado al derecho a la vivienda, que comprende, cuando menos, la puesta a disposición del uso de un alojamiento estable y seguro para aquellos que carezcan de él. A tal fin, el empleo de estos fondos se destinará prioritariamente a la ejecución de políticas de vivienda destinadas a la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas, con la finalidad de permitir su puesta a disposición de los ciudadanos en situaciones de exclusión social o emergencia social y su destino para alquiler social. Los fondos públicos destinados a hacer políticas de vivienda deberán ir priorizando de manera progresiva el alquiler social frente a las subvenciones destinadas al fomento de la compra.

5. El servicio de interés general podrá prestarse, entre otros, a través de los siguientes medios:

- a) Fomento y concertación de la iniciativa privada.



b) Manteniment i rehabilitació dels habitatges subjectes a règim de protecció pública ja existents.

c) Desenvolupament dels instruments de planificació, programació i suport al finançament necessaris per a l'ampliació del parc públic d'habitatge.

d) Construcció de nous habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, amb prioritat per a la consolidació, ampliació i millora del parc públic d'habitatges destinat a atendre a les necessitats socials dels ciutadans en situació d'exclusió o emergència social.

e) Instruments de mediació.

f) Establiment d'obligacions de servei públic.

Article 4. Qualitat de la prestació i avaluació del servei

1. Les administracions públiques han de garantir que els serveis d'habitatge de la seua competència es presten en unes condicions mínimes i raonables de qualitat i han d'incloure cartes de servei en el marc regulador del servei d'interès general en matèria d'habitatge, que seran aprovades per l'òrgan competent en la matèria de cadascuna d'aquestes. Aquestes cartes de servei hauran d'establir, com a mínim:

a) L'organització i la forma de gestió del servei.

b) La identificació dels responsables de la gestió.

c) Els estàndards mínims de qualitat del servei desglossats, si de cas, per categories de prestacions, i els indicadors i instruments per a avaluar-ne l'aplicació. En aquest sentit, hauran d'indicar el temps màxim d'espera en el registre de demandants i les conseqüències de la superació d'aquest termini.

d) Les condicions d'accés.

e) Els drets i deures dels usuaris.

f) El règim econòmic aplicable, amb indicació de les taxes i els preus públics que siguen d'aplicació, si de cas.

g) Les vies de reclamació o els recursos de què disposen.

h) Les vies establides perquè els usuaris puguem obtenir informació i orientació amb relació al servei públic.

2. Les cartes de servei tenen naturalesa reglamentària. El seu contingut és vinculant tant per a l'administració com per als ciutadans i pot ser invocat en via de recurs o reclamació.

3. S'oferirà una informació sobre el servei d'interès general d'habitatge que serà veraç, objectiva i actualitzada i es publicarà de forma clara, estructurada, comprensible i fàcilment localitzable, per mitjà del portal de transparència GVA Oberta a què fa referència la legislació valenciana en matèria de transparència, bon govern i participació ciutadana.

4. Periòdicament, les administracions públiques han de realitzar una avaluació de les polítiques d'habitatge a l'efecte d'identificar els ajustos necessaris i calibrar l'eficàcia de les mesures contingudes en la legislació vigent. Pel que fa a la Generalitat, aquesta avaluació es realitzarà anualment i, amb més detall, quinquenalment.

Article 5. Funció social de l'habitatge

1. El dret de propietat d'un habitatge s'exercirà d'acord amb la seua funció social, determinada de conformitat amb el que estableix la Constitució i les lleis.

2. L'incompliment de l'esmentada funció social donarà lloc a la incoació dels procediments previstos en els articles següents, que podran incloure mesures de foment i concertació, com també les intervencions d'advertència i persuasió que resulten necessàries i, si de cas, les de caràcter fiscal que a aquest efecte s'habiliten per norma amb rang de llei formal.

En tot cas, la incoació d'un procediment per incompliment de la funció social de l'habitatge serà compatible amb l'ús de mitjans d'execució forçosa com ara les multes coercitives i, a més, amb l'oportú procediment sancionador per cometre alguna de les infraccions administratives tipificades en matèria d'habitatge per la legislació que en cada moment siga aplicable.

3. En els termes que preveu la legislació estatal, i a l'efecte d'aquesta llei, es considera que hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge en els casos següents:

a) Quan s'incomplisca el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, en els termes assenyalats en la legislació d'habitatge i urbanística, a fi de garantir en tot cas unes condicions adequades d'habitabilitat. La legislació en matèria d'habitatge podrà, a més, establir obli-

b) Mantenimiento y rehabilitación de las viviendas sujetas a régimen de protección pública ya existentes.

c) Desarrollo de los instrumentos de planificación, programación y apoyo a la financiación necesarios para la ampliación del parque público de vivienda.

d) Construcción de nuevas viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con prioridad para la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas destinado a atender a las necesidades sociales de los ciudadanos en situación de exclusión o emergencia social.

e) Instrumentos de mediación.

f) Establecimiento de obligaciones de servicio público.

Artículo 4. Calidad de la prestación y evaluación del servicio

1. Las administraciones públicas deben garantizar que los servicios de vivienda de su competencia se presten en unas condiciones mínimas y razonables de calidad y deben incluir cartas de servicio en el marco regulador del servicio de interés general en materia de vivienda, que serán aprobadas por el órgano competente en la materia de cada una de ellas. Estas cartas de servicio deberán establecer, como mínimo:

a) La organización y la forma de gestión del servicio.

b) La identificación de los responsables de la gestión.

c) Los estándares mínimos de calidad del servicio desglosados, en su caso, por categorías de prestaciones, y los indicadores e instrumentos para evaluar su aplicación. En ese sentido, deberán indicar el tiempo máximo de espera en el registro de demandantes y las consecuencias de la superación de ese plazo.

d) Las condiciones de acceso.

e) Los derechos y deberes de los usuarios.

f) El régimen económico aplicable, con indicación de las tasas y los precios públicos que sean de aplicación, en su caso.

g) Las vías de reclamación o recurso de que disponen.

h) Las vías establecidas para que los usuarios puedan obtener información y orientación con relación al servicio público.

2. Las cartas de servicio tienen naturaleza reglamentaria. Su contenido es vinculante tanto para la administración como para los ciudadanos y puede ser invocado en vía de recurso o reclamación.

3. Se ofrecerá información sobre el servicio de interés general de vivienda, que será veraz, objetiva y actualizada y se publicará de forma clara, estructurada, comprensible y fácilmente localizable, mediante el portal de transparencia GVA Oberta a que se refiere la legislación valenciana en materia de transparencia, buen gobierno y participación ciudadana.

4. Periódicamente, las administraciones públicas realizarán una evaluación de las políticas de vivienda a efectos de identificar los necesarios ajustes y calibrar la eficacia de las medidas contenidas en la legislación vigente. En lo que se refiere a la Generalitat, esta evaluación se realizará anualmente y, con más detalle, quinquenalmente.

Artículo 5. Función social de la vivienda

1. El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social, determinada de conformidad con lo establecido en la Constitución y en las leyes.

2. El incumplimiento de la citada función social dará lugar a la incoación de los procedimientos previstos en los artículos siguientes, que podrán incluir medidas de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias y en su caso las de carácter fiscal que a tal efecto se habiliten por norma con rango de ley formal.

En todo caso, la incoación de un procedimiento por incumplimiento de la función social de la vivienda será compatible con el uso de medios de ejecución forzosa como las multas coercitivas y, además, con el oportuno procedimiento sancionador por la comisión de alguna de las infracciones administrativas tipificadas en materia de vivienda por la legislación que en cada momento resulte de aplicación.

3. En los términos previstos en la legislación estatal, y a los efectos de esta ley, se considera que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando se incumpla el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, en los términos señalados en la legislación de vivienda y urbanística, a fin de garantizar en todo caso unas condiciones adecuadas de habitabilidad. La legislación en materia de vivienda podrá, además,

gacions particulars respecte d'aquests deures amb relació a l'habitatge protegit.

b) Quan un habitatge estiga buit de forma permanent i injustificada, en les condicions establides en aquesta llei.

c) Quan un habitatge subjecte a un règim de protecció pública no es destine a residència habitual i permanent de la seua adjudicatària o adjudicatari o titular, excepte en els casos expressament previstos en les normes reguladores.

d) L'ús inadequat de l'habitatge, allotjament o edificació quan se sotmeta a una utilització diferent de la seua qualificació urbanística, autorització i destinació coherent i legal o reglamentàriament autoritzable.

e) La sobreocupació per explotació econòmica de l'habitatge o allotjament.

Article 6. Acció pública i dret subjectiu exigible

1. Totes les persones, en exercici de l'acció pública en matèria d'habitatge, poden exigir davant dels òrgans administratius i jurisdiccionals competents el compliment de la normativa en matèria d'habitatge.

2. Les persones amb veïnatge administratiu a la Comunitat Valenciana que es troben en alguna de les situacions esmentades en l'article 2 d'aquesta llei i siguen titulars del dret exigible a un allotjament assequible, digne i adequat podran exercir-lo davant de la conselleria competent en matèria d'habitatge, que en un termini màxim de sis mesos resoldrà la seua sol·licitud i proporcionarà alguna de les solucions habitacionals previstes en aquesta llei.

3. Si transcorregut el termini de sis mesos previst en l'apartat anterior o, si de cas, el termini d'ampliació excepcional que motivadament s'establisca, d'acord amb la legislació sobre el procediment administratiu comú, no s'ha dictat una resolució, s'entendrà atorgat l'ús d'un allotjament per silenci administratiu. La conselleria responsable en matèria d'habitatge, en aquest cas, haurà d'indicar de manera immediata i amb la major diligència possible un allotjament concret, i evitar en tot cas la concentració i segregació espacial dels sol·licitants i garantir la cohesió social de l'espai urbà.

4. Totes les resolucions dels òrgans administratius competents, tant les derivades de l'exercici de l'acció pública en matèria d'habitatge com les sol·licituds per a fer efectiu un dret subjectiu, seran recurribles davant de la jurisdicció competent.

TÍTOL II

Competències administratives i de coordinació

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

1. La Generalitat, a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge, exercirà totes aquelles competències estatutàriament atribuïdes, les que expressament li conferisca aquesta llei, com també aquelles altres que en un futur li puguin ser reconegudes per a l'efectiva i real provisió d'un habitatge assequible, digne i adequat a aquelles persones que el necessiten, especialment en favor dels joves, persones sense mitjans ni recursos econòmics, dones víctimes de violència de gènere, persones amb diversitat funcional, persones que es troben en especials circumstàncies d'exclusió social o emergència social per haver estat privades del seu habitatge habitual i aquelles en què estan justificades mesures d'intervenció i de foment d'acord amb el que preveu la llei. Per a això, ha de garantir anualment una oferta mínima d'habitatges de protecció pública assequibles, dignes i adequats que puguin satisfer les necessitats bàsiques de les persones en situació de vulnerabilitat o en processos d'exclusió social i ha de fer efectiu el dret exigible a un habitatge, com també impulsar i coordinar l'acció pública dels ens locals valencians en la matèria.

Per al desenvolupament d'aquestes polítiques, en un termini màxim de dos anys, comptador des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, la conselleria competent en matèria d'habitatge desenvoluparà un pla plurianual de rehabilitació i ampliació del parc públic d'habitatge autònom que haurà de garantir l'efectiva habitabilitat dels habitatges que el componen en l'actualitat i un estudi de les necessitats d'ampliació d'aquest que programe les necessitats pressupostàries que garantisquen, a partir de l'avaluació de les necessitats socials i de la resposta prevista en

establecer obligacions particulars respecto de estos deberes en relación a la vivienda protegida.

b) Cuando una vivienda esté deshabitada de forma permanente e injustificada, en las condiciones establecidas en esta ley.

c) Cuando una vivienda sujeta a un régimen de protección pública no se destine a residencia habitual y permanente de su adjudicataria o adjudicatario o titular, excepto en los casos expresamente previstos en las normas reguladoras.

d) El uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.

e) La sobreocupación por explotación económica de la vivienda o alojamiento.

Artículo 6. Acción pública y derecho subjetivo exigible

1. Todas las personas, en ejercicio de la acción pública en materia de vivienda, pueden exigir ante los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda.

2. Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana que se encuentren en alguna de las situaciones referidas en el artículo 2 de esta ley y sean titulares del derecho exigible a un alojamiento assequible, digno y adecuado podrán ejercerlo ante la conselleria competente en materia de vivienda, que en un plazo máximo de seis meses resolverá su solicitud proporcionando alguna de las soluciones habitacionales previstas en esta ley.

3. Si transcurrido el plazo de seis meses previsto en el apartado anterior o en su caso el plazo de ampliación excepcional que motivadamente se establezca, de acuerdo con la legislación sobre el procedimiento administrativo común, no se hubiera dictado resolución, se entenderá otorgado el uso de un alojamiento por silencio administrativo. La conselleria responsable en materia de vivienda deberá, en tal caso, indicar de manera inmediata y con la mayor diligencia posibles un alojamiento concreto, evitando en todo caso la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.

4. Todas las resoluciones de los órganos administrativos competentes, tanto las derivadas del ejercicio de la acción pública en materia de vivienda como las solicitudes para hacer efectivo un derecho subjetivo, serán recurribles ante la jurisdicción competente.

TÍTULO II

Competencias administrativas y de coordinación

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

1. La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda, ejercerá todas aquellas competencias estatutariamente atribuidas, las que expresamente le confiera la presente ley, así como aquellas otras que en un futuro le puedan ser reconocidas para la efectiva y real provisión de una vivienda assequible, digna y adecuada a aquellas personas que la necesitan, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios ni recursos económicos, mujeres víctimas de violencia de género, personas con diversidad funcional, personas que se encuentren en especiales circunstancias de exclusión social o emergencia social por haber sido privadas de su vivienda habitual y aquellas otras en las que están justificadas medidas de intervención y de fomento de acuerdo con lo previsto en la ley. Para ello, garantizará anualmente una oferta mínima de viviendas de protección pública assequibles, dignas y adecuadas que puedan satisfacer las necesidades básicas de las personas en situación de vulnerabilidad o en procesos de exclusión social y hará efectivo el derecho exigible a una vivienda, así como impulsará y coordinará la acción pública de los entes locales valencianos en la materia.

Para el desarrollo de estas políticas, en un plazo máximo de dos años, contados desde la entrada en vigor de la presente ley, la conselleria competente en materia de vivienda desarrollará un plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autònomico que deberá garantizar la efectiva habitabilidad de las viviendas que lo componen en la actualidad y un estudio de las necesidades de ampliación del mismo que programe las necesidades presupuestarias que garanticen, a partir de la evaluación de las necesidades sociales y



aquesta llei, les necessitats efectives d'habitatge públic. Aquest pla ha de garantir l'adaptació d'un 10 % dels habitatges públics per a aquelles persones amb diversitat funcional. Anualment, s'avaluarà el grau de compliment del mencionat pla i se n'establiran mesures de correcció.

Aquest pla haurà de vetlar en tot cas per evitar la concentració i segregació espacial dels habitatges del parc públic a fi de garantir la cohesió social de l'espai urbà i establir, amb caràcter urgent, mesures de rehabilitació dels entorns urbans particularment degradats d'aquelles zones o districtes amb un alta concentració d'habitatge públic.

En tot cas, la conselleria competent en matèria d'habitatge serà responsable de gestionar els registres autonòmics d'oferta i de demanda d'habitatges de protecció pública, en els termes assenyalats en els articles següents, a fi de garantir l'òptima coordinació de la informació disponible. A aquest efecte, podrà demanar la col·laboració de la resta d'administracions públiques que exercisquen competències en matèria d'habitatge.

2. La Generalitat habilitarà els mitjans personals i materials necessaris per a impulsar, facilitar i fomentar mecanismes d'assessoria, ajuda i acompanyament a les persones afectades en aquells casos en què els usuaris d'un habitatge es veuen privats d'aquest com a conseqüència de qualsevol procés civil, ja siga declaratiu o executiu, tramitat a conseqüència de l'impagament dels seus deutes, sempre que hi concórreguen les circumstàncies objectives i subjectives assenyalades en aquesta llei. Podran subscriure's convenis de col·laboració amb entitats públiques i privades sense ànim de lucre que disposen de mitjans suficients per a dur a terme les esmentades labors de mediació, amb la finalitat de facilitar als afectats el seu dret a l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat.

3. Per a la prestació dels serveis en matèria d'habitatge que ho requerisquen o ho facen aconsellable, la conselleria competent en matèria d'habitatge col·laborarà amb la conselleria competent en matèria de serveis socials, que serà en tot cas l'encarregada de la prestació de totes les mesures de suport i d'intervenció requerides que puguen acompanyar les necessàries per a fer efectius els drets dels ciutadans amb relació a l'habitatge.

Article 8. Exercici de les competències per part dels municipis i la resta d'entitats de dret públic

1. Els municipis de la Comunitat Valenciana exerciran, com a competències pròpies i en els termes que expressament els atribuisca aquesta llei, les relatives a promoció i gestió dels habitatges de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera, en coordinació amb la conselleria competent en matèria d'habitatge, de manera que hi haurà un registre únic, centralitzat i accessible des de qualsevol punt d'informació dels organismes públics competents en matèria d'habitatge. Per a això, en l'àmbit de les competències que tenen atribuïdes per la legislació estatal bàsica i la legislació valenciana de règim local, podran també realitzar totes les actuacions necessàries en matèria de rehabilitació.

Aquestes competències s'hauran d'exercir per a garantir, en tot cas, la creació d'un patrimoni públic de sòl i habitatges públics suficients per al desenvolupament de les polítiques d'habitatge social objecte d'aquesta llei, i evitar la concentració i la segregació espacial dels sol·licitants, i garantir la cohesió social de l'espai urbà.

En particular, els municipis i la resta d'entitats de dret públic podran crear i gestionar els registres municipals d'oferta i de demanda d'habitatges de protecció pública, en els termes assenyalats en els articles següents, i han de coordinar en tot cas la seua actuació en aquesta esfera amb la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. Els municipis, en coordinació amb la Generalitat, podran establir serveis de mediació en aquells casos en què els usuaris d'un habitatge es veuen privats d'aquest com a conseqüència de qualsevol procés civil, ja siga declaratiu o executiu, tramitat a conseqüència de l'impagament dels seus deutes, sempre que hi concórreguen les circumstàncies objectives i subjectives assenyalades en aquesta llei, amb la finalitat de garantir en tots els casos als afectats el seu dret a l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat. Aquests serveis de mediació hauran de coordinar-se, en tot cas, amb els serveis socials.

3. Els municipis podran sol·licitar actuar com a entitat col·laboradora a l'efecte de la tramitació i resolució, d'acord amb els criteris establits per la conselleria amb competències en matèria d'habitatge, de les aju-

de la respuesta prevista en esta ley, las necesidades efectivas de vivienda pública. Este plan ha de garantizar la adaptación de un 10 % de las viviendas públicas para aquellas personas con diversidad funcional. Anualmente, se evaluará el grado de cumplimiento del referido plan y se establecerán medidas de corrección.

Este plan deberá velar en todo caso por evitar la concentración y segregación espacial de las viviendas del parque público con el fin de garantizar la cohesión social del espacio urbano y establecer, con carácter urgente, medidas de rehabilitación de los entornos urbanos particularmente degradados de aquellas zonas o distritos con una alta concentración de vivienda pública.

En todo caso, la conselleria competente en materia de vivienda será responsable de gestionar los registros autonómicos de oferta y de demanda de viviendas de protección pública, en los términos señalados en los artículos siguientes, a fin de garantizar la óptima coordinación de la información disponible. A estos efectos, podrá recabar la colaboración del resto de administraciones públicas que ejerzan competencias en materia de vivienda.

2. La Generalitat habilitarà els mitjans personals i materials necessaris per a impulsar, facilitar i fomentar mecanismes d'assessoria, ajuda i acompanyament a les persones afectades en aquells casos que els usuaris de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas, siempre que concurren las circunstancias objetivas y subjetivas señaladas en la presente ley. Podrán suscribirse convenios de colaboración con entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro que dispongan de medios suficientes para llevar a cabo dichas labores de mediación, con la finalidad de facilitar a los afectados su derecho al acceso a una vivienda assequible, digna y adecuada.

3. Para la prestación de los servicios en materia de vivienda que lo requieran o hagan aconsejable, la conselleria competente en materia de vivienda colaborará con la conselleria competente en materia de servicios sociales, que será en todo caso la encargada de la prestación de todas las medidas de apoyo y de intervención requeridas que puedan acompañar a las necesarias para hacer efectivos los derechos de los ciudadanos en relación a la vivienda.

Artículo 8. Ejercicio de las competencias por parte de los municipios y demás entidades de derecho público

1. Los municipios de la Comunitat Valenciana ejercerán, como competencias propias y en los términos que expresamente les atribuya la presente ley, las relativas a promoción y gestión de las viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, en coordinación con la conselleria competente en materia de vivienda, de manera que existirá un registro único, centralizado y accesible desde cualquier punto de información de los organismos públicos competentes en materia de vivienda. Para ello, en el ámbito de las competencias que tienen atribuidas por la legislación estatal básica y la legislación valenciana de régimen local, podrán también realizar todas las actuaciones necesarias en materia de rehabilitación.

Estas competencias deberán ejercerse para garantizar, en todo caso, la creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes para el desarrollo de las políticas de vivienda social objeto de esta ley, evitando la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.

En particular, los municipios y demás entidades de derecho público podrán crear y gestionar los registros municipales de oferta y de demanda de viviendas de protección pública, en los términos señalados en los artículos siguientes, debiendo coordinar en todo caso su actuación en esta esfera con la conselleria competente en materia de vivienda.

2. Los municipios, en coordinación con la Generalitat, podrán establecer servicios de mediación en aquellos supuestos en que los usuarios de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas, siempre que concurren las circunstancias objetivas y subjetivas señaladas en la presente ley, con la finalidad de garantizar en todos los casos a los afectados su derecho al acceso a una vivienda assequible, digna y adecuada. Estos servicios de mediación deberán en todo caso coordinarse con los servicios sociales.

3. Los municipios podrán solicitar actuar como entidad colaboradora a efectos de la tramitación y resolución, de acuerdo con los criterios establecidos por la conselleria con competencias en materia de vivienda,



des establides en matèria de lloguer i per a pal·liar la pobresa energètica regulades en aquesta llei. A aquest efecte, i quan aquestes ajudes siguen compatibles amb les concedides per a aquests mateixos fins per altres administracions públiques, s'hauran d'instrumentar els mecanismes de col·laboració necessaris que permeten unificar les ajudes rebudes amb la finalitat que els ciutadans puguen sol·licitar-les en un procediment únic davant de l'administració local.

4. Quan aquestes competències s'exercisquen per mitjà de mancomunitats o altres ens locals, les previsions ací contingudes s'entendran referides als que les exercisquen efectivament.

5. La Generalitat, d'acord amb el que disposa la legislació bàsica estatal, podrà delegar en aquells municipis que ho sol·liciten i acrediten la capacitat tècnica i econòmica suficient les competències autonòmiques contingudes en aquesta llei, a excepció de les referides als registres autonòmics. Els municipis hauran de garantir la sostenibilitat financera de la seua proposta d'assumpció d'aquesta delegació de competències, que s'articularà d'acord amb el que disposa la llei de bases del règim local estatal i la legislació valenciana de règim local. La garantia financera per part de la Generalitat per a l'exercici de les competències delegades s'arbitrarà a partir del càlcul de la població atesa en aquests municipis en anys anteriors i el seu pes relatiu respecte de tot el territori valencià. Els municipis que sol·liciten la delegació d'aquestes competències podran aportar recursos propis per al seu exercici, a l'efecte de valorar la capacitat tècnica i econòmica per a desenvolupar-la.

Article 9. Competències de la Generalitat de foment i suport financer a les actuacions locals en matèria d'habitatge social

1. Sense perjudici de la competència de la Generalitat per a la rehabilitació i el desenvolupament del parc públic d'habitatges socials, la conselleria competent podrà subscriure convenis de col·laboració amb aquells ens locals que es comprometen a la millora i l'increment del parc municipal públic d'habitatges socials. A aquest efecte, com també per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte previstos en matèria d'habitatge protegit, la Generalitat oferirà la col·laboració de l'Institut Valencià de Finances i de qualsevol altre mitjà autonòmic que pugua facilitar l'accés a millors condicions de finançament per al desenvolupament d'aquestes polítiques.

2. Per al desenvolupament de polítiques locals d'ampliació dels recursos destinats a habitatge social, la Generalitat es comprometrà a incrementar el finançament destinat als ens locals que les escometen en un increment proporcional a la inversió local realitzada. Aquest increment proporcional serà igual per a tots els ens locals en cada anualitat pressupostària i podrà tindre en compte l'esforç inversor a l'efecte d'incrementar gradualment els percentatges d'ajuda en proporció al major esforç de l'ens local. També podrà ser major en el cas que les polítiques iniciades prevegen mesures per a evitar la segregació social en matèria d'habitatge públic, amb el major cost que això suposa. En cap cas, la quantia total d'aquest increment del finançament atenent la inversió realitzada pels ens locals superarà el 50 % del total de la intervenció que cal realitzar.

3. La Generalitat, en tot cas, donarà suport a les accions de la resta d'administracions públiques valencianes en les seues actuacions en aquesta matèria en la recerca dels millors instruments de finançament a través de l'Institut Valencià de Finances.

Article 10. Competències de coordinació de la Generalitat en matèria de garantia de la funció social de l'habitatge

El Consell coordinarà les funcions de les diputacions provincials amb relació al foment i col·laboració amb els municipis per al desenvolupament d'aquelles polítiques en matèria de funció social de l'habitatge de què són responsables.

Aquestes funcions habiliten, en tot cas, el Consell, particularment, per a integrar pressupostàriament fons a fi d'incrementar les quanties amb destinació al foment de polítiques destinades a la garantia de la funció social de l'habitatge desenvolupades per municipis i altres ens locals. A aquest efecte, els pressupostos de la Generalitat i de les diputacions provincials hauran de consignar coordinadament els crèdits pressupostaris en les quanties necessàries, per a la qual cosa s'empraran els mecanismes de coordinació legalment previstos.

El Consell podrà delegar aquestes facultats de coordinació i el seu control en la conselleria competent en matèria d'habitatge.

de las ayudas establecidas en materia de alquiler y para paliar la pobreza energética regulada en esta ley. A estos efectos, y cuando estas ayudas sean compatibles con las concedidas para estos mismos fines por otras administraciones públicas, se deberán instrumentar los debidos mecanismos de colaboración que permitan unificar las ayudas recibidas con la finalidad de que los ciudadanos puedan solicitarlas en un procedimiento único ante la administración local.

4. Cuando estas competencias se ejerzan por medio de mancomunidades u otros entes locales, las previsiones aquí contenidas se entenderán referidas a quienes las ejerzan efectivamente.

5. La Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación básica estatal, podrá delegar en aquellos municipios que lo soliciten y acrediten la capacidad técnica y económica suficiente las competencias autonómicas contenidas en esta ley, con excepción de las referidas a los registros autonómicos. Los municipios deberán garantizar la sostenibilidad financiera de su propuesta de asunción de esta delegación de competencias, que se articulará de acuerdo con lo dispuesto en la ley de bases del régimen local estatal y la legislación valenciana de régimen local. La garantía financiera por parte de la Generalitat para el ejercicio de las competencias delegadas se arbitrarà a partir del cálculo de la población atendida en esos municipios en años anteriores y su peso relativo respecto de todo el territorio valenciano. Los municipios que soliciten la delegación de estas competencias podrán aportar recursos propios para el ejercicio de las mismas, a efectos de valorar la capacidad técnica y económica para desarrollarla.

Artículo 9. Competencias de la Generalitat de fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social

1. Sin perjuicio de la competencia de la Generalitat para la rehabilitación y desarrollo del parque público de viviendas sociales, la conselleria competente podrá suscribir convenios de colaboración con aquellos entes locales que se comprometan a la mejora e incremento del parque municipal público de viviendas sociales. A estos efectos, así como para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en materia de vivienda protegida, la Generalitat ofrecerá la colaboración del Instituto Valenciano de Finanzas y de cualquier otro medio autonómico que pueda facilitar el acceso a mejores condiciones de financiación para el desarrollo de estas políticas.

2. Para el desarrollo de políticas locales de ampliación de los recursos destinados a vivienda social, la Generalitat se comprometerá a incrementar la financiación destinada a los entes locales que las acometan en un incremento proporcional a la inversión local realizada. Este incremento proporcional será igual para todos los entes locales en cada anualidad presupuestaria y podrá tener en cuenta el esfuerzo inversor a efectos de incrementar paulatinamente los porcentajes de ayuda en proporción al mayor esfuerzo del ente local. También podrá ser mayor en caso de que las políticas iniciadas prevean medidas para evitar la segregación social en materia de vivienda pública, con el mayor coste que ello supone. En ningún caso, la cuantía total de este incremento de la financiación atendiendo a la inversión realizada por los entes locales superará el 50 % del total de la intervención a realizar.

3. La Generalitat, en todo caso, dará soporte a las acciones del resto de administraciones públicas valencianas en sus actuaciones en esta materia en la búsqueda de los mejores instrumentos de financiación a través del Instituto Valenciano de Finanzas.

Artículo 10. Competencias de coordinación de la Generalitat en materia de garantía de la función social de la vivienda

El Consell coordinarà les funcions de las diputaciones provinciales en relación al fomento y colaboración con los municipios para el desarrollo de aquellas políticas en materia de función social de la vivienda de las que son responsables.

Estas funciones habilitan, en todo caso, al Consell, particularmente, para integrar presupuestariamente fondos con objeto de incrementar las cuantías con destino al fomento de políticas destinadas a la garantía de la función social de la vivienda desarrolladas por municipios y otros entes locales. A estos efectos, los presupuestos de la Generalitat y de las diputaciones provinciales deberán consignar coordinadamente los créditos presupuestarios en las cuantías necesarias, para lo que se emplearán los mecanismos de coordinación legalmente previstos.

El Consell podrà delegar estas facultades de coordinació i su control en la conselleria competente en materia de vivienda.



Article 11. Registres d'oferta d'habitatge i de demandants amb fins socials i registre d'habitatges buits

1. La planificació de les condicions de l'oferta i accés als habitatges de protecció pública i aquelles destinades a fins socials respondrà a criteris de transparència i eficàcia, gestionats per la Generalitat, les quals hauran d'arreglar en el seu desenvolupament reglamentari els requisits següents: transparència i accés públic a les dades contingudes, respecte a la protecció de dades de caràcter personal i certesa dels registres continguts en aquests.

2. El Registre d'oferta d'habitatges de protecció pública destinats a fins socials ha d'incorporar l'oferta de promotors, públics o privats, d'habitatges de protecció pública i els que es destinen a fins socials a través de xarxes de mediació per a lloguer o al dret de superfície. Aquests tindran l'obligació d'inscriure aquests habitatges en el mencionat registre, que disposarà de la informació precisa amb el degut respecte a la normativa de protecció de dades de caràcter personal. Els immobles inscrits en el mencionat registre han d'estar adequats funcionalment i oferir-se a preus accessibles per a aquelles persones que estiguen en especials circumstàncies d'exclusió o emergència social. Els ajuntaments podran disposar dels seus registres, que es coordinaran amb els que estableix la Generalitat.

A fi que el registre dispose de la informació més precisa possible, podran demanar-se, perquè s'hi anoten, les dades que consten en altres registres públics, com ara el padró municipal d'habitants, el cens d'edificis, el cadastre o el registre de la propietat, com també les que figuren en els arxius d'altres administracions públiques, d'acord amb la normativa de protecció de dades de caràcter personal.

3. El registre de demandants d'habitatges de protecció pública o amb fins socials tindrà per objecte el coneixement de les persones demandants inscrites, i serà l'instrument adequat per a conciliar l'oferta amb la demanda d'habitatge atenent les seues característiques i haurà de guardar ple respecte a la protecció de les dades personals i als principis d'igualtat i no-discriminació.

En el registre es diferenciarà amb claredat la relació de demandants d'habitatge interessats en compra i la llista de demandants de lloguer o del dret de superfície.

Els ajuntaments podran disposar també dels seus corresponents registres de demandants, siguen de naturalesa temporal o permanent, que hauran de coordinar-se amb el registre de demandants de la Generalitat.

4. Es crea el registre d'habitatges buits com a instrument bàsic per al control i seguiment dels habitatges habituals que hagen estat declarats buits, al servei de l'exercici de les potestats administratives que reconeix aquesta llei. S'inscriuran en aquest registre les resolucions declaratives d'habitatges buits i qualssevol altres resolucions que reflectisquen actuacions o circumstàncies amb incidència en la situació de no-habitació.

El registre té caràcter autònom i s'estableix a la conselleria amb competència en matèria d'habitatge, la qual estarà obligada a mantenir-lo.

5. L'efectiva constitució d'aquests registres comportarà la creació d'un fitxer de dades de titularitat pública, als efectes prevists en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal, d'acord amb el que preveu l'article 20 de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal. No obstant això, per tal d'impulsar la necessària col·laboració d'aquests registres amb el sistema estadístic valencià i amb l'Institut Cartogràfic Valencià s'establiran els circuits d'informació necessaris per al desenvolupament de les funcions estadística i cartogràfica, incloses en els plans estadístics i cartogràfics de la Comunitat Valenciana i els seus programes anuals. La utilització de la informació del registre per a la confecció d'estadístiques oficials haurà de complir el que disposa la normativa vigent i aplicable sobre estadística. Reglamentàriament es determinaran les classes d'assentaments, les resolucions i actes inscripcions, els terminis i les causes de cancel·lació dels assentaments o l'anul·lació dels fulls registrals. En qualsevol cas s'indicarà la fermesa de la resolució, tant en la via administrativa com en la jurisdiccional.

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

1. La planificación de las condiciones de la oferta y acceso a las viviendas de protección pública y aquellas destinadas a fines sociales responderá a criterios de transparencia y eficacia, gestionados por la Generalitat debiendo recoger en su desarrollo reglamentario los siguientes requisitos: transparencia y acceso público a los datos contenidos en los mismos, respeto a la protección de datos de carácter personal y certeza de los registros contenidos en los mismos.

2. El Registro de oferta de viviendas de protección pública destinadas a fines sociales, incorporará la oferta de promotores, públicos o privados, de viviendas de protección pública y las que se destinen a fines sociales a través de redes de mediación para alquiler o al derecho de superficie. Estos tendrán la obligación de inscribir dichas viviendas en el mencionado registro, que dispondrá de la información precisa con el debido respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal. Los inmuebles inscritos en el mencionado registro han de estar adecuados funcionalmente y ofrecerse a precios accesibles para aquellas personas que estén en especiales circunstancias de exclusión o emergencia social. Los ayuntamientos podrán disponer de sus propios registros, que se coordinarán con los que establezca la Generalitat.

Al objeto de que el registro disponga de la información más precisa posible, podrán recabarse para su anotación en él los datos obrantes en otros registros públicos, como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, el catastro o el registro de la propiedad, así como los que figuran en los archivos de otras administraciones públicas, de acuerdo con la normativa de protección de datos de carácter personal.

3. El registro de demandantes de viviendas de protección pública o con fines sociales, tendrá por objeto el conocimiento de las personas demandantes inscritas, siendo el instrumento adecuado para conciliar la oferta con la demanda de vivienda atendiendo a sus características y deberá guardar pleno respeto a la protección de los datos personales y a los principios de igualdad y no discriminación.

En el registro se diferenciará con claridad la relación de demandantes de vivienda interesados en compra y la relación de demandantes de alquiler o del derecho de superficie.

Los ayuntamientos podrán disponer también de sus correspondientes registros de demandantes, sean de naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el registro de demandantes de la Generalitat.

4. Se crea el registro de viviendas deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas habituales que hayan sido declaradas deshabitadas, al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Se inscribirán en dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y cualesquiera otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

El registro tiene carácter autnómico y se residencia en la conselleria con competencia en materia de vivienda, la cual estarà obligada a mantenerlo.

5. La efectiva constitución de estos registros conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal con arreglo a lo establecido a esos efectos en el artículo 20 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal. Asimismo, con objeto de impulsar la necesaria colaboración de estos registros con el sistema estadístico valenciano y con el Instituto Cartográfico Valenciano se establecerán los circuitos de información necesarios para el desarrollo de las funciones estadística y cartográfica incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de la Comunitat Valenciana y sus programas anuales. La utilización de la información del registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa vigente y aplicable sobre estadística. Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscripcibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o la anulación de las hojas registrales. En todo caso se indicará la firmeza de la resolución, tanto en vía administrativa como jurisdiccional.



TÍTOL III

Intervenció per a regular les situacions sobrevingudes a conseqüència de desnonaments

Article 12. Mesures proposades per a garantir la protecció a les persones que estan en procediments d'execució hipotecària

Els deutors hipotecaris d'habitatges podran acollir-se a la present llei, sempre que es troben en situació d'emergència habitacional i complisquen els requisits que s'hi establisquen. En el cas que tinguen concedides mesures estatals de moratòria, podran acollir-se a aquesta llei quan finalitze l'esmentada moratòria.

1. La iniciació del procediment, judicial o extrajudicial, per a l'execució de les garanties hipotecàries que comporte l'extinció del contracte de compravenda per incompliment del propietari comprador, sempre que aquest es trobe en les circumstàncies d'emergència social afectades per procediments d'execució hipotecària i l'immoble siga el seu habitatge habitual i únic, implicarà la creació d'una nova obligació entre l'entitat financera, la filial immobiliària o entitat de gestió d'actius que resulte adjudicatària de la rematada i el propietari comprador i deutor, i quedarà constituït el dret d'aquest últim a poder contractar un arrendament amb opció de compra que evite el llançament d'aquest habitatge. El contracte d'arrendament, a subscriure entre les parts, produirà els efectes obligacionals amb motiu de la notificació de fermesa de la resolució judicial del procediment d'execució hipotecària.

A l'efecte de la present llei s'entendrà que es troben en circumstàncies d'emergència social afectades per procediments d'execució hipotecària les persones que complisquen els següents requisits:

a) Tindre la residència habitual i permanent en l'habitatge objecte d'execució hipotecària, i que aquest habitatge siga l'únic en propietat i que no posseïssa cap membre de la unitat de convivència que habite en l'habitatge objecte d'execució hipotecària la titularitat o un altre dret real que els permeta poder disposar de l'ús d'un habitatge.

b) Que el procediment d'execució hipotecària siga conseqüència de l'impagament d'un préstec concedit per a poder fer efectiu el dret a l'habitatge per la persona.

c) Que les condicions econòmiques de la persona hagen patit un important menyscabament, les quals hagen provocat una situació d'endeutament sobrevingut respecte a les condicions i circumstàncies existents quan es va concedir el préstec hipotecari. S'entendrà que les circumstàncies econòmiques han patit un important menyscabament quan l'esforç que represente la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'haja multiplicat almenys per 1,5 i això supose més d'un terç dels ingressos de la unitat de convivència.

d) Que el conjunt d'ingressos no supere 1,5 vegades l'IPREM quan hi visca una persona sola, 2 vegades l'IPREM si és unitat de convivència i 3 vegades l'IPREM per a més de tres membres.

2. A fi de no perjudicar els interessos de les parts, la nova obligació d'arrendament amb opció de compra s'ajustarà a les condicions següents:

a) El preu base del contracte serà, a elecció de l'adjudicatari de la rematada, l'establert per a fixar el preu d'adjudicació de l'immoble o el preu de mercat a determinar per mitjà d'un estudi comparatiu a partir de les transaccions dutes a terme en la zona en què es trobe l'immoble en l'últim any, que serà encarregat per la conselleria competent en matèria d'habitatge i el cost del qual, si de cas, serà a càrrec de l'adjudicatari de la rematada.

b) La renda mensual de l'arrendament s'establirà mitjançant una resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge i estarà determinada per la dotzena part del 2 % del preu de l'habitatge reajustat segons el que estableix l'apartat a si la base del contracte fóra el preu d'adjudicació de l'immoble, o per la dotzena part del 3 % del preu de mercat en qualsevol altre cas.

c) La Generalitat procedirà al pagament de la renda a l'entitat financera, o filial immobiliària o entitat de gestió d'actius que resulte adjudicatària de la rematada durant el termini de tres anys comptadors des de la creació de l'obligació arrendatària.

d) Els arrendataris estaran obligats a l'abonament a la Generalitat d'una part de la renda, sense que aquesta puga superar el 25 % dels ingressos de la unitat de convivència. S'establiran límits més restringits

TÍTULO III

Intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios

Artículo 12. Medidas propuestas para garantizar la protección a las personas que están en procedimientos de ejecución hipotecaria

Los deudores hipotecarios de viviendas podrán acogerse a la presente ley, siempre que se encuentren en situación de emergencia habitacional y cumplan los requisitos que se establezcan. En caso de que tengan concedidas medidas estatales de moratoria, podrán acogerse a esta ley cuando finalice la mencionada moratoria.

1. La iniciación del procedimiento, judicial o extrajudicial, para la ejecución de las garantías hipotecarias que comporte la extinción del contrato de compraventa por incumplimiento del propietario comprador, siempre que este se encuentre en las circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria y el inmueble sea su vivienda habitual y único, implicará la creación de una nueva obligación entre la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate y el propietario comprador y deutor, y quedará constituido el derecho de este último a poder contratar un arrendamiento con opción de compra que evite el lanzamiento de esta vivienda. El contrato de arrendamiento, a suscribir entre las partes, producirá los efectos obligacionales con motivo de la notificación de firmeza de la resolución judicial del procedimiento de ejecución hipotecaria.

A los efectos de la presente ley se entenderá que se encuentran en circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener la residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, y que esta vivienda sea la única en propiedad y que no posea ningún miembro de la unidad de convivencia que habite en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del uso de una vivienda.

b) 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.

c) Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, las cuales hayan provocado una situación de endeudamiento sobrevenido con respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por lo menos por 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos de la unidad de convivencia.

d) Que el conjunto de ingresos no supere 1,5 veces el IPREM cuando viva una persona sola, 2 veces el IPREM si es unidad de convivencia y 3 veces el IPREM para más de tres miembros.

2. Al objeto de no perjudicar los intereses de las partes, la nueva obligación de arrendamiento con opción de compra se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El precio base del contrato será, a elección del adjudicatario del remate, el establecido para fijar el precio de adjudicación del inmueble o el precio de mercado a determinar mediante un estudio comparativo a partir de las transacciones llevadas a cabo en la zona en que se encuentre el inmueble en el último año, que será encargado por la conselleria competente en materia de vivienda y cuyo coste, en su caso, correrá por cuenta del adjudicatario del remate.

b) La renta mensual del arrendamiento se establecerá mediante resolución de la conselleria competente en materia de vivienda y estará determinada por la doceava parte del 2 % del precio de la vivienda reajustado según lo establecido en el apartado a si la base del contrato fuera el precio de adjudicación del inmueble, o por la doceava parte del 3 % del precio de mercado en otro caso.

c) La Generalitat procederá al pago de la renta a la entidad financiera, o filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate durante el plazo de tres años a contar desde la creación de la obligación arrendatària.

d) Los arrendatarios quedarán obligados al abono a la Generalitat de una parte de la renta, sin que esta pueda superar el 25 % de los ingresos de la unidad de convivencia. Se establecerán límites más restringidos



per a unitats de convivència la situació de les quals impossibilita aquesta aportació i així hagen informat favorablement els serveis socials.

e) Una vegada finalitzat el termini de tres anys, l'arrendatari optarà expressament bé per continuar l'arrendament per tres anys més, sense perjudici del dret que tinga a la percepció d'ajudes o subvencions d'acord amb la legislació vigent d'arrendaments en aquest moment, o bé podrà exercir l'opció de compra.

La durada del lloguer en el seu propi habitatge, i exclusivament per a la persona afectada, o per a les persones majors de 65 anys i els següents col·lectius: discapacitats del 33 % o superior, famílies amb dos o més fills en edat escolar, víctimes de violència de gènere, menors tutelats i aquells que es determine reglamentàriament, serà indefinit fins que l'administració li atorgue una solució o finalitzen les causes que han motivat la seua inclusió en aquest col·lectiu. En cas de mort o abandonament de la unitat de convivència de l'arrendatari, es podrà subrogar el contracte d'arrendament a una altra persona d'aquesta unitat de convivència.

f) En cas d'exercitar-se l'opció de compra, sempre que siga l'habitatge habitual, les quantitats amortitzades del préstec hipotecari original seran considerades quantitats pagades a compte de preu establert.

3. Interposada la demanda per l'entitat financera, la filial immobiliària o entitat de gestió d'actius, el propietari demandat podrà informar la Generalitat, a fi que aquesta l'assistisca administrativament i notifique a l'entitat adjudicatària de la rematada la subjecció a les regles establides en aquest article, com també les condicions que ha de complir el contracte d'arrendament amb opció de compra de l'habitatge. En els termes establits reglamentàriament, la conselleria competent en matèria d'habitatge redactarà el contracte d'arrendament que haurà de ser subscrit per l'entitat executant, el propietari afectat i la Generalitat en el termini màxim de dos mesos des de la sol·licitud d'assistència. El dit contracte haurà de ser custodiat en el registre competent.

4. Si l'entitat executant es nega a formalitzar el contracte, la Generalitat podrà incoar, d'ofici o a instàncies del propietari, el procediment d'expropiació de l'usdefruit de l'habitatge en els termes establits en aquesta llei, per mitjà de la seua declaració d'interès social i necessitat d'ocupació, sense perjudici de les sancions en què puguen incórrer les entitats executants.

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

1. Als efectes prevists en l'article 9 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954, la cobertura d'habitatge de les persones en especials circumstàncies d'emergència social afectades per procediments d'execució hipotecària definides en l'article 12 d'aquesta llei comportarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació per a l'expropiació forçosa de l'usdefruit de l'habitatge objecte d'aquest per un termini màxim de tres anys, prorrogables per tres anys més, revisant la situació d'emergència social de la unitat de convivència anualment, comptadors des de la data del llançament acordat per l'òrgan jurisdiccional competent.

2. Sense perjudici del que disposa la normativa bàsica estatal, l'expropiació forçosa de l'usdefruit de l'habitatge serà d'aplicació als procediments de desnonament instat per entitats financeres, o les seues filials immobiliàries o entitats de gestió d'actius, en què resulte adjudicatari de la rematada una entitat financera, o les seues filials immobiliàries o entitats de gestió d'actius i les parts no hagueren aplicat el procediment previst per a la intermediació o no s'haguera formalitzat el contracte d'arrendament amb opció de compra i això implicara que l'habitatge habitual quedara sense ocupants amb títol legal.

3. En aquests casos, seran beneficiàries de l'usdefruit temporal les persones o unitats de convivència que es troben en circumstàncies d'exclusió o emergència social afectades per procediments d'execució hipotecària, d'acord amb els requisits establits en aquesta llei i en les regles procedimentals contingudes en l'annex I. La persona beneficiària que haja incorregut en falsedat o ocultació d'informació en el compliment dels requisits establits o en la presentació de la documentació a què fa

para unidades de convivencia cuya situación imposibilite esta aportación y así sea informada favorablemente por los servicios sociales.

e) Una vez finalizado el plazo de tres años, el arrendatario optará expresamente bien por continuar el arrendamiento por tres años más, sin perjuicio del derecho que tenga a la percepción de ayudas o subvenciones de acuerdo con la legislación vigente de arrendamientos en este momento, o bien podrá ejercer la opción de compra.

La duración del alquiler en su propia vivienda, y exclusivamente para la persona afectada, o para las personas mayores de 65 años y los siguientes colectivos: discapacitados del 33 % o superior, familias con dos o más hijos en edad escolar, víctimas de violencia de género, menores tutelados y aquellos que se determine reglamentariamente, será indefinido hasta que la administración le otorgue una solución o finalizan las causas que han motivado su inclusión en este colectivo. En caso de muerte o abandono de la unidad de convivencia del arrendatario, se podrá subrogar el contrato de arrendamiento a otra persona de esta unidad de convivencia.

f) En caso de ejercitarse la opción de compra, siempre que fuera la vivienda habitual, las cantidades amortizadas del préstamo hipotecario original serán consideradas cantidades pagadas a cuenta de precio establecido.

3. Interpuesta la demanda por la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos, el propietario demandado podrá informar a la Generalitat, al objeto de que esta le asista administrativamente y notifique a la entidad adjudicataria del remate la sujeción a las reglas establecidas en este artículo así como las condiciones que debe cumplir el contrato de arrendamiento con opción de compra de la vivienda. En los términos establecidos reglamentariamente, la conselleria competente en materia de vivienda redactará el contrato de arrendamiento que deberá ser suscrito por la entidad ejecutante, el propietario afectado y la Generalitat en el plazo máximo de dos meses desde la solicitud de asistencia. Dicho contrato deberá ser custodiado en el registro competente.

4. Si la entidad ejecutante se negase a formalizar el contrato, la Generalitat podrá incoar, de oficio o a instancia del propietario, procedimiento expropiatorio del usufructo de la vivienda en los términos establecidos en esta ley, mediante su declaración de interés social y necesidad de ocupación, sin perjuicio de las sanciones en las que puedan incurrir las entidades ejecutantes.

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

1. A los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley de expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la cobertura de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria definidas en el artículo 12 de esta ley comportará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación para la expropiación forzosa del usufructo de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años, prorrogables por tres años más, revisando la situación de emergencia social de la unidad de convivencia anualment, a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal, la expropiación forzosa del usufructo de la vivienda será de aplicación a los procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos y las partes no hubieran aplicado el procedimiento previsto para la intermediación o no se hubiera formalizado el contrato de arrendamiento con opción de compra y ello implicara que la vivienda habitual quedara sin ocupantes con título legal.

3. En estos casos, serán beneficiarias del usufructo temporal las personas o unidades de convivencia que se encuentren en circunstancias de exclusión o emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria, de acuerdo con los requisitos establecidos en esta ley y en las reglas procedimentales contenidas en el anexo I. La persona beneficiaria que haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados establecidos o en la presentación



referència l'annex I, perdre la condició de beneficiària. La conselleria competent en matèria d'habitatge vigilarà el compliment dels requisits referits i el pagament de les quantitats a què, com a beneficiari, estiga obligat en els termes del present article.

4. La persona o unitat de convivència beneficiària estarà obligada a pagar a l'administració expropiant una quantitat en concepte de contribució al pagament de preu just. Aquesta quantitat, que es prorratejarà amb caràcter mensual, no podrà ser superior al 25 % dels ingressos anuals de la unitats de convivència que convisca en l'habitatge, a l'efecte de l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, ni la seua quantia acumulada superior al preu just determinat per l'administració o resultat de la resolució judicial, si n'hi ha, inclosos els interessos de demora causats i els que legalment siguen exigibles a l'administració expropiant. Quan els ingressos de la unitat familiar no excedisquen el salari mínim interprofessional, per cada membre de la unitats de convivència que acredite algun tipus d'ingrés, podrà eximir-se del pagament de la renda, per a aquella anualitat o anualitats en què es done aquesta circumstància.

5. El procediment d'expropiació del dret a l'usdefruit temporal de l'habitatge haurà d'ajustar-se a la legislació d'expropiació forçosa i al que s'ha establert en la legislació sectorial aplicable, si de cas. La resolució que l'inicie es comunicarà a l'òrgan judicial que estiga coneixent el procediment d'execució hipotecària de què es tracte.

6. Per mitjà d'un decret del Consell es declararà, amb informació prèvia públicament i motivadament, la urgent ocupació a l'efecte d'expropiació forçosa temporal de l'ús d'habitatges. L'anunci de publicació podrà incloure la citació per a l'alçament de l'acta prèvia i, si de cas, l'elevació a acta d'ocupació del bé, sempre que l'administració expropiant procedisca al pagament del depòsit previ, de conformitat amb l'apartat 6 de l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa.

7. En l'acta d'ocupació s'establiran, d'acord amb aquesta llei, els requisits perquè el titular dominical de l'habitatge en pugua recuperar l'usdefruit una vegada transcorregut el termini d'expropiació del dret a l'usdefruit temporal de l'habitatge.

8. Així mateix, podrà exercitar-se el dret de reversió si les circumstàncies de la persona beneficiària es modifiquen abans de transcórrer els tres anys establerts en l'apartat 1, de manera que pugua gaudir del dret a un habitatge assequible, digne i adequat en termes anàlegs als que possibilita l'habitatge que va ser objecte del procediment d'execució hipotecària. Així mateix, es podrà exercir la reversió quan es perda la condició de beneficiari.

9. El reversionista haurà de restituir a l'administració expropiant de l'usdefruit la part proporcional del preu just rebut amb relació al període que falte per completar, fins al màxim de tres anys.

10. La impossibilitat de dur a terme l'execució de l'ocupació de l'habitatge per causes relacionades amb el procediment judicial de desnonament, com també per altres causes no imputables a l'administració, no implica el reconeixement de cap dret a la persona beneficiària de l'expropiació.

11. La valoració del preu just del dret d'usdefruit temporal es realitzarà atenent els criteris de valoració establerts en la present llei, i servirà com a base per al seu càlcul el valor pel qual s'haja adjudicat l'immoble, d'acord amb les regles del procediment executiu, l'entitat financera, o les seues filials immobiliàries o entitats de gestió d'actius. Per al càlcul del valor de l'usdefruit, aquest es determinarà a raó del 2 % del valor total del bé (en ple domini) per cada període d'un any.

TÍTOL IV

Intervenció sobre habitatges buits

Article 14. La declaració d'habitatge buit

1. La declaració d'un habitatge com a buit es realitzarà mitjançant una resolució administrativa només respecte d'aquells propietaris que siguen considerats com a grans tenidors per aquesta llei i seguint amb aquest fi el procediment administratiu contradictori regulat en l'annex II d'aquesta norma.

2. El termini màxim per a resoldre el procediment declaratiu d'habitatge buit i notificar la seua resolució serà d'un any comptador des de la data de l'acord d'iniciació, una vegada transcorregut aquest es produirà

de la documentació a que se refereix el annex I, perdre la condició de beneficiària. La conselleria competent en matèria de vivienda vigilarà el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del presente artículo.

4. La persona o unidad de convivencia beneficiaria quedará obligada al pago a la administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio. Esta cantidad, que se prorrateará con carácter mensual, no podrá ser superior al 25 % de los ingresos anuales de la unidad de convivencia que conviva en la vivienda, a efectos del indicador público de renta de efectos múltiples, ni su cuantía acumulada superior al justiprecio determinado por la administración o resultado de la resolución judicial, si la hubiere, incluidos los intereses de demora causados y los que legalmente sean exigibles a la administración expropiante. Cuando los ingresos de la unidad de convivencia no excedan del salario mínimo interprofesional, por cada miembro de la unidad de convivencia que acredite algún tipo de ingreso, podrá eximirse del pago de la renta, para aquella anualidad o anualidades en los que se dé esta circunstancia.

5. El procedimiento de expropiación del derecho al usufructo temporal de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y a lo establecido por la legislación sectorial aplicable, en su caso. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

6. Mediante Decreto del Consell se declarará, previa información pública y motivadamente, la urgente ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa y en su caso su elevación a acta de ocupación del bien, siempre y cuando la administración expropiante proceda al pago del depósito previo, conforme al apartado 6 del artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa.

7. En el acta de ocupación se establecerán, conforme a esta ley, los requisitos para que el titular dominical de la vivienda pueda recuperar el usufructo una vez transcurrido el plazo de expropiación del derecho al usufructo temporal de la vivienda.

8. Asimismo, podrá ejercitarse el derecho de reversión si las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda disfrutar del derecho a una vivienda assequible, digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se podrá ejercer la reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9. El reversionista deberá restituir a la administración expropiante del usufructo la parte proporcional del justiprecio recibido en relación al período que falte por completar, hasta el máximo de tres años.

10. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento judicial de desahucio, así como por otras causas no imputables a la administración, no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

11. La valoración del justiprecio del derecho de usufructo temporal se realizará atendiendo a los criterios de valoración establecidos en la presente ley, sirviendo como base para su cálculo el valor por el que se haya adjudicado el inmueble, conforme a las reglas del procedimiento ejecutivo, la entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos. Para el cálculo del valor del usufructo, éste se determinará a razón del 2 % del valor total del bien (en pleno dominio) por cada período de un año.

TÍTULO IV

Intervención sobre viviendas deshabitadas

Artículo 14. La declaración de vivienda deshabitada

1. La declaración de una vivienda como deshabitada se realizará mediante resolución administrativa sólo respecto de aquellos propietarios que sean considerados como grandes tenedores por esta ley y siguiendo a tal fin el procedimiento administrativo contradictorio regulado en el anexo II de esta norma.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año contado desde la fecha del acuerdo de inicio, transcurrido el cual se producirá su

la seua caducitat. La resolució no posarà fi a la via administrativa i contra aquesta es podrà interposar un recurs d'alçada davant de l'òrgan superior jeràrquic del competent per a resoldre.

3. La resolució que pose fi al procediment decidirà totes les qüestions plantejades pels interessats i aquelles altres derivades d'aquest, incloent-hi l'aprovació de les mesures de foment que hagen estat acceptades i dels acords dels interessats en el supòsit d'intermediació; i s'haurà de produir l'efectiva habitació dins del termini de sis mesos comptadors des de la notificació de la resolució, sense que aquesta pugua tenir una duració inferior a un any, excepte acord dels interessats, que haurà de ser comunicat a la direcció general competent en matèria d'habitatge.

4. Es donarà trasllat de la resolució al registre d'habitatges buits, a fi de procedir a la seua inscripció.

5. En cas de tornar a constatar-se l'existència d'indicis de no-habitació respecte al mateix habitatge o grup d'habitatges en el termini de sis mesos des de la resolució, podrà iniciar-se un nou procediment declaratiu sense necessitat de realitzar l'ofertament de les mesures de foment.

Article 15. Indicis de falta d'ús habitacional

1. A l'efecte de la declaració administrativa d'habitatge buit es presumirà que un habitatge no està habitat quan:

a) No es destine de forma efectiva a l'ús residencial legalment previst.

b) Estiga desocupat de forma continuada durant un temps superior a dos anys, computats en cada cas des de l'últim dia d'efectiva habitació, des de l'atorgament de l'autorització d'ocupació corresponent o, per al cas dels habitatges que no hagen estat mai habitats, des que l'estat d'execució d'aquests permetia sol·licitar les autoritzacions legals per la seua efectiva ocupació: tot això, llevat que hi haja motiu que justifique la falta d'ocupació o la seua destinació a un ús diferent al residencial. A partir del segon any en vigor de la llei, aquest termini es reduirà a un any.

2. Sense perjudici del que preveu l'apartat anterior, per a la iniciació del procediment declaratiu d'un habitatge com a buit es podran tenir en compte, entre altres, els indicis següents:

a) Les dades del padró municipal d'habitants i d'altres registres públics.

b) La falta de subministraments d'aigua i electricitat, o consums anormalment baixos segons els valors proporcionats per les empreses subministradores que presten servei en el municipi i, a falta d'això, pels arreglats en l'annex II.

c) Alteracions en el subministrament de gas o serveis de telecomunicacions que puguin indicar la pèrdua d'ús residencial.

d) Declaracions tributàries.

e) Declaracions o actes propis del titular de l'habitatge.

f) Declaracions de veïns.

g) Negativa injustificada de la persona titular de l'habitatge a facilitar comprovacions de l'òrgan directiu de la Generalitat competent en matèria d'habitatge. Aquestes comprovacions només podran dur-se a terme quan consten, a més, altres indicis de falta d'ocupació.

3. En qualsevol cas, es considerarà que hi ha motiu justificat per a la desocupació continuada en els casos següents, sempre d'acord amb l'específica normativa aplicable:

a) Immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència, amb un màxim de 4 anys de desocupació continuada.

b) Immobles destinats a usos d'habitatge turístic o terciaris almenys amb una ocupació mínima d'un mes a l'any.

c) Immobles destinats a usos dotacionals.

d) Immobles destinats a habitatge que els seus titulars persones físiques o jurídiques oferisquen en venda (un any màxim) o lloguer (amb un màxim de sis mesos), en condicions de mercat.

e) Immobles que estiguen pendents de partició hereditària o sotmesos a procediments d'extinció de comunitat de béns o societat de guanys o l'ús del qual estiga pendent de resolució en un procés judicial o qualsevol altra situació que n'haja impedit la inscripció fins i tot havent-hi títol jurídic per a això.

f) Trasllat temporal de domicili per raons laborals, de salut, de dependència o emergència social.

caducidad. La resolución no pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma cabrá recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del competente para resolver.

3. La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, incluyendo la aprobación de las medidas de fomento que hayan sido aceptadas y de los acuerdos de los interesados en el supuesto de intermediación; debiendo producirse la efectiva habitación dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, sin que la misma pueda tener una duración inferior a un año, salvo acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la dirección general competente en materia de vivienda.

4. Se dará traslado de la resolución al registro de viviendas deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

5. En caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de seis meses desde la resolución, podrá iniciarse un nuevo procedimiento declarativo sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento.

Artículo 15. Indicios de falta de uso habitacional

1. A los efectos de la declaración administrativa de vivienda deshabitada se presumirá que una vivienda no está habitada cuando:

a) No se destine de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto.

b) Esté desempleado de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, computados en cada caso desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización de empleo correspondiente o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de estas permita solicitar las autorizaciones legales por su efectiva ocupación: todo ello, salvo que haya motivo que justifique la falta de empleo o su destino a un uso diferente al residencial. A partir del segundo año en vigor de la ley, este plazo se reducirá a un año.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, para la iniciación del procedimiento declarativo de una vivienda como deshabitada podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes indicios:

a) Los datos del padrón municipal de habitantes y de otros registros públicos.

b) La carencia de suministros de agua y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en el municipio y, en su defecto, por los recogidos en el anexo II.

c) Alteraciones en el suministro de gas o servicios de telecomunicaciones que puedan indicar la pérdida de uso residencial.

d) Declaraciones tributarias.

e) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.

f) Declaraciones de vecinos.

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones del órgano directivo de la Generalitat competente en materia de vivienda. Estas comprobaciones sólo podrán llevarse a cabo cuando consten, además, otros indicios de falta de ocupación.

3. En todo caso, se considerará que concurre motivo justificado para la desocupación continuada en los siguientes casos, siempre de acuerdo con la específica normativa aplicable:

a) Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia, con un máximo de 4 años de desocupación continuada.

b) Inmuebles destinados a usos de vivienda turística o terciarios al menos con una ocupación mínima de un mes al año.

c) Inmuebles destinados a usos dotacionales.

d) Inmuebles destinados a vivienda que sus titulares personas físicas o jurídicas ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado.

e) Inmuebles que se encuentren pendientes de partición hereditaria o sometidos a procedimientos de extinción de comunidad de bienes o sociedad de gananciales o cuyo uso esté pendiente de resolución en un proceso judicial o cualquier otra situación que haya impedido su inscripción aun existiendo título jurídico para ello.

f) Traslado temporal de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social.



Article 16. Grans tenidors d'habitatges

1. Als efectes que preveu aquesta llei es consideren grans tenidors d'habitatges aquelles persones físiques o jurídiques que, destinant la seua activitat a la construcció, la promoció, la intermediació o el finançament de la construcció o de la compra d'habitatge, disposen de més de 10 habitatges en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen, i els exclouen del mercat de venda, lloguer o dret de superfície que complisquen els requisits de l'article anterior.

No es computaran a aquests efectes els habitatges desocupats en els quals concórrega algun dels motius per a la desocupació que enumera el número 3 de l'article 15 d'aquesta llei.

2. Els que tinguen la consideració de grans tenidors hauran de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, semestralment, la relació d'aquells habitatges buits definits com a tals en l'article 14 de la present llei.

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

1. Les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, titulars dels habitatges sobre els quals es desenvolupa un procediment de declaració d'habitatge buit tenen els deures de col·laboració amb l'administració desenvolupats en la legislació bàsica estatal i han de proporcionar totes les dades rellevants sobre aquest a sol·licitud de l'administració a excepció d'aquells que puguen comprometre la intimitat de les persones.

2. A l'efecte de la determinació de l'ús residencial efectiu dels habitatges, les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que disposen d'informació sobre aquests, i en particular les companyies subministradores d'aigua i energia elèctrica, les entitats financeres i les seues filials immobiliàries, les entitats de gestió d'actius i altres entitats immobiliàries, com també els ajuntaments, estaran obligades a proporcionar, a requeriment de l'òrgan competent de la Generalitat en matèria d'habitatge i sense necessitat de tenir el consentiment de les persones afectades, totes les dades, informes, antecedents i justificants que puguen incidir en la indagació d'aquesta circumstància i persones o entitats titulars dels habitatges.

3. Els requeriments d'informació hauran de respectar la normativa reguladora de la protecció de dades de caràcter personal i seran motivats, adequats i pertinents i expressaran la finalitat i la previsió normativa. Les comunicacions als requeriments hauran de trametre's a l'òrgan sol·licitant en el termini d'un mes comptador des de la seua recepció, sense perjudici de l'ampliació de terminis que puguen interessar per al millor compliment del que s'ha requerit, que en qualsevol cas no podrà excedir la meitat del termini inicial.

4. L'entrada en qualsevol habitatge que tinga la condició efectiva de domicili haurà de requerir autorització judicial. En tot cas, la falsa identificació d'un habitatge buit com a domicili que quede degudament acreditat en el procediment es considerarà com a infracció als efectes que preveu aquesta llei.

Article 18. Actuacions prèvies, inspecció i mesures provisionals

1. Amb anterioritat a la iniciació del procediment i amb la finalitat de decidir sobre la seua incoació, es podran realitzar actuacions dirigides a conèixer les circumstàncies del cas concret, l'obtenció d'informació rellevant per a la determinació de l'ús dels habitatges i la identificació dels titulars dels immobles. Les actuacions prèvies seran realitzades per l'òrgan que tinga atribuïdes funcions d'investigació, esbrinament i inspecció en matèria d'habitatge i, a falta d'això, per la persona o òrgan administratiu que l'òrgan competent determine per a la iniciació o resolució del procediment.

2. L'òrgan directiu de la Generalitat amb competències en matèria d'habitatge aprovarà plans periòdics d'inspecció, dirigits a la investigació individualitzada de situacions concretes de no-habitació o de circumstàncies d'àmbit general que siguen d'interès per a determinar l'acció de la Generalitat en l'exercici de les potestats d'inspecció. Aquests plans d'inspecció determinaran anualment i amb caràcter previ les actuacions a desenvolupar i els àmbits prioritaris d'aquestes.

3. L'òrgan encarregat de la resolució del procediment podrà adoptar des de l'inici de la tramitació d'aquest, i d'acord amb la normativa aplicable, totes les mesures que siguen necessàries per a garantir la correcta

Artículo 16. Grandes tenedores de viviendas

1. A los efectos previstos en esta ley se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas o jurídicas que destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación o financiación de la construcción o de la compra de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculden para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior.

No se computarán a tales efectos las viviendas desocupadas en las que concurra alguno de los motivos para la desocupación que enumera el número 3 del artículo 15 de esta ley.

2. Quienes tengan la consideración de grandes tenedores deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de aquellas viviendas deshabitadas definidas como tales en el artículo 14 de la presente ley.

Artículo 17. Deberes de colaboración con la administración

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, titulares de las viviendas sobre las que se desarrolle un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada tienen los deberes de colaboración con la administración desarrollados en la legislación básica estatal y han de proporcionar todos los datos relevantes sobre la misma a solicitud de la administración a excepción de aquellos que puedan comprometer la intimidad de las personas.

2. A los efectos de la determinación del uso residencial efectivo de las viviendas, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que dispongan de información sobre las mismas, y en particular las compañías suministradoras de agua y energía eléctrica, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y otras entidades inmobiliarias, así como los ayuntamientos, estarán obligadas a proporcionar, a requerimiento del órgano competente de la Generalitat en materia de vivienda y sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, cuantos datos, informes, antecedentes y justificantes pudieran incidir en la indagación de esa circunstancia y personas o entidades titulares de las viviendas.

3. Los requerimientos de información deberán respetar la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal y serán motivados, adecuados y pertinentes, expresando su finalidad y su previsión normativa. Las comunicaciones a los requerimientos deberán remitirse al órgano solicitante en el plazo de un mes contado desde su recepción, sin perjuicio de la ampliación de plazos que pudieran interesar para el mejor cumplimiento de lo requerido, que en todo caso no podrá exceder de la mitad del plazo inicial.

4. La entrada en toda vivienda que tenga la condición efectiva de domicilio deberá requerir de autorización judicial. En todo caso, la falsa identificación de una vivienda deshabitada como domicilio que quede debidamente acreditada en el procedimiento será considerada una infracción a los efectos previstos en esta ley.

Artículo 18. Actuaciones previas, inspección y medidas provisionales

1. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento y con la finalidad de decidir sobre su incoación, se podrán realizar actuaciones dirigidas a conocer las circunstancias del caso concreto, la obtención de información relevante para la determinación del uso de las viviendas y la identificación de los titulares de los inmuebles. Las actuaciones previas serán realizadas por el órgano que tenga atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección en materia de vivienda y, en su defecto, por la persona u órgano administrativo que se determine por el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento.

2. El órgano directivo de la Generalitat con competencias en materia de vivienda aprobará planes periódicos de inspección, dirigidos a la investigación individualizada de situaciones concretas de no habitación o de circunstancias de ámbito general que resulten de interés para determinar la acción de la Generalitat en el ejercicio de las potestades de inspección. Estos planes de inspección determinarán anualment e con carácter previo las actuaciones a desarrollar y los ámbitos prioritarios de las mismas.

3. El órgano encargado de la resolución del procedimiento podrá adoptar desde el inicio de la tramitación del mismo, y con arreglo a la normativa aplicable, cuantas medidas sean necesarias para garantizar la correcta

conservació en condicions d'habitabilitat dels habitatges objecte del procediment.

4. Les actuacions prèvies regulades en aquest article no interrompan el termini de prescripció de les infraccions que s'hagen pogut cometre, ni determinaran, en cap cas, l'inici del procediment a l'efecte del còmput del termini de caducitat.

Article 19. Multes coercitives

1. Si en el termini assenyalat de sis mesos no es produeix l'efectiva ocupació per a ús habitacional de l'habitatge declarat com a buit, i donada la impossibilitat d'altres mitjans d'execució forçosa menys onerosos, l'òrgan encarregat de la resolució del procediment establirà, com a mitjà d'execució forçosa, multes coercitives per a instar el compliment de l'obligació administrativa amb independència de les sancions administratives que puguen imposar-se a conseqüència de la comissió de les infraccions establides en aquesta llei.

2. La quantia de la multa coercitiva serà fixada per l'òrgan encarregat de resoldre el procediment i serà equivalent al preu mensual per metre quadrat d'un lloguer establert per als habitatges de protecció públics de règim general, multiplicat pel nombre de metres quadrats útils de superfície de l'habitatge corresponent i per la quantitat de mesos transcorreguts des de l'anterior pagament mentre es mantinga la situació d'habitatge deshabitat. El pagament de la multa coercitiva podrà ser establert tant de manera mensual com trimestral.

3. Totes les accions realitzades amb l'única finalitat d'aconseguir l'execució forçosa són independents de qualsevol sanció administrativa i compatibles en tot cas amb aquestes.

Article 20. Col·laboració amb les entitats financeres, les filials immobiliàries o les entitats de gestió d'actius

1. La Generalitat subscriurà convenis de col·laboració amb les entitats financeres, les societats immobiliàries sota el seu control, la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA, com també amb les persones o entitats que operen en el sector immobiliari, per a incrementar una oferta d'alternatives habitacionals que permeten donar adequada resposta a les necessitats d'allotjament de persones o unitats de convivència en situació de vulnerabilitat. Aquesta oferta estarà distribuïda pel conjunt del territori i en cap cas podrà haver-hi concentracions d'habitatge social en determinats districtes o àrees a fi d'evitar la formació d'agregats residencials de baixes rendes concentrats només en determinats barris o municipis. Per a això, les administracions públiques utilitzaran la informació sobre els habitatges buits en poder de grans tenidors per a identificar possibles anomalies en l'oferta de les entitats financeres, les seues filials immobiliàries i entitats de gestió d'actius. Aquests convenis podran tenir també per objecte la cessió d'ús d'habitatges declarats com a desocupats per part dels seus titulars.

2. En els convenis de col·laboració es concretaran la modalitat o les modalitats de gestió dels habitatges cedits. La gestió serà realitzada directament per l'administració pública o les seues entitats instrumentals o, si de cas, per part dels ens locals que tinguen delegades aquestes competències.

TÍTOL V

Actuacions de foment per a evitar l'existència d'habitatges buits

Article 21. Potestats de foment en matèria d'habitatge

En desenvolupament de les mesures de foment establides en la legislació valenciana en matèria d'habitatge, i per a garantir la funció social de l'habitatge, la Generalitat, les entitats locals i altres entitats públiques podran desenvolupar, entre altres, les actuacions següents:

- a) Sistemes d'ajudes públiques.
- b) Foment de la iniciativa privada.
- c) La mediació en el mercat de l'arrendament d'habitatges per a propiciar l'ocupació efectiva.

conservación en condiciones de habitabilidad de las viviendas objeto del mismo.

4. Las actuaciones previas reguladas en este artículo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer, ni determinarán en ningún caso el inicio del procedimiento a efectos del cómputo del plazo de caducidad.

Artículo 19. Multas coercitivas

1. Si en el plazo señalado de seis meses no se produce la efectiva ocupación para uso habitacional de la vivienda declarada como deshabitada, y dada la imposibilidad de otros medios de ejecución forzosa menos gravosos, el órgano encargado de la resolución del procedimiento establecerá, como medio de ejecución forzosa, multas coercitivas para instar al cumplimiento de la obligación administrativa con independencia de las sanciones administrativas que puedan imponerse a consecuencia de la comisión de las infracciones establecidas en esta ley.

2. La cuantía de la multa coercitiva será fijada por el órgano encargado de resolver el procedimiento y será equivalente al precio mensual por metro cuadrado de un alquiler establecido para las viviendas de protección pública de régimen general, multiplicado por el número de metros cuadrados útiles de superficie de la vivienda correspondiente y por la cantidad de meses transcurridos desde el anterior pago mientras se mantenga la situación de vivienda deshabitada. El pago de la multa coercitiva podrá ser establecido tanto de manera mensual como trimestral.

3. Todas las acciones realizadas con la única finalidad de lograr la ejecución forzosa son independientes de cualquier sanción administrativa y compatible en todo caso con ellas.

Artículo 20. Colaboración con las entidades financieras, filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos

1. La Generalitat suscribirá convenis de col·laboració amb les entitats financeres, les societats immobiliàries sota el seu control, la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària, SA, así como con las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad. Esta oferta estará distribuida por el conjunto del territorio y en ningún caso podrá haber concentraciones de vivienda social en determinados distritos o áreas con el fin de evitar la formación de agregados residenciales de bajas rentas concentrados sólo en determinados barrios o municipios. Para ello, las administraciones públicas emplearán la información sobre las viviendas vacías en poder de grandes tenedores para identificar posibles anomalías en la oferta de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos. Estos convenis podrán tener también por objeto la cesión de uso de viviendas declaradas como desocupadas por parte de sus titulares.

2. En los convenis de col·laboració se concretarán la modalitat o modalitats de gestió de las viviendas cedidas. La gestión se realizará directamente por la administración pública o sus entidades instrumentales o, en su caso, por parte de los entes locales que tengan delegadas estas competencias.

TÍTULO V

Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

Artículo 21. Potestades de fomento en materia de vivienda

En desarrollo de las medidas de fomento establecidas en la legislación valenciana en materia de vivienda, y para garantizar la función social de la vivienda, la Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actuaciones:

- a) Sistemas de ayudas públicas.
- b) Fomento de la iniciativa privada.
- c) La mediació en el mercat del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.



CAPÍTOL I

Sistema d'ajudes públiques

Article 22. Ajudes per al pagament de lloguer

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema d'ajudes per al pagament de lloguer a les persones i unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats, en què el cost de l'habitatge els pot situar en risc d'exclusió social residencial, de manera que no se supere el 25 % dels ingressos.

2. A aquest efecte, s'estableixen dos tipus de prestacions:

a) Ajudes per al pagament del lloguer acollides a convocatòries públiques periòdiques que s'establisquen per mitjà de concurrència i en les condicions que es determinen. Poden ser de pròrroga automàtica, si es mantenen les mateixes condicions establides per a l'adjudicació.

b) Prestacions d'urgència per a afrontar el pagament de lloguer o de quotes hipotecàries en situacions especials d'emergència i en les condicions que reglamentàriament s'establisquen, que es poden atorgar sense concurrència i amb els informes previs favorables dels serveis socials municipals.

3. La conselleria competent en habitatge establirà les condicions de les prestacions regulades en aquest article, les situacions a protegir, els requisits dels beneficiaris, la quantia de l'ajuda, les seues condicions i les causes d'extinció.

4. Les quanties d'aquestes prestacions es poden abonar directament al beneficiari o indirectament, si s'estableix expressament, a qui presta el servei o a una altra persona.

5. El pagament de la prestació es realitzarà per mitjà d'una entitat financera, i està obligada aquesta a tornar les quanties aportades en excés a partir de l'extinció del dret a l'ajuda.

6. Es consideren com a causes d'extinció, la mort del beneficiari, sempre que no tinga persones al seu càrrec, o quan deixen de reunir-se els requisits per al dret subjectiu a l'habitatge.

7. Els municipis que ho sol·liciten podran actuar com a entitats col·laboradores en el procés de concessió d'aquestes ajudes. En aquest cas, les hauran de resoldre d'acord amb els criteris determinats per la conselleria competent en matèria d'habitatge i coordinar la seua concessió amb les ajudes pròpies que, si de cas, puguen atorgar, i unificar el procediment de sol·licitud a fi de simplificar els tràmits als ciutadans.

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

1. Les administracions públiques garantirán el dret d'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, de gas i d'electricitat a les persones i unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial, mentre dure la dita situació, com a component del dret a l'habitatge amb independència que l'ocupació derive del títol de propietat, lloguer o qualsevol altre dret que els permeta disposar de l'ús de l'habitatge.

2. Ha d'establir-se, com a principi de precaució social, un procediment d'obligada comunicació als serveis socials i d'intervenció d'aquests serveis amb caràcter previ a la concessió de les ajudes amb la finalitat d'evitar els talls de subministrament en els casos d'impagament per falta de recursos econòmics.

3. En compliment de les previsions d'aquesta llei, i sense perjudici de les competències estatals en la matèria, el Consell podrà establir reglamentàriament aquelles obligacions de servei públic que les companyies subministradores hauran de complir per a prevenir els talls de subministrament en els casos mencionats. Les administracions públiques podran establir els acords o els convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat a fi de garantir que concedisquen ajudes a fons perdut a les persones i unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquen descomptes molt notables en el cost dels consums mínims, de conformitat amb les obligacions de servei públic establides.

4. Els municipis que ho sol·liciten podran actuar com a entitats col·laboradores en el procés de concessió de les ajudes previstes en aquest article, tant les que suposen una transferència directa als ciutadans afectats com les que s'instrumenten fent ús de les vies de l'apartat anterior. En aquest cas, hauran d'actuar en coordinació i d'acord amb els criteris determinats per la conselleria competent en matèria d'habitatge.

5. Les empreses subministradores d'aquests serveis que hagen de realitzar un tall de subministrament han de sol·licitar prèviament un

CAPÍTULO I

Sistema de ayudas públicas

Artículo 22. Ayudas para el pago de alquiler

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas para el pago de alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25 % de los ingresos.

2. A tal efecto, se establecen dos tipos de prestaciones:

a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia y en las condiciones que se determinen. Pueden ser de prórroga automática, si se mantienen las mismas condiciones establecidas para su adjudicación.

b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago de alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, pudiéndose otorgar sin concurrencia y con los informes previos favorables de los servicios sociales municipales.

3. La conselleria competente en vivienda, establecerá las condiciones de las prestaciones reguladas en este artículo, las situaciones a proteger, los requisitos de los beneficiarios, la cuantía de la ayuda, sus condiciones y las causas de extinción.

4. Las cuantías de estas prestaciones se pueden abonar directamente al beneficiario o indirectamente, si se establece expresamente, a quien presta el servicio o a otra persona.

5. El pago de la prestación se realizará por medio de entidad financiera, quedando esta obligada a devolver las cuantías aportadas en exceso a partir de la extinción del derecho a la ayuda.

6. Se consideran como causas de extinción, la muerte del beneficiario, siempre y cuando no tenga personas a su cargo, o cuando dejen reunirse los requisitos para el derecho subjetivo a la vivienda.

7. Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de estas ayudas. En tal caso, deberán resolverlas de acuerdo con los criterios determinados por la conselleria competente en materia de vivienda y coordinar su concesión con las ayudas propias que, en su caso, puedan otorgar, unificando el procedimiento de solicitud a fin de simplificar los trámites a los ciudadanos.

Artículo 23. Medidas para prevenir y para paliar la pobreza energética

1. Las administraciones públicas garantizarán el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial, mientras dure dicha situación, como componente del derecho a la vivienda con independencia de que la ocupación derivase del título de propiedad, alquiler o cualquier otro derecho que les permita disponer del uso de la vivienda.

2. Debe establecerse, como principio de precaución social, un procedimiento de obligada comunicación a los servicios sociales y de intervención de estos servicios con carácter previo a la concesión de las ayudas con la finalidad de evitar los cortes de suministro en los casos de impago por falta de recursos económicos.

3. En cumplimiento de las previsions de esta ley, y sin perjuicio de las competencias estatales en la materia, el Consell podrá establecer reglamentariamente aquellas obligaciones de servicio público que las compañías suministradoras deberán cumplir para prevenir los cortes de suministro en los casos mencionados. Las administraciones públicas podrán celebrar los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad a fin de garantizar que concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial o les apliquen descuentos muy notables en el coste de los consumos mínimos, de conformidad con las obligaciones de servicio público establecidas.

4. Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de las ayudas previstas en este artículo, tanto las que supongan una transferencia directa a los ciudadanos afectados como las que se instrumenten haciendo uso de las vías del apartado anterior. En tal caso, deberán actuar en coordinación y de acuerdo con los criterios determinados por la conselleria competente en materia de vivienda.

5. Las empresas suministradoras de estos servicios que deban realizar un corte de suministro deben solicitar previamente un informe a



informe als serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat de convivència es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial, d'acord amb els procediments previstos en la legislació autonòmica en matèria de pobresa energètica o qualsevol norma posterior que la substituïska.

6. Les empreses subministradores hauran d'informar els seus clients, en qualsevol avís o comunicació que faça referència a la falta de pagament del servei, dels drets relatius a la pobresa energètica establits per la present llei o altres en què així es reconega. Les administracions públiques competents hauran de vetlar perquè la informació relativa a aquests drets figure impresa en les factures emeses per les companyies.

7. S'haurà de crear una comissió de seguiment específica per a la lluita contra la pobresa energètica amb representants dels departaments autonòmics implicats i de la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, i amb la presència dels moviments socials vinculats a aquesta problemàtica.

CAPÍTOL II

Foment de la iniciativa privada

Article 24. Foment del lloguer

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema voluntari d'obtenció o d'oferta d'habitatges privats per a la posada en lloguer, en el qual s'inclouran necessàriament els inscrits en el Registre d'habitatges buits i els adquirits a conseqüència de l'exercici dels drets de tanteig i retracte o d'aquelles altres accions dirigides a garantir l'ús social de l'habitatge previstes per aquesta llei.

2. A l'efecte de donar una cobertura adequada a aquestes mesures, la conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema de concertació pública i privada per a estimular els propietaris i els inversors a posar en el mercat de lloguer habitatges per a persones i unitats de convivència amb dificultats per a accedir al dit mercat amb ingressos inferiors a 4,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. En aquests casos, les administracions públiques concertaran l'assegurament dels riscos inherents a l'ocupació habitacional dels habitatges que garantisquen el cobrament de la renda, els desperfectes causats, la responsabilitat civil, l'assistència de la llar i la defensa jurídica.

Article 25. Lloguer solidari

1. La Generalitat podrà adoptar la iniciativa per a lloguer solidari de pisos buits que necessiten algun tipus de rehabilitació els propietaris dels quals no poden atendre aquestes despeses.

2. Aquesta iniciativa preveu cobrir els objectius següents:

- Afavorir els propietaris dels habitatges que no poden mantenir-los ni rehabilitar-los, però que sí que volen conservar-ne la propietat.
- Mobilitzar els habitatges desocupats.
- Obtenir més habitatges per a polítiques socials.
- Propiciar que es facen obres de rehabilitació per a generar ocupació.

3. Les persones propietàries faran cessió de l'habitatge a la Generalitat perquè, a través de la xarxa d'intermediació, es dispose, per al seu arrendament, d'un període màxim de sis anys. La conselleria competent en matèria d'habitatge serà l'encarregada, en aquests casos, de fer l'estudi econòmic i la rehabilitació pertinent, despeses que, junt amb tots els derivats de la gestió, seran compensats amb el cobrament de la renda mensual fins que aquests estiguen coberts.

CAPÍTOL III

Mediació en matèria d'habitatge

Article 26. Actuacions de mediació social

1. La Generalitat impulsarà, informarà, facilitarà i fomentarà els serveis de mediació social en matèria d'habitatge, pobresa energètica i drets dels ciutadans que estiguen en greu situació de necessitat, per causa d'una execució hipotecària o per un procés d'arrendament urbà o com a conseqüència d'haver perdut el seu habitatge per haver avalat un tercer.

2. Sense perjudici de les estructures administratives de la Generalitat, la xarxa de mediació s'articularà per mitjà de la participació dels

los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con los procedimientos contemplados en la legislación autonómica en materia de pobreza energética o cualquier norma posterior que sustituya a esta.

6. Las empresas suministradoras deberán informar a sus clientes, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley u otras en que así se reconozca. Las administraciones públicas competentes deberán velar para que la información relativa a estos derechos figure impresa en las facturas emitidas por las compañías.

7. Se deberá crear una comisión de seguimiento específica para la lucha contra la pobreza energética con representantes de los departamentos autonómicos implicados y de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, y con la presencia de los movimientos sociales vinculados a esta problemática.

CAPÍTULO II

Fomento de la iniciativa privada

Artículo 24. Fomento del alquiler

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema voluntario de obtención o de oferta de viviendas privadas para su puesta en alquiler, en el que se incluirán necesariamente las inscritas en el Registro de viviendas deshabitadas y las adquiridas a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o de aquellas otras acciones dirigidas a garantizar el uso social de la vivienda previstas por esta ley.

2. A los efectos de dar cobertura adecuada a estas medidas, la conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de concertación pública y privada para estimular a los propietarios e inversores a poner en el mercado de alquiler viviendas para personas y unidades de convivencia con dificultades para acceder a dicho mercado con ingresos inferiores a 4,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples. En estos casos, las administraciones públicas concertarán el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las viviendas que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

Artículo 25. Alquiler solidario

1. La Generalitat podrá adoptar la iniciativa para alquiler solidario de pisos vacíos que necesitan algún tipo de rehabilitación cuyos propietarios no pueden atender estos gastos.

2. Esta iniciativa prevé cubrir los siguientes objetivos:

- Favorecer a los propietarios de las viviendas que no pueden mantenerlos ni rehabilitarlos, pero que sí que quieren conservar la propiedad.
- Movilizar las viviendas desocupadas.
- Obtener más viviendas para políticas sociales.
- Propiciar que se hagan obras de rehabilitación para generar ocupación.

3. Las personas propietarias harán cesión de la vivienda a la Generalitat para que, a través de la red de intermediación, se disponga, para su arrendamiento, de un período máximo de seis años. La conselleria competente en materia de vivienda será la encargada, en estos casos, de hacer el estudio económico y la rehabilitación pertinente, gastos que, junto a todos los derivados de la gestión, serán compensados con el cobro de la renta mensual hasta que estos estén cubiertos.

CAPÍTULO III

Mediación en materia de vivienda

Artículo 26. Actuaciones de mediación social

1. La Generalitat impulsarà, informarà, facilitarà y fomentarà los servicios de mediación social en materia de vivienda, pobreza energética y derechos de los ciudadanos que se encuentren en grave situación de necesidad, por causa de una ejecución hipotecaria o por un proceso de arrendamiento urbano o como consecuencia de haber perdido su vivienda por haber avalado a un tercero.

2. Sin perjuicio de las estructuras administrativas de la Generalitat, la red de mediación se articulará mediante la participación de los



ajuntaments i de les entitats sense ànim de lucre, que actuaran com a mediadors i s'hauran d'ajustar a les condicions que s'establisquen reglamentàriament.

3. La Generalitat podrà subscriure convenis de col·laboració amb els ajuntaments i amb institucions i corporacions públiques i privades per a l'assessorament, la mediació i la protecció adequada amb la finalitat de prevenir que els ciutadans i les ciutadanes residents a la Comunitat Valenciana perden la seua residència habitual i permanent, quan passen per dificultats econòmiques que la posen en risc, amb l'objectiu d'evitar que siguin privats d'aquesta. A aquest efecte es podran habilitar els mitjans i recursos necessaris per a poder articular les mesures que s'adopten amb tal fi.

Article 27. Mediació per al lloguer assequible

1. A fi de garantir un lloguer assequible, la Generalitat fomentarà les actuacions de mediació entre les persones físiques o jurídiques i els inquilins, amb la finalitat de proporcionar confiança, garanties i bon ús de l'habitatge a preus de lloguer per sota dels preus del mercat. Es podran establir mesures addicionals de foment en les condicions que es determinen.

2. Els sol·licitants d'habitatges obtinguts per mediació, hauran d'estar inscrits en el registre de demandants d'habitatge de protecció.

3. Per a l'adjudicació d'habitatges per mediació es tindrà en compte la relació entre el preu de l'habitatge i els ingressos dels demandants, la superfície d'aquest i les especials necessitats socials derivades, si de cas, de la composició de la unitat de convivència.

TÍTOL VI

Igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges

Article 28. Igualtat i no-discriminació en l'accés a l'habitatge

1. Totes les persones han de poder accedir a un habitatge i ocupar-lo, sempre que complisquen els requeriments legals i contractuals aplicables en cada relació jurídica, sense patir discriminacions, directes o indirectes, ni assetjament de cap tipus. Particularment, es consideraran discriminacions indirectes l'establiment de condicions de pagament o garantia insólites o poc habituals i que provoquen de fet la impossibilitat d'accedir a l'habitatge de col·lectius particularment vulnerables.

2. En compliment del que disposa l'apartat anterior, les administracions públiques han d'adoptar les mesures pertinents, aplicables a totes les persones i a tots els agents, tant del sector públic com del sector privat.

3. Són objecte específic de l'acció protectora a què es refereix l'apartat 2 les situacions i actuacions següents:

a) La discriminació directa, que es produeix quan una persona rep, en algun aspecte relacionat amb l'habitatge, un tracte diferent del rebut per una altra persona en una situació anàloga, sempre que la diferència de tracte no tinga una finalitat legítima que la justifique objectivament i raonablement i els mitjans utilitzats per a aconseguir la dita finalitat siguin adequats i necessaris.

b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, un criteri o una pràctica aparentment neutres ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement i els mitjans utilitzats per a aconseguir aquesta finalitat són adequats i necessaris.

c) L'assetjament immobiliari, entès com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic de l'habitatge i crear-li un entorn hostil, ja siga en l'aspecte material, personal o social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no desitjada sobre el dret que l'empara per a ocupar l'habitatge. A l'efecte de la present llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatícia és indici d'assetjament immobiliari.

d) La utilització d'un infrahabitatge com a residència, la sobreocupació i qualsevol forma d'allotjament il·legal.

ayuntamientos y entidades sin ánimo de lucro, que actuarán como mediadores, debiendo ajustarse a las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

3. La Generalitat podrà subscriure convenis de col·laboració amb els ajuntaments i amb institucions i corporacions públiques i privades per a l'assessorament, mediació i la protecció adequada amb la finalitat de prevenir que els ciutadans i ciutadanes residents en la Comunitat Valenciana pierdan su residencia habitual y permanente, cuando atraviesen dificultades económicas que la pongan en riesgo, con el objetivo de evitar que sean privados de la misma. A tal efecto se podrán habilitar los medios y recursos necesarios para poder articular las medidas que se adopten con tal fin.

Artículo 27. Mediación para el alquiler assequible

1. Con objeto de garantizar un alquiler assequible, la Generalitat fomentará las actuaciones de mediación entre las personas físicas o jurídicas y los inquilinos, con la finalidad de proporcionar confianza, garantías y buen uso de la vivienda a precios de alquiler por debajo de los precios del mercado. Se podrán establecer medidas adicionales de fomento en las condiciones que se determinen.

2. Los solicitantes de viviendas obtenidas por mediación, deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de vivienda de protección.

3. Para la adjudicación de viviendas por mediación se tendrá en cuenta la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos de los demandantes, la superficie de esta y las especiales necesidades sociales derivadas, en su caso, de la composición de la unidad de convivencia.

TÍTULO VI

Igualdad en el acceso y ocupación de las viviendas

Artículo 28. Igualdad y no discriminación en el acceso a la vivienda

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso de ningún tipo. Particularmente, se considerarán discriminaciones indirectas el establecimiento de condiciones de pago o garantía insólitas o poco habituales y que provoquen de hecho la imposibilidad de acceder a la vivienda de colectivos particularmente vulnerables.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, las administraciones públicas deben adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado.

3. Son objeto específico de la acción protectora a que se refiere el apartado 2 las siguientes situaciones y actuaciones:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad sean adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutros ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda. A efectos de la presente ley, el acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario.

d) La utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.



Article 29. Acció protectora de les administracions

1. Les mesures protectores que han d'adoptar les administracions públiques poden consistir en l'adopció d'accions positives en favor de col·lectius i persones vulnerables, la prohibició de conductes discriminatòries i l'exigència de l'eliminació d'obstacles i restriccions a l'exercici del dret a l'habitatge i d'ajustos raonables per a garantir el dret a l'habitatge.

2. A l'efecte del que es preveu en aquesta llei, s'entén per ajustos raonables les mesures dirigides a atendre les necessitats singulars de determinades persones per a facilitar-los, sense imposar una càrrega desproporcionada, la inclusió social i el gaudi del dret a l'habitatge en igualtat de condicions amb les altres persones.

3. Per a establir si una càrrega és proporcionada o no ho és, les administracions públiques han de tenir en compte el cost de les mesures, els efectes discriminatoris que supose no adoptar-les, les característiques de la persona física o jurídica, entitat o organització que ha de posar-les en pràctica i la possibilitat d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda.

4. Les administracions públiques competents poden establir un règim d'ajudes públiques per a contribuir a finançar les despeses derivades de l'obligació d'aplicar els ajustos raonables a què es refereix el present article.

Article 30. Valoració de la prova

En els procediments de denúncia de discriminació en l'exercici del dret a l'habitatge en què la part denunciada o demandant al·lega fets i aporta indicis que permeten presumir l'existència de discriminació, l'òrgan competent, després d'apreciar-los, tenint en compte la disponibilitat i la facilitat probatòria que correspon a cada una de les parts i el principi d'igualtat de les parts, ha d'exigir a la part denunciada o demandada que aporte una justificació objectiva i raonable que proveu prou que en la seua actuació o com a conseqüència de la seua inactivitat no s'ha infringit el dret a la igualtat.

Article 31. Legitimació

A fi de fer efectius els drets establits pel present títol, sense perjudici de la legitimació individual de les persones afectades, les persones jurídiques habilitades legalment per a defensar els drets i interessos legítims col·lectius poden actuar en nom i en interès de les persones que els hi autoritzen en un procés determinat.

TÍTOL VII Infraccions i sancions per incompliment de la funció social de l'habitatge

Article 32. Disposicions generals

1. Són infraccions administratives per incompliment de la funció social de l'habitatge les accions o les omissions tipificades com a tals en la present llei.

2. Les infraccions tipificades en la present llei es classifiquen com a greus i molt greus, atenent la naturalesa de la infracció i el bé jurídic afectat per la seua comissió.

Article 33. Infraccions

1. Constitueixen infraccions administratives per incompliment de la funció social de l'habitatge, sense perjudici de les tipificades en la legislació valenciana en matèria d'habitatge, les previstes en els apartats següents de la present llei.

2. Tindran la consideració d'infraccions greus:

a) La falsa identificació d'un habitatge buit com a domicili, a fi d'impedir la declaració d'habitatge buit.

b) L'incompliment de les mesures de foment adoptades en el procediment de declaració d'habitatge buit.

c) L'incompliment dels acords acceptats en els procediments de declaració d'habitatge buit, com a conseqüència de les actuacions de mediació i intermediació.

d) El transcurs de termini de tres mesos fixat per a l'efectiva habitació de l'habitatge declarat buit, sense perjudici de la imposició de multes coercitives, en els termes establits en la present llei.

e) L'incompliment dels terminis de duració mínima de l'ocupació de l'habitatge fixats en els procediments de declaració d'habitatge buit,

Artículo 29. Acción protectora de las administraciones

1. Las medidas protectoras que deben adoptar las administraciones públicas pueden consistir en la adopción de acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, la prohibición de conductas discriminatorias y la exigencia de la eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda.

2. A los efectos de lo previsto en esta ley, se entiende por ajustes razonables las medidas dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas para facilitarles, sin imponer una carga desproporcionada, la inclusión social y el disfrute del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones con las demás personas.

3. Para establecer si una carga es proporcionada o no lo es, las administraciones públicas deben tener en cuenta el coste de las medidas, los efectos discriminatorios que suponga no adoptarlas, las características de la persona física o jurídica, entidad u organización que debe ponerlas en práctica y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

4. Las administraciones públicas competentes pueden establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a financiar los gastos derivados de la obligación de aplicar los ajustes razonables a que se refiere el presente artículo.

Artículo 30. Valoración de la prueba

En los procedimientos de denuncia de discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda en que la parte denunciante o demandante alega hechos y aporta indicios que permiten presumir la existencia de discriminación, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, debe exigir a la parte denunciada o demandada que aporte una justificación objetiva y razonable que pruebe suficientemente que en su actuación o como consecuencia de su inactividad no se ha infringido el derecho a la igualdad.

Artículo 31. Legitimación

A fin de hacer efectivos los derechos establecidos por el presente título, sin perjuicio de la legitimación individual de las personas afectadas, las personas jurídicas habilitadas legalmente para defender los derechos e intereses legítimos colectivos pueden actuar en nombre y en interés de las personas que se lo autoricen en un proceso determinado.

TÍTULO VII Infracciones y sanciones por incumplimiento de la función social de la vivienda

Artículo 32. Disposiciones generales

1. Son infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

2. Las infracciones tipificadas en la presente ley se clasifican en graves y muy graves, atendiendo a la naturaleza de la infracción y al bien jurídico afectado por su comisión.

Artículo 33. Infracciones

1. Constituyen infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda, sin perjuicio de las tipificadas en la legislación valenciana en materia de vivienda, las contempladas en los apartados siguientes de la presente ley.

2. Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) La falsa identificación de una vivienda deshabitada como domicilio, al objeto de impedir la declaración de vivienda deshabitada.

b) El incumplimiento de las medidas de fomento adoptadas en el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada

c) El incumplimiento de los acuerdos aceptados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, como consecuencia de las actuaciones de mediación e intermediación.

d) El transcurso de plazo de tres meses fijado para la efectiva habitación de la vivienda declarada deshabitada, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en la presente ley.

e) El incumplimiento de los plazos de duración mínima de la ocupación de la vivienda fijados en los procedimientos de declaración de



llevat que hi haja acord dels interessats, que haurà de ser comunicat a la direcció general competent en matèria d'habitatge.

f) No comunicar semestralment per part dels grans tenidors la situació dels seus habitatges buits.

g) La cessió d'un habitatge que haja accedit al registre d'habitatges buits a través dels convenis de col·laboració a què es refereix la present llei sense que aquests estiguen en les condicions adequades d'habitabilitat i no tenint les degudes condicions de salubritat, seguretat, eficiència energètica, ornament públic i decor que requereix la funció social de la propietat.

3. Tindran la consideració d'infraccions molt greus:

a) L'incompliment per part de les entitats financeres, les seues filials immobiliàries i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, del deure de comunicar l'adquisició per qualsevol títol d'habitatges protegits que integren el seu balanç.

b) El manteniment sense ocupants legals per un termini superior a tres anys o la negativa a subscriure el contracte de lloguer amb opció a compra regulat en l'article 12 d'aquesta llei, d'aquells habitatges habituals o de primera residència que hagen estat objecte de procediments de desnonament instat per entitats financeres, o les seues filials immobiliàries o entitats de gestió d'actius, en les quals resulte adjudicatari de la rematada l'entitat financera, o les seues filials immobiliàries o entitats de gestió d'actius, a comptar del dia en què es produïra l'adjudicació en la rematada.

c) La falsedat en els documents o certificats que siguen necessaris per a obtenir una resolució administrativa amb reconeixement de drets econòmics, de protecció o d'habitabilitat, aportats a fi d'obtenir un acte favorable als infractors o a tercers, d'eludir una ordre d'execució o un altre acte no favorable a les persones interessades o bé per a l'obtenció de mesures de foment de les previstes en la present llei.

d) Dur a terme accions o omissions que comporten assetjament o discriminació segons el que estableix aquesta llei.

e) L'incompliment per part de les empreses subministradores de les obligacions legals d'informar els consumidors en qualsevol avis o comunicació que faça referència a la falta de pagament del servei dels drets relatius a la pobresa energètica establits per la present llei.

f) No sol·licitar prèviament per part de l'empresa subministradora que haja de realitzar un tall de subministrament l'informe els serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat familiar està en una de les situacions de risc d'exclusió residencial.

g) No garantir per part de l'empresa subministradora els subministraments bàsics d'acord amb el que hi ha establert en aquesta llei i no complir les obligacions de servei públic que s'hagen establert respecte d'això.

Article 34. Sancions

1. Les infraccions tipificades en l'article anterior com a greus seran sancionades amb multa de 600 fins a 3.000 euros.

2. Les infraccions tipificades en l'article anterior com a molt greus seran sancionades amb multa de 3.001 fins a 30.000 euros.

3. Els ingressos procedents de les sancions tindran caràcter finalista i, per tant, seran destinats a actuacions en matèria d'habitatge.

Article 35. Mesures complementàries

La imposició de la sanció per infracció greu o molt greu podrà ser acompanyada de les mesures complementàries establides en la legislació valenciana en matèria d'habitatge i, en qualsevol cas, les mesures complementàries següents per a obligar a reposar la legalitat incomplida:

1. Quan, per la conducta contrària a la legalitat, es prive del dret a l'ús i el gaudi d'un habitatge a persones en situació d'emergència d'habitatge, en la resolució s'haurà d'imposar a l'infractor la immediata posada a disposició o, si és el cas, la reposició de la persona afectada en l'ús del seu habitatge.

2. Si, com a conseqüència dels incompliments legals i les infraccions de les empreses subministradores, es produeix un tall de subministrament contrari a les disposicions d'aquesta llei, l'administració, a l'inici del procediment sancionador, obligarà les dites empreses a la reposició immediata, i al seu càrrec, del subministrament interromput.

vivienda deshabitada, salvo que medie acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la Dirección General competente en materia de vivienda.

f) No comunicar semestralmente por parte de los grandes tenedores la situación de sus viviendas deshabitadas.

g) La cesión de una vivienda que haya accedido al registro de viviendas deshabitadas a través de los convenios de colaboración a que se refiere la presente ley sin que estas estén en las condiciones adecuadas de habitabilidad y careciendo de las debidas condiciones de salubridad, seguridad, eficiencia energética, ornato público y decoro que requiere la función social de la propiedad.

3. Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

a) El incumplimiento por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, del deber de comunicar la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas que integren su balance.

b) El mantenimiento sin ocupantes legales por un plazo superior a tres años o la negativa a suscribir el contrato de alquiler con opción a compra regulado en el artículo 12 de esta ley, de aquellas viviendas habituales o de primera residencia que hayan sido objeto de procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate la entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, a contar desde el día en que se produjera la adjudicación en remate.

c) La falsedad en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, aportados con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento de las contempladas en la presente ley.

d) Llevar a cabo acciones u omisiones que comporten acoso o discriminación según lo establecido en esta ley.

e) El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de las obligaciones legales de informar a los consumidores en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley.

f) No solicitar previamente por parte de la empresa suministradora que tenga que realizar un corte de suministro, el informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial.

g) No garantizar por parte de la empresa suministradora los suministros básicos de acuerdo con lo establecido por esta ley y no cumplir las obligaciones de servicio público que se hayan establecido al respecto.

Artículo 34. Sanciones

1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como graves serán sancionadas con multa de 600 hasta 3.000 euros.

2. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como muy graves serán sancionadas con multa de 3.001 hasta 30.000 euros.

3. Los ingresos procedentes de las sanciones tendrán carácter finalista y, por tanto, serán destinados a actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 35. Medidas complementarias

La imposición de la sanción por infracción grave o muy grave podrá acompañarse las medidas complementarias establecidas en la legislación valenciana en materia de vivienda y, en cualquier caso, las siguientes medidas complementarias para obligar a reponer la legalidad incumplida:

1. Cuando, por la conducta contraria a la legalidad, se prive del derecho al uso y goce de una vivienda a personas en situación de emergencia habitacional, en la resolución se deberá imponer al infractor la inmediata puesta a disposición o, en su caso, la reposición de la persona afectada en el uso de su vivienda.

2. Si, como consecuencia de los incumplimientos legales e infracciones de las empresas suministradoras, se produjera un corte de suministro contrario a las disposiciones de esta ley, la administración, al inicio del procedimiento sancionador, obligará a dichas empresas a la reposición inmediata, y a su cargo, del suministro interrumpido.



3. Quan la infracció consisteix en una situació de fet que pugna prorrogar-se per voluntat de l'infractor, la resolució de l'expedient sancionador n'acordarà el cessament i concedirà a l'infractor un termini no superior a 15 dies.

Article 36. Responsabilitat

1. Seran sancionades per la comissió de les infraccions previstes en la present llei les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que resulten responsables d'aquestes, per acció o omissió. Quan la responsabilitat dels fets constitutius de la infracció corresponga a una persona jurídica podran considerar-se responsables, a més, les persones físiques integrants dels seus òrgans de direcció que hagen autoritzat o consentit la comissió de la infracció. Les dites persones físiques seran considerades responsables, en tot cas, si la persona jurídica s'extingeix abans de dictar-se la resolució sancionadora.

2. En cas d'infraccions continuades, i a l'efecte de modular la sanció, es tindran en compte la quantitat d'habitatges afectats i la duració de la infracció.

Article 37. Prescripció

Els terminis de prescripció de les infraccions i sancions establides en aquesta llei seran els fixats en la legislació valenciana en matèria d'habitatge, d'acord amb la graduació corresponent.

DISPOSICIONS ADICIONALS

Primera. Accés a la informació pública i la protecció de dades de caràcter personal

L'accés a la informació pública continguda en els registres a què es refereix la present llei s'exercirà d'acord amb la legislació en matèria de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i amb subjecció a les limitacions establides per a la protecció de dades de caràcter personal. Les dades de caràcter personal seran tractades amb el grau de protecció adequat i l'accés a la informació pública requerirà la prèvia dissociació de les dades de caràcter personal.

Segona. Deure de comunicació de les entitats financeres, les seues filials immobiliàries i les entitats de gestió d'actius relativa a habitatges protegits

En el termini de quinze dies des de l'entrada en vigor de la present llei, i amb respecte a la legislació en matèria de protecció de dades personals, les entitats financeres, les seues filials immobiliàries i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, estaran obligades a comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, per a la inscripció en el registre corresponent, l'inventari dels habitatges protegits radicats al territori de la Comunitat Valenciana que integren el seu balanç, amb indicació de la ubicació, el preu i la data d'adquisició com també la situació administrativa.

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

1. Amb la finalitat de conèixer la situació en termes quantitius i qualitatius de l'habitatge en general i de l'habitatge públic en particular, la distribució territorial i la inserció en els respectius teixits urbans, com també per a mesurar, d'acord amb els indicadors que s'establisquen per reglament, la segregació urbana existent i l'adaptació de la situació d'accés a l'habitatge al model econòmic determinat per les polítiques públiques valencianes, el Consell crearà l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana, dependent de la conselleria competent en matèria d'habitatge. Aquest observatori ha de dur a terme les tasques que s'establisquen per reglament i ha de servir de plataforma per a planificar, estudiar i analitzar l'entorn i la realitat social i econòmica valenciana en el sector de l'habitatge i col·laborar així en les tasques que complisca qualsevol altre organisme públic.

2. L'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana tindrà com a missió totes aquelles funcions d'avaluació dels efectes de les mesures introduïdes en aquesta llei, a fi de permetre un control de la seua aplicació i proposar-ne correccions o millores. Així mateix, vetlarà per l'estat i suficiència del parc públic d'habitatges, tant autonòmic com municipi-

3. Cuando la infracción consistiera en una situación de hecho que pudiera prorrogarse por voluntad del infractor, la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma, concediendo al infractor un plazo no superior a 15 días.

Artículo 36. Responsabilidad

1. Serán sancionadas por la comisión de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que resulten responsables de estas, por acción u omisión. Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de la infracción corresponda a una persona jurídica podrán considerarse responsables, además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, si la persona jurídica se extinguiere antes de dictarse la resolución sancionadora.

2. En caso de infracciones continuadas, y a efectos de modular la sanción, se tendrán en cuenta la cantidad de viviendas afectadas y la duración de la infracción.

Artículo 37. Prescripción

Los plazos de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en esta ley serán los fijados en la legislación valenciana en materia de vivienda, de acuerdo con correspondiente graduación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Acceso a la información pública y protección de datos de carácter personal

El acceso a la información pública contenida en los registros a que se refiere la presente ley se ejercerá de acuerdo con la legislación en materia de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y con sujeción a las limitaciones establecidas para la protección de datos de carácter personal. Los datos de carácter personal serán tratados con el grado de protección adecuado y el acceso a la información pública requerirá la previa dissociación de los datos de carácter personal.

Segunda. Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas

En el plazo de quince días desde la entrada en vigor de la presente ley, y con respeto a la legislación en materia de protección de datos personales, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, para su inscripción en el correspondiente registro, el inventario de las viviendas protegidas radicadas en el territorio de la Comunitat Valenciana que integren su balance, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición así como su situación administrativa.

Tercera. Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana

1. Con la finalidad de conocer la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda pública en particular, la distribución territorial y la inserción en los respectivos tejidos urbanos, así como para medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan por reglamento, la segregación urbana existente y la adaptación de la situación de acceso a la vivienda al modelo económico determinado por las políticas públicas valencianas, el Consell creará el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, dependiente de la conselleria competente en materia de vivienda. Este observatorio debe llevar a cabo las tareas que se establezcan por reglamento, y debe servir de plataforma para planificar, estudiar y analizar el entorno y la realidad social y económica valenciana en el sector de la vivienda y colaborar así en las tareas que cumpla cualquier otro organismo público.

2. El Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana tendrá como misión todas aquellas funciones de evaluación de los efectos de las medidas introducidas en esta ley con el fin de permitir un control de su aplicación y proponer correcciones o mejoras. Asimismo, velará por el estado y suficiencia del parque público de viviendas, tanto autonómico como



pal, i proposarà les mesures que hagen d'adoptar-se per a garantir la suficiència d'aquest i la seua correcta inserció i evitar-ne la segregació.

3. Poden formar part de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, totes les organitzacions socials i empresarials representatives de col·lectius i agents de l'àmbit de l'habitatge que estatutàriament tinguen reconegut un paper actiu en aquest àmbit i que manifesten interès a col·laborar en les tasques que s'establisquen.

4. L'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana col·laborarà amb els diferents consells municipals pel dret a l'habitatge i òrgans equivalents creats pels municipis, i integrarà representants d'aquests en els seus treballs i col·laborarà amb les seues tasques de seguiment i suport de les actuacions municipals.

5. Cal crear l'observatori dins del termini d'un any des de la data de publicació de la present llei en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

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

Excepcionalment, i en situacions contrastades d'increment de les rendes dels lloguers d'immobles destinats a habitatge que produïsquen que el mercat (per raons de saturació o impossibilitat d'alliberament de béns) no actue eficaçment com a mecanisme de reequilibri estructural incrementant l'oferta per a equilibrar els preus, el Consell podrà proposar a l'Estat l'establiment d'un sistema que limite el preu màxim de lloguers en aquestes zones com a mesura de zonificació aprovable en el planejament. La delimitació d'aquestes es farà, justificadament, a partir de criteris de planificació per part dels municipis implicats, després de la declaració d'aquesta possibilitat ateses les raons econòmiques avantdites pel Consell.

Cinquena. Mecanismes de coordinació amb altres administracions i el sector elèctric

El Consell haurà d'exercir els mecanismes de coordinació amb altres administracions i el sector elèctric per tal d'impulsar la implantació d'una tarifa social de cost mínim amb subministraments suficients per a les unitats de convivència en risc d'exclusió social/residencial, i mentre dure la situació. L'objectiu seria que les unitats de convivència paguen un màxim d'un 10 % pel total dels subministraments bàsics.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Facultats del Consell per a la realització d'un text refós

Es faculta el Consell perquè, en el termini d'un any, refonga els continguts d'aquesta llei amb la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i la resta de disposicions normatives amb rang de llei en matèria d'habitatge que puguen estar actualment en vigor, com també que procedisca a regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals que han de ser refosos.

Segona. Habilitació per al desenvolupament reglamentari

El Consell dictarà totes les disposicions que siguen necessàries per a l'execució i el desenvolupament del que estableix aquesta llei.

El contingut dels annexos de la llei, les quanties de les sancions i les referències a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, que passen a tenir rang reglamentari, podran ser modificats, revisats i actualitzats mitjançant un decret del Consell.

Tercera. Entrada en vigor

La present llei entrarà en vigor als vint dies naturals de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Per tant, ordene que tots els ciutadans i totes les ciutadanes, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque, observen i facen complir esta llei.

València, 3 de febrer de 2017

El president de la Generalitat
XIMO PUIG I FERRER

municipal, proponiendo las medidas que deban adoptarse para garantizar la suficiencia del mismo y su correcta inserción evitando la segregación.

3. Pueden formar parte del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, todas las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del ámbito de la vivienda que estatutariamente tengan reconocido un papel activo en este ámbito y que manifesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

4. El Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana colaborará con los diferentes consejos municipales por el derecho a la vivienda y órganos equivalentes creados por los municipios, e integrará a representantes de los mismos en sus trabajos colaborando con sus labores de seguimiento y apoyo de las actuaciones municipales.

5. Debe crearse el observatorio dentro del plazo de un año desde la fecha de publicación de la presente ley en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

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

Excepcionalmente, y en situaciones contrastadas de incremento de las rentas de los alquileres de inmuebles destinados a vivienda que produzcan que el mercado (por razones de saturación o imposibilidad de liberación de bienes) no actúe eficazmente como mecanismo de reequilibrio estructural incrementando la oferta para equilibrar los precios, el Consell podrà proponer al Estado el establecimiento de un sistema que limite el precio máximo de alquileres en estas zonas como medida de zonificación aprobable en el planeamiento. La delimitación de las mismas se hará, justificadamente, a partir de criterios de planificación por parte de los municipios implicados, tras la declaración de esta posibilidad atendiendo a las razones económicas antedichas por el Consell.

Quinta. Mecanismos de coordinación con otras administraciones y el sector eléctrico

El Consell deberá ejercer los mecanismos de coordinación con otras administraciones y el sector eléctrico para impulsar la implantación de una tarifa social de coste mínimo con suministros suficientes para las unidades de convivencia en riesgo de exclusión social/residencial, y mientras dure la situación. El objetivo sería que las unidades de convivencia paguen un máximo de un 10 % por el total de los suministros básicos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Facultades del Consell para la realización de un texto refundido

Se faculta al Consell para que, en el plazo de un año, refunda los contenidos de esta ley con la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunidad Valenciana y resto de disposiciones normativas con rango de ley en materia de vivienda que puedan estar actualmente en vigor, así como que proceda a regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que han de ser refundidos.

Segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario

El Consell dictará cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo establecido en esta ley.

El contenido de los anexos de la ley, las cuantías de las sanciones y las referencias al indicador público de renta de efectos múltiples, que pasan a tener rango reglamentario, podrán ser modificados, revisados y actualizados mediante decreto del Consell.

Tercera. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor a los veinte días naturales de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

Valencia, 3 de febrero de 2017

El president de la Generalitat
XIMO PUIG I FERRER



ANNEX I

Requisits per a la justificació de la situació de risc d'exclusió social a l'efecte del procediment d'expropiació forçosa de l'usdefruit a què es refereix l'article 13 de la Llei

Justificació de la situació de risc d'exclusió social a l'efecte del procediment d'expropiació forçosa de l'usdefruit a què es refereix l'article 13 de la llei.

La persona beneficiària de l'usdefruit, per a justificar la seua situació de risc d'exclusió social, haurà d'adjuntar a la sol·licitud la documentació següent:

1. Acreditativa de la situació econòmica de la persona interessada:

a) Certificat de rendes, i si de cas, certificat relatiu a la presentació de l'impost de patrimoni, expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària, amb relació als últims quatre exercicis tributaris.

b) Últimes tres nòmines percebudes.

c) Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual figure la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.

d) Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les comunitats autònomes i les entitats locals.

e) En cas de treballador per compte propi, s'aportarà el certificat expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o, si està percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què figure la quantia mensual percebuda.

f) Autorització a l'administració actuant per a la consulta de les dades fiscals i de seguretat social davant dels registres i administracions competents.

g) Alternativament a la presentació del conjunt de documentació esmentada en els números anteriors, la persona interessada podrà limitar-se a presentar una autorització a l'administració actuant per a la consulta de les dades fiscals i de seguretat social davant dels registres i administracions competents.

2. Acreditativa dels ingressos pels membres de la unitat familiar, en els termes establits per a la persona beneficiària.

3. Acreditativa del nombre de persones que habiten l'habitatge:

a) Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.

b) Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

4. Titularitat dels béns:

a) Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat amb relació a cadascun dels membres de la unitat familiar o, alternativament, declaració responsable i autorització de consulta a l'administració actuant per a sol·licitar les dades cadastrals i del registre de la propietat.

b) Escritures de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si de cas, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi ha.

5. Declaració responsable de la persona deutora o deutores relativa al compliment dels requisits exigits per a considerar-se situat en l'àmbit d'aplicació d'aquest.

6. Informe dels serveis socials comunitaris del municipi sobre la situació d'emergència o exclusió social en què pot quedar el beneficiari en cas de llançament, a partir dels criteris definits en l'article 2 d'aquesta llei i analitzar, si de cas, altres circumstàncies que hi puguin concórrer.

ANNEX II

Procediment per a la declaració d'habitatge buit

I. Acord d'inici

1. El procediment per a la declaració d'habitatge buit a què es refereix la present llei s'iniciarà d'ofici, mitjançant un acord de l'òrgan competent en matèria d'habitatge, bé per iniciativa pròpia o com a conseqüència d'una ordre superior, petició raonada d'altres òrgans o denúncia.

ANEXO I

Requisitos para la justificación de la situación de riesgo de exclusión social a los efectos del procedimiento de expropiación forzosa del usufructo a que se refiere el artículo 13 de la Ley

Justificación de la situación de riesgo de exclusión social a los efectos del procedimiento de expropiación forzosa del usufructo a que se refiere el artículo 13 de la ley.

La persona beneficiaria del usufructo, para justificar su situación de riesgo de exclusión social, deberá acompañar a la solicitud la siguiente documentación:

1. Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

a) Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del impuesto de patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

b) Últimas tres nóminas percibidas.

c) Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

d) Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.

e) En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

f) Autorización a la administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

g) Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar una autorización a la administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

2. Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad de convivencia, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

3. Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

a) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

b) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

4. Titularidad de los bienes:

a) Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad de convivencia o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la administración actuante para solicitar los datos catastrales y del registro de la propiedad.

b) Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituídas, si las hubiere.

5. Declaración responsable de la persona deutora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este.

6. Informe de los servicios sociales comunitarios del municipio sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento, a partir de los criterios definidos en el artículo 2 de esta ley y analizando, en su caso, otras circunstancias que puedan concurrir.

ANEXO II

Procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

I. Acuerdo de inicio

1. El procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada a que se refiere la presente ley se iniciará de oficio, mediante acuerdo del órgano competente en materia de vivienda, bien por propia iniciativa o como consecuencia de una orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.



2. L'acord d'inici del procediment tindrà el contingut mínim següent:

a) Relació de fets succintament exposats que motiven la incoació del procediment, amb expressió dels indicis de falta d'ús habitacional.

b) Identificació de la persona o persones titulars registrals o, si no n'hi ha, els titulars cadastrals dels habitatges.

c) Nomenament d'instructor i, si de cas, secretari del procediment, amb expressa indicació del règim de recusació d'aquests.

d) Indicació de l'òrgan competent per a la resolució i de la norma que li atribuisca tal competència.

e) Mesures de caràcter provisional acordades per l'òrgan competent per a iniciar el procediment, sense perjudici de les que durant la instrucció es puguen adoptar.

f) Indicació del dret a formular alegacions i a l'audiència en el procediment, amb expressió dels terminis per al seu exercici.

3. L'acord d'inici es comunicarà a l'instructor, amb trasllat de totes les actuacions que hi haja fins llavors, i es notificarà al denunciante, si de cas, i a tots els interessats. En la notificació s'advertirà els interessats que, si no realitzen al·legacions sobre el contingut de la iniciació del procediment o proposta de pràctica de proves, aquesta podrà ser considerada proposta de resolució.

II. Interessats en el procediment

1. Es consideraran interessats en el procediment declaratiu d'habitatge buit les persones físiques o jurídiques, les associacions i les organitzacions que tinguen la consideració d'interessats d'acord amb el concepte establert en la legislació de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

2. En tot cas tindran la consideració d'interessats els titulars registrals dels immobles que constitueixen objecte del procediment, els titulars de drets reals i situacions jurídiques inscrits i anotats en el registre de la propietat, els titulars de drets d'ús, els seus ocupants, les entitats creditors de crèdits hipotecaris i els ajuntaments en el terme municipal dels quals s'ubiquen.

3. Si l'immoble pertany a diverses persones en règim de proindivís, a una comunitat de béns o una altra entitat sense personalitat jurídica i no es té constància de la representació legal, cadascun dels participants es considerarà representant de la seua col·lectivitat a l'efecte de la tramitació d'aquest procediment i responsable solidari, sense perjudici de la comunicació als altres cotitulars en el moment en què siguen coneguts.

III. Al·legacions

1. Notificat l'acord d'inici, els interessats disposaran d'un termini de deu dies per a formular al·legacions sobre les circumstàncies i els indicis de falta d'ús habitacional de l'habitatge, com també, si de cas, sobre els motius que al seu parer exclouen la procedència de resoldre la declaració d'aquest com a buit o la concurrència d'un motiu justificat per a la desocupació continuada i per a aportar o proposar les proves oportunes.

2. Si són acreditats els motius d'exclusió o justificació al·legats pels interessats, es dictarà una resolució d'acabament del procediment en què s'estimen aquestes al·legacions i se n'ordena l'arxivament.

3. Si no es presentaren al·legacions o si les al·legacions dels interessats no desvirtuaren les circumstàncies i els indicis de falta d'habitació que van motivar la incoació del procediment, continuarà la instrucció d'acord amb el que estableixen els apartats següents.

4. Fins que no hi haja proposta de resolució, els interessats podran realitzar al·legacions en qualsevol moment.

IV. Prova

1. Els interessats podran sol·licitar l'obertura d'un període de prova i indicaran els mitjans de prova la pràctica de les quals proposen.

2. L'instructor acordarà la pràctica de les proves proposades pels interessats i quantes considere pertinents per guardar relació amb l'objecte del procediment, per un termini no inferior a deu dies i que no excedisca els vint dies. Així mateix, rebutjarà de forma motivada les proves proposades pels interessats quan siguen manifestament improcedents o innecessàries.

2. El acuerdo de inicio del procedimiento tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) Relación de hechos sucintamente expuestos que motivan la incoación del procedimiento, con expresión de los indicios de falta de uso habitacional.

b) Identificación de la persona o personas titulares registrales o, en su defecto, los titulares catastrales de las viviendas.

c) Nombramiento de instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.

d) Indicación del órgano competente para la resolución y de la norma que le atribuya tal competencia.

e) Medidas de carácter provisional acordadas por el órgano competente para iniciar el procedimiento, sin perjuicio de las que durante la instrucción se puedan adoptar.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento, con expresión de los plazos para su ejercicio.

3. El acuerdo de inicio se comunicará al instructor, con traslado de cuantas actuaciones existan hasta entonces, y se notificará al denunciante, en su caso, y a todos los interesados. En la notificación se advertirá a los interesados de que, caso de no realizar alegaciones sobre el contenido de la iniciación del procedimiento o propuesta de práctica de pruebas, esta podrá ser considerada propuesta de resolución.

II. Interesados en el procedimiento

1. Se considerarán interesados en el procedimiento declarativo de vivienda deshabitada las personas físicas o jurídicas, asociaciones y organizaciones que tengan la consideración de interesados de acuerdo con el concepto establecido en la legislación de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

2. En todo caso tendrán la consideración de interesados los titulares registrales de los inmuebles que constituyan objeto del procedimiento, los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas y anotadas en el registro de la propiedad, los titulares de derechos de uso, sus ocupantes, las entidades acreedoras de créditos hipotecarios y los ayuntamientos en cuyo término municipal se ubiquen.

3. Si el inmueble perteneciera a varias personas en régimen de pro-indiviso, a una comunidad de bienes u otra entidad sin personalidad jurídica y no se tuviera constancia de la representación legal, cada uno de los participantes se considerará representante de su colectividad a los efectos de la tramitación de este procedimiento y responsable solidario, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares en el momento en que sean conocidos.

III. Alegaciones

1. Notificado el acuerdo de inicio, los interesados dispondrán de un plazo de diez días para formular alegaciones sobre las circunstancias e indicios de falta de uso habitacional de la vivienda, así como, en su caso, sobre los motivos que a su juicio excluyan la procedencia de resolver la declaración de la misma como deshabitada o la concurrència de un motivo justificado para la desocupación continuada; y para aportar o proponer las pruebas oportunas.

2. En caso de resultar acreditados los motivos de exclusión o justificación alegados por los interesados, se dictará resolución de terminación del procedimiento estimando esas alegaciones y ordenando el archivo del mismo.

3. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de los interesados no desvirtuasen las circunstancias e indicios de falta de habitación que motivaron la incoación del procedimiento, continuará la instrucción de acuerdo con lo previsto en los apartados siguientes.

4. En tanto no haya propuesta de resolución, los interesados podrán realizar alegaciones en cualquier momento.

IV. Prueba

1. Los interesados podrán solicitar la apertura de un periodo de prueba, indicando los medios de prueba cuya práctica proponen.

2. El instructor acordará la práctica de las pruebas propuestas por los interesados y cuantas considere pertinentes por guardar relación con el objeto del procedimiento, por un plazo no inferior a diez días y que no exceda de veinte días. Asimismo, rechazará de forma motivada las pruebas propuestas por los interesados cuando sean manifestamente improcedentes o innecesarias.

3. Els fets constatats per funcionaris als quals es reconeix la condició d'autoritat i que es formalitzen en document públic observant els requisits legals pertinents, tindran valor probatori sense perjudici de les proves que en defensa dels respectius drets o interessos puguen indicar o aportar els mateixos interessats.

4. La càrrega de la prova correspondrà sempre a qui al·legue el corresponent fet i la practicarà ell mateix o a costa seua, i es realitzarà d'acord amb el que s'ha previst per al procediment administratiu comú de les administracions públiques.

V. Tràmit d'audiència amb oferiment de mesures de foment

1. Concloua, si de cas, la prova, l'òrgan instructor posarà de manifest les actuacions als interessats i adjuntarà una relació dels documents i testimonis que es troben en el procediment, a fi que els interessats puguen obtenir les còpies dels que estimen convenients i els conferirà un termini d'audiència de quinze dies per a formular-hi al·legacions i presentar els documents i les informacions que estimen pertinents.

2. Aquest tràmit s'acompanyarà de l'oferiment de les mesures de foment d'habitació d'habitatges desocupats, que podran consistir, entre altres, en les actuacions següents:

a) Intermediació en el mercat de l'arrendament d'habitatges per a afavorir la seua ocupació efectiva.

b) Assegurament dels riscos que garantisquen el cobrament de rendes i quantitats assimilades d'arrendaments urbans, desperfectes causats per ocupants diferents dels seus propietaris i la defensa jurídica per a la resolució de conflictes arrendaticis.

c) Mesures fiscals que determinen la Generalitat i les entitats locals, en l'exercici de les competències respectives.

d) Subvencions per a propietaris i arrendataris, destinades a la rehabilitació d'habitatges i a l'ajuda de pagament de rendes d'arrendament, respectivament.

e) Cessió dels habitatges a la Generalitat pels seus titulars, per a la seua gestió en règim de lloguer en les condicions assimilades a les d'habitatges de protecció pública que es determinen reglamentàriament.

3. Les concretes mesures de foment i la seua quantia estaran en funció de les disponibilitats pressupostàries.

4. Es podrà prescindir del tràmit d'audiència, o quedarà aquest reduït al tràmit d'oferiment de mesures de foment, quan els interessats no hagen formulat al·legacions a l'acord d'inici, quan s'haja acordat rebutjar l'obertura d'un període de prova o quan no figuren en el procediment ni siguen tinguts en compte altres proves que les adduïdes, si de cas, pels interessats.

VI. Proposta de resolució

1. Transcorregut el termini d'al·legacions i practicades, si de cas, les proves que hagueren estat declarades pertinents, l'instructor redactarà la proposta de resolució, la qual contindrà la valoració de les proves practicades i es pronunciarà expressament sobre l'estimació o desestimació, total o parcial, de les al·legacions que s'hagen presentat.

2. La proposta haurà de ser notificada als interessats quan tinga en compte fets nous, al·legacions, proves o documents o que no siguen coneguts per aquests, i en aquest cas es conferirà un tràmit addicional d'al·legacions de deu dies.

3. Los hechos constatados por funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad, y que se formalicen en documento público observando los requisitos legales pertinentes, tendrán valor probatorio sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios interesados.

4. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien alegue el correspondiente hecho y se practicará por él mismo o a su costa, realizándose de acuerdo con lo previsto para el procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

V. Trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento

1. Concluida, en su caso, la prueba, el órgano instructor pondrá de manifiesto las actuaciones a los interesados, acompañando una relación de los documentos y testimonios obrantes en el procedimiento, a fin de que los interesados puedan obtener las copias de los que estimen convenientes, confiriéndoles un plazo de audiencia de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.

2. Este trámite se acompañará del ofrecimiento de las medidas de fomento de habitación de viviendas desocupadas, que podrán consistir, entre otras, en las siguientes actuaciones:

a) Intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.

b) Aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de rentas y cantidades asimiladas de arrendamientos urbanos, desperfectos causados por ocupantes distintos de sus propietarios y la defensa jurídica para la resolución de conflictos arrendaticios.

c) Medidas fiscales que determinen la Generalitat y las entidades locales, en el ejercicio de sus respectivas competencias.

d) Subvenciones para propietarios y arrendatarios, destinadas a la rehabilitación de viviendas y a la ayuda de pago de rentas de arrendamiento, respectivamente.

e) Cesión de las viviendas a la Generalitat por sus titulares, para su gestión en régimen de alquiler en las condiciones asimiladas a las de viviendas de protección pública que se determinen reglamentariamente.

3. Las concretas medidas de fomento y su cuantía estarán en función de las disponibilidades presupuestarias.

4. Se podrá prescindir del trámite de audiencia, o quedará éste reducido al trámite de ofrecimiento de medidas de fomento, cuando los interesados no hayan formulado alegaciones al acuerdo de inicio, cuando se haya acordado rechazar la apertura de un periodo de prueba, o cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otras pruebas que las aducidas, en su caso, por los interesados.

VI. Propuesta de resolución

1. Transcurrido el plazo de alegaciones, y practicadas en su caso las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, el instructor redactará la propuesta de resolución, que contendrá la valoración de las pruebas practicadas y se pronunciará expresamente acerca de la estimación o desestimación, total o parcial, de las alegaciones que se hubieren presentado.

2. La propuesta habrá de ser notificada a los interesados cuando tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por éstos, en cuyo caso se conferirá un trámite adicional de alegaciones de diez días.