

Legislació consolidada

Versió vigent: 01.01.2024 -

Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

(DOGV núm. 4867 de 21.10.2004)

PREÀMBUL

El gaudi d'un habitatge digne i adequat, d'acord amb el que estableix l'article 47 de la Constitució espanyola, és un dret fonamental de caràcter social de tots els ciutadans, el reconeixement del qual implica el mandat als poders públics perquè adopten les mesures necessàries que possibiliten l'exercici real i efectiu d'este dret.

L'habitatge és un bé necessari amb el qual es compleixen un conjunt de necessitats socials a través de les quals es plasmen i es despleguen els processos d'integració i normalització dins de cada societat. Ha de formar l'espai apte per a la satisfacció d'unes determinades exigències humanes i per al desplegament de la família, o fórmules de convivència, que constitueixen una de les estructures més elementals de la societat.

L'habitatge com a bé necessari figura en l'article 25 de la Declaració dels Drets Humans de 10 de desembre de 1948, i en la Carta Social Europea de 1961.

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 va inclosa amb caràcter exclusiu en l'article 31 del seu Estatut d'Autonomia, establert per la Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol.

Així mateix, i d'acord amb els principis de legalitat i seguretat jurídica, la dispersió i diversitat de la normativa reguladora de l'habitatge fins al present i la seua naturalesa reglamentària, com també, a vegades, la falta d'adequació a la realitat actual o el buit legal que hi ha en determinats aspectes, fan imprescindible l'elaboració d'una disposició única amb rang de llei que, d'una banda, agrupe els distints preceptes relatius a esta matèria i que els adapte a este moment i, d'altra banda, que regule els aspectes importants referents a esta matèria i no prevists legalment fins ara. S'ha tractat al mateix temps d'emmarcar en esta norma l'articulació de les polítiques d'integració i inclusió social, tot aconseguint amb això un reconeixement normatiu de l'esforç que es dedica a esta matèria.

Per a l'elaboració d'esta llei s'han tingut en compte normes existents, com les relatives a ordenació de l'edificació, consumidors, propietat horitzontal, arrendaments urbans i la dispersa normativa reguladora d'habitatges amb protecció pública. No obstant això, sense negligir -i per això s'hi recullen- la utilitat i vigència que molts dels seus preceptes continuen mantenint, s'hi incorporen innovacions que, en vista de l'experiència acumulada i de les circumstàncies socioeconòmiques actuals, són necessàries.

La llei s'estructura en cinc títols, sis disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

Els principis generals figuren en el capítol I del títol I, dins de l'epígraf "Dret a l'habitatge digne". En aqueix capítol s'establix l'objecte de la llei, vinculat inseparablement al compliment del mandat imposat per l'article 47 de la Constitució Espanyola, es regula el concepte d'habitatge i l'exigència de condicions de qualitat referint-les a la legislació estatal i autonòmica d'ordenació de l'edificació.

D'altra banda, l'habitatge no es preveu sols com un bé individualment considerat, sinó que, des d'un enfocament global, és impossible delimitar-lo de l'entorn en què se situa. Per tant, les mesures previstes en esta llei són determinades per l'ordenació del territori i el planejament urbanístic i consideren en tot moment la seua incidència en el medi ambient i patrimoni

cultural, així com la necessitat d'infraestructures apropiades per a una qualitat de vida adequada.

A més, cal ressenyar el doble vessant de l'habitatge, com a bé necessari d'una banda, i per això la naturalesa social que té; i com a bé de mercat per altra banda, i per això la naturalesa econòmica que té. Tots dos aspectes s'entremesclen, i els legisladors han de considerar l'habitatge des d'esta perspectiva dual en elaborar les normes que el regulen.

Sens perjudici d'esta condició de bé de mercat que posseeix l'habitatge, esta Llei té un caràcter bàsicament social, els objectius primordials de la qual rauen, d'una banda, en la protecció dels drets d'adquirents i usuaris que hi accedeixen per qualsevol títol, i d'altra banda en l'esbós de possibles línies genèriques d'actuació que permeten afavorir la integració i inclusió social dels sectors més desfavorits de la nostra societat.

El primer dels objectius es plasma en distintes mesures i preceptes continguts fonamentalment en el títol II dins de l'epígraf «L'accés a l'habitatge», i dels quals se subratllen els aspectes següents:

- En relació amb les garanties de qualitat en la transmissió de l'habitatge, la Llei inclou l'exigència de garanties per danys materials ocasionats per vicis o defectes de la construcció, el desplegament reglamentari de la qual es preveu posteriorment, en forma d'assegurances obligatòries i sempre en relació amb la legislació d'ordenació de l'edificació, atenent especialment a les promocions d'habitatges protegits o rehabilitats amb protecció pública.

- A més, i d'acord amb la finalitat de protecció a què s'al·ludeix en paràgrafs anteriors, en els capítols següents del títol II es regulen els requisits que han de reunir la publicitat i informació, la venda i l'arrendament dels habitatges.

- Per acabar, el capítol V del dit títol inclou l'obligatorietat de constituir fiança en els supòsits d'arrendaments urbans, i tracta distintes aspectes relatius a esta matèria.

En el títol III que preveu l'ús, la conservació, el manteniment i l'adaptació de l'habitatge, es dicten unes quantes disposicions innovadores:

- L'obligatorietat que la comunitat de propietaris subscriga amb caràcter global per a tot l'immoble les assegurances contra el risc d'incendis i per dany a tercers.

- La definició, en el capítol II, de les obres d'adequació; i tenen esta consideració tant les obres necessàries perquè habitatges, elements i servicis comuns d'un edifici siguen aptes per a la circulació i garantisquen l'accessibilitat de persones amb mobilitat i comunicació reduïda, com les obres requerides per a dotar els immobles d'habitatges de la infraestructura comuna als servicis de telecomunicació i les altres obres que siguen preceptives per a l'adequació a la normativa vigent.

- S'articula la possibilitat per part de la Generalitat, d'acord amb el que la regulació urbanística preveu, d'establir plans d'actuació en col·laboració amb els ajuntaments i altres entitats que permeten elaborar censos sobre l'estat de les edificacions i mesures de suport per a la inspecció tècnica i periòdica d'immobles destinats a habitatges. Alhora, s'hi preveu el desplegament posterior d'estes mesures a partir de les característiques socioeconòmiques dels propietaris; i, d'altra banda, es faculta els ajuntaments perquè, mitjançant ordenança municipal, condicionen l'expedició de les llicències corresponents d'obres i d'ocupació a la realització prèvia de les inspeccions al·ludides.

En el títol IV de la Llei es regulen les mesures per al foment públic i la prestació directa de l'habitatge. Així, es pretén establir el règim jurídic dels habitatges amb protecció pública constituint un marc normatiu estable i propi per a estos en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana i superant normes preconstitucionals encara vigents, independentment de les mesures econòmiques i financeres que cada pla d'habitatge preveja segons els imperatius conjunturals del moment.

La finalitat de les dites mesures és ordenar el sector de la construcció en matèria d'habitatge i incentivar tant l'oferta, d'una banda, com la demanda, d'altra banda, tot posant especial accent en la integració de persones amb capacitats reduïdes, físiques, psíquiques o sensorials, els immigrants, les famílies amb recursos econòmics baixos i els col·lectius especialment

necessitats o amb problemes específics. Mitjançant este doble caràcter incentivador i regulador es possibilitarà el millor equilibri entre una oferta d'habitatges assequibles i la capacitat econòmica de la demanda, d'acord amb les seues circumstàncies socioeconòmiques i culturals.

Igualment, en el títol IV esmentat s'habilita la Generalitat perquè dicte les disposicions necessàries amb vista al règim d'habitatges de protecció pública, limitacions, definició d'actuacions protegibles i, en l'àmbit de la legislació urbanística, l'elaboració dels instruments de planejament i mesures pertinents per a crear reserves de sòl residencial amb destinació preferent a la construcció d'habitatges amb protecció pública o per a la formació de patrimonis públics de sòl.

Des del punt de vista de la fiscalitat dels habitatges, es preveu la possibilitat que tant la Generalitat com les entitats locals establisquen exempcions i bonificacions tributàries dins de l'àmbit de les competències respectives.

A més, amb caràcter complementari a les mesures incentivadores, s'imposa als beneficiaris l'obligació de reintegrar les ajudes públiques percebudes, juntament amb els interessos legals d'estes, en el cas d'incompliment de les condicions que van motivar l'atorgament de les ajudes.

La Llei precisa una sèrie de conceptes, com la definició d'habitatge de protecció pública, els qui en poden ser promotors i destinataris, l'extensió de la protecció pública a altres elements de l'habitatge diferents però vinculats o relacionats i, finalment, la qualificació provisional i definitiva que determina la incorporació de les actuacions protegibles en matèria d'habitatge al règim de protecció pública, i les faculta per al seu ús i la contractació dels servicis corresponents.

La promoció pública i prestació directa de l'habitatge es recull en el capítol III del títol IV. En aqueix capítol s'establix i s'aclareix el concepte de promoció pública i es diferencia entre promoció pública directa i promoció pública instrumental. És nova la figura de promoció pública assimilada, efectuada per entitats sense ànim de lucre amb fins socials i destinada a operacions especials d'integració social. Amb esta figura es dóna cobertura legal a un tipus

d'actuació que, gradualment, ha anat adquirint protagonisme en la societat actual.

Una altra novetat important que aporta la Llei, i atesa la problemàtica del parc públic d'habitatges que requereix nous instruments per a la seua gestió eficaç, és la facultat que es concedeix a les administracions públiques per a recuperar la titularitat o disponibilitat dels habitatges de promoció pública mitjançant procediments administratius, en els casos d'ocupacions irregulars, situacions de falta de pagament o incompliment de l'obligació de residència habitual i permanent.

Quant a la conveniència, ja exposada més amunt, de tractar la regulació jurídica de l'habitatge des d'una perspectiva àmplia i no limitada exclusivament a l'objecte individual i desvinculat del seu entorn, que exigeix l'adopció de mesures en este sentit, es preveu respecte a les infraestructures, equipament comunitari primari i dotacions en el medi urbà al servici dels habitatges que, si bé l'execució és competència de les administracions locals, hi haja la possibilitat d'intervenció per part de la Generalitat mitjançant accions concertades, accions que hauran d'instrumentar-se a través dels convenis corresponents, o executant-les directament, després dels acords escaients.

L'últim títol de la Llei, el títol V, regula el règim sancionador, amb remissió a l'òrgan competent en matèria de consum per als habitatges en general i específicament s'hi estableix de forma detallada la tipificació de les sancions en els habitatges de protecció pública.

En el seu àmbit d'aplicació i respecte als habitatges lliures, es remet amb caràcter general a la legislació de consumidors i usuaris. No obstant això, es tipifica expressament com a infracció molt greu l'incompliment dels requisits per a percebre quantitats a compte del preu, abans o durant la construcció. La competència per a imposar la sanció, amb multa de fins a un vint-i-cinc per cent de les quantitats percebudes sense complir les garanties legals, s'atribueix als òrgans competents de la Generalitat en matèria de consum. Tot això d'acord amb els criteris del Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors quant a la informació que s'ha de subministrar en la compravenda

i en l'arrendament d'habitatges, l'article 7 del qual, en referir-se a les quantitats lliurades a compte, remet a la Llei 57/1968, de 27 de juliol.

Així doncs, el que preveu la disposició addicional primera de la Llei d'Ordenació de l'Edificació és aplicable en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana.

Així mateix, i igualment en relació amb la normativa de consumidors i usuaris, la disposició addicional segona d'esta Llei preveu que la resolució de les queixes o reclamacions dels consumidors o usuaris en matèria d'habitatge poden sotmetre's al sistema arbitral d'acord amb la legislació aplicable.

El règim sancionador que estableix esta Llei s'aplica fonamentalment als habitatges de protecció pública i té com a antecedent la Llei 1/1997, de 21 de febrer, de Règim sancionador en matèria d'habitatge. Atesa la plena vigència d'esta Llei en moltes de les seues disposicions, la dita Llei s'hi recull en línies generals, tot i que, després de l'aplicació, l'experiència acumulada, com també a causa de l'existència d'algunes llacunes normatives detectades, es fa aconsellable introduir-hi modificacions i innovacions a fi de millorar-ne l'eficàcia. Un exemple il·lustratiu d'això és tipificar com a infracció molt greu l'accés a habitatges amb protecció pública quan se superen els límits d'ingressos, i l'incompliment de les altres condicions establides per la normativa aplicable.

La consideració de l'habitatge com un bé de mercat, a més de bé necessari, requereix tenir en compte els agents que participen en el procés de la posada en curs de l'habitatge, des de la promoció fins a l'ús i el manteniment, objecte tot això d'una regulació específica establida per la legislació d'ordenació de l'edificació.

D'acord amb este requisit, la disposició addicional tercera implica en la salvaguarda de l'aplicació de la Llei diversos agents intervinents en el procés de transmissió dels habitatges, dins de l'àmbit de les competències respectives, com ara notaris, registradors de la propietat o entitats financeres, a causa de la importància que la coordinació amb tots ells significa, amb vista a l'aplicació adequada de les mesures relatives a l'habitatge.

I amb el mateix objectiu, a fi de millorar el compliment de les determinacions d'esta Llei, en la disposició addicional quarta es faculta la Generalitat, a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge, perquè establisca actuacions de col·laboració o concertades amb altres administracions, col·legis professionals i altres entitats, en particular amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, centres de gestió cadastral i el Registre de la Propietat.

Per acabar, la disposició addicional cinquena inclou el sentit del silenci administratiu en les sol·licituds de qualificació d'actuacions protegides i d'ajudes públiques.

Sobre este aspecte, i pel que fa a la qualificació provisional, l'efecte produït pel silenci administratiu és positiu.

Per contra, i basant-se en raons de seguretat, la no-resolució i notificació de la qualificació definitiva en els terminis establits té com a conseqüència la desestimació d'aquella.

No obstant això, i encara que no s'haja produït la resolució expressa dins del termini i en la forma escaient, la qualificació definitiva pot entendre's concedida quan la seua sol·licitud vaja acompanyada d'un certificat emés per una entitat de control de qualitat oficialment acreditada per la Generalitat, atés que la normativa atribueix a estes entitats la responsabilitat davant qualsevol contingència i han d'haver subscrit prèviament les assegurances de responsabilitat civil que escaiga.

En últim terme, i quant a les sol·licituds d'ajudes directes, passat el termini fixat, el silenci administratiu implica la desestimació de la sol·licitud.

Per acabar, en les disposicions transitòries es preveu un seguit de mesures necessàries que cal adoptar fins que es desplegue la Llei per reglament o fins que es produïska la posada en marxa d'alguns dels aspectes previstos.

En este sentit, l'obligatorietat de les assegurances d'incendis i danys a tercers que recull l'article 30 de la Llei es vincula al Llibre de l'Edifici regulat per la legislació d'ordenació de l'edificació.

Respecte als habitatges de protecció pública, i a fi que no es produïska un buit normatiu, fins que es desplegue esta Llei per reglament, i sempre que no contradiga el que s'hi disposa, s'aplicarà amb caràcter supletori la legislació estatal d'habitatges i es mantindrà vigent la normativa autonòmica en esta matèria.

Per acabar, i fins que els ajuntaments adopten les mesures adequades per a la posada en marxa de la llicència municipal d'ocupació, s'exigeix, transitòriament, l'obtenció prèvia de la cèdula d'habitabilitat com a requisit necessari per a ocupar l'habitatge i contractar el subministrament dels serveis.

TÍTOL I

Dret a l'habitatge digne

CAPÍTOL I

Principis generals

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

Esta Llei té per objecte, dins de l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, fer efectiu el dret constitucional al gaudi d'un habitatge digne i adequat, la protecció per als adquirents i usuaris, les mesures de foment i d'inclusió social, el règim sancionador i les actuacions administratives en matèria d'habitatge, i dotar-les d'un marc normatiu estable.

L'àmbit d'aplicació inclou el règim de transmissió, d'ús i d'aprofitament i les actuacions amb protecció pública en matèria d'habitatge.

Les especificacions establides per la legislació estatal i autonòmica reguladora de l'ordenació de l'edificació seran d'aplicació per a tots els habitatges que es promoguen, es construïsqen o es rehabiliten en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana.

Article 2. Concepte d'habitatge

S'entén per habitatge tota edificació habitable, destinada a residència de persones físiques, i que reunisca els requisits bàsics de qualitat de l'edificació, entorn i situació d'acord amb la legislació aplicable, i que siga apta per a l'obtenció de la llicència municipal d'ocupació o, en el cas d'habitatges protegits o rehabilitats de protecció pública, la cèdula de qualificació definitiva.

Article 3. Condicions de qualitat en els habitatges

Els habitatges han de reunir els requisits bàsics de qualitat de l'edificació determinats per la legislació estatal i autonòmica d'ordenació de l'edificació, relatius a la funcionalitat, seguretat i habitabilitat, i per la normativa que s'establisca per reglament.

Així mateix, la Generalitat fomentará la utilització de distintius, marques de conformitat o segells de qualitat reconeguts oficialment, l'objecte dels quals siguen les obres, els productes o els serveis dins de l'àmbit de l'edificació d'habitatges i d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació.

Article 4. Condicions d'entorn i emplaçament dels edificis d'habitatges

L'emplaçament dels edificis d'habitatges serà determinat per l'ordenació del territori i el planejament urbanístic, i ha de reunir els requisits per a l'obtenció de les autoritzacions administratives corresponents.

A l'efecte el planejament, en definir les zones residencials, ha de considerar l'adequació al medi geogràfic i la protecció del medi ambient i patrimoni cultural, s'ha d'evitar l'exposició a accions devastadores, insalubres, molestes, nocives o perilloses, i s'han d'adoptar les mesures correctores que, si s'escau, siguen pertinents, com també la connexió amb les xarxes de serveis i infraestructures urbanes i l'adequat funcionament d'estes, i els equipaments i les dotacions exigits per la legislació urbanística i d'ordenació del territori.

Els habitatges emplaçats en el medi rural han de complir les condicions establides a l'efecte pel planejament, la legislació urbanística, mediambiental i d'ordenació del territori. I també han de complir les que amb caràcter general

s'estableixen en este article i en la Llei d'Ordenació i Modernització de les Estructures Agràries.

Article 5. Autorització per a l'ocupació i l'ús dels habitatges

Per a poder ocupar l'habitatge és requisit necessari l'obtenció prèvia de la llicència municipal d'ocupació i, en el supòsit d'habitatges protegits o rehabilitats de protecció pública en primera transmissió, la cèdula de qualificació definitiva faculta per a l'ocupació i l'ús dels habitatges.

Per als supòsits de segones transmissions o posteriors que es produïsquen transcorregut el termini que legalment s'establisca per a la llicència municipal d'ocupació, serà necessària la renovació.

Les companyies subministradores dels servicis d'abastiment d'aigua, energia elèctrica, gas i infraestructures de telecomunicacions, no poden contractar i iniciar el subministrament sense l'acreditació prèvia de l'obtenció de la llicència municipal d'ocupació o, si s'escau, cèdula de qualificació definitiva.

En el supòsit que les companyies subministradores esmentades no complisquen la prohibició anterior, podran ser declarades responsables solidaries de les responsabilitats que se'n deriven, i per tant, seran part en l'expedient infractor que s'incoe a l'efecte.

Article 6. Requisits de les escriptures relatives a habitatge i inscripció d'estes al Registre de la Propietat

1. En les escriptures de declaració d'obra nova en construcció i constitució del règim en propietat horitzontal d'immobles destinats en tot o en part a habitatges, la descripció de l'edifici i dels habitatges s'ha d'ajustar a la llicència municipal d'edificació i al projecte que va servir de base per a la seua concessió, que s'han d'inscriure al Registre de la Propietat conforme al que disposa l'article 37 del Text Refós de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana.

2. En les escriptures de declaració d'obra nova acabada i constitució del règim en propietat horitzontal d'immobles destinats en tot o en part a habitatge, i en

les escriptures o actes declaratives de la terminació d'obres, la descripció de l'edificació i dels habitatges s'ha d'ajustar a la llicència municipal d'edificació, i a les modificacions d'esta autoritzades per l'ajuntament durant la fase de construcció, com també al projecte inicial i als posteriors que van servir de base a la llicència municipal d'edificació i les seues modificacions.

A l'escriptura o acta s'ha d'unir el certificat acreditatiu del final de l'obra d'acord amb les llicències i els projectes esmentats, els quals s'han d'inscriure al Registre de la Propietat.

També s'ha d'acreditar la constitució de les garanties a què es refereix la legislació de l'ordenació de l'edificació, per danys materials que s'ocasionen per vicis o defectes de la construcció.

3. Les llicències municipals d'edificació i les seues modificacions, els certificats tècnics i les de terminació d'obres, i les garanties establides en els apartats anteriors, s'han d'unir a l'escriptura de declaració d'obra nova i constitució del règim de propietat horitzontal, en original o per testimoni notarial.

TÍTOL II

L'accés a l'habitatge

CAPÍTOL I

Les garanties de qualitat en la transmissió de l'habitatge

Article 7. Garanties

La transmissió dels habitatges de nova construcció i les que resulten de la rehabilitació integral d'edificis, requerirà que el promotor haja constituït les garanties a favor dels adquirents per danys materials que puguen ocasionar-se per vicis i defectes de la construcció d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació.

Article 8. Reglamentació de les garanties

Les garanties per danys materials, per vicis o defectes d'execució, que afecten elements de terminació o d'acabat de les obres, o elements constructius o de les instal·lacions que ocasionen l'incompliment dels requisits d'habitabilitat, seran les previstes en la legislació d'ordenació de l'edificació.

No obstant això, la Generalitat pot determinar per reglament garanties complementàries en les promocions d'habitatges de nova construcció o rehabilitats, de protecció pública.

CAPÍTOL II

Publicitat i informació

Article 9. Veracitat i objectivitat en la publicitat i informació

Tota publicitat i informació s'ha d'ajustar a les vertaderes característiques, condicions i utilitat de l'habitatge, no ha d'incloure als adquirents i usuaris a error, ni ha de silenciar dades fonamentals de l'habitatge, de conformitat amb la Llei 26/1984, de 19 de juliol, General de Defensa dels Consumidors i Usuaris i el Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors quant a informació que s'ha de subministrar en la compravenda i en l'arrendament d'habitatges.

Article 10. Especificacions generals sobre el contingut de la publicitat

Com a mínim, la publicitat ha de contenir les referències següents sobre:

- a) La identificació del promotor i l'emplaçament de l'edifici.
- b) La descripció de l'habitatge, superfície útil i construïda i, si s'escau, dels elements vinculats a este.
- c) El preu de venda o d'arrendament i les condicions bàsiques de finançament.
- d) La subjecció als requisits establits per la legislació aplicable per tal de garantir les quantitats entregades a compte, i s'hi ha d'esmentar l'entitat garant.

Article 11. Càmput de les superfícies

Els criteris per al mesurament de les superfícies útils i construïdes i els de repercussió dels elements comuns i altres instal·lacions generals de l'edificació s'establiran per reglament.

Article 12. Informació per a la venda

1. Habitatges en primera transmissió.

La informació de l'oferta per a la venda d'habitatges en primera transmissió ha de fer referència necessàriament als aspectes següents:

- a) Dades relatives al promotor i al constructor: nom o raó social, domicili i inscripció al Registre mercantil o en els registres públics corresponents.
- b) Condicions econòmiques: preu total i conceptes que este inclou, amb indicació de si el preu comprén les taxes, els impostos i les altres despeses per compte de l'adquirent; pagaments ajornats i els interessos d'estos, com també les condicions per a la seua aplicació; garanties per a l'assegurament del cobrament de les quantitats entregades a compte, amb esment de l'entitat garant i el compte especial en què hagen d'efectuar-se els ingressos amb subjecció a la normativa aplicable.
- c) Característiques essencials de l'habitatge: plànol d'emplaçament, plànol acotat a escala de l'habitatge i memòria en què es faça referència als aspectes següents: dimensions referides a les superfícies útils, construïdes i construïdes amb repercussió dels elements comuns; compliment dels nivells de qualitat que establisca la legislació aplicable, plànols i detalls de les característiques de totes les instal·lacions de l'habitatge, servicis i característiques dels annexos i elements vinculats a l'habitatge.
- d) Situació jurídica de l'immoble: acreditació de la titularitat registral de l'habitatge; estat de càrregues i gravàmens de l'habitatge; justificació d'estar al corrent en el pagament de despeses generals de la comunitat de propietaris; garanties constituïdes per tal de respondre per danys materials a causa de vicis o defectes de construcció d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació.

e) Situació administrativa: llicència municipal d'edificació, i d'ocupació o qualificació definitiva si els habitatges estan acabats, com també informació suficient que acredite estar al corrent dels impostos, taxes i exaccions que graven l'habitatge.

f) Condicions d'ús i manteniment: el Llibre de l'Edifici, que ha de reunir les característiques i la documentació exigides per la legislació d'ordenació de l'edificació.

2. Habitatges en segona transmissió o posteriors.

En la informació d'esta classe d'habitatges s'ha de fer referència als aspectes següents:

a) Identificació del venedor i, si s'escau, de la persona física o jurídica que intervinga en el marc d'una activitat professional o empresarial, per a la mediació entre el venedor i el comprador de l'habitatge.

b) Condicions econòmiques: el preu total, els conceptes que s'hi inclouen i també les condicions de finançament que, si s'escau, puguen establir-se.

c) Característiques essencials de l'habitatge: acreditació de la superfície útil i construïda; quota de participació si s'escau; relació de qualitats, instal·lacions, servicis, annexos i elements vinculats a l'habitatge. Quan la transmissió de l'habitatge es fa en el marc de l'exercici d'una activitat professional o empresarial, ha de tenir-se disponible, a més, el plànol d'emplaçament, el plànol acotat a escala de l'habitatge i el plànol de les instal·lacions previstes d'electricitat, aigua, sanejament, calefacció i detall si s'escau dels equips i aparells electrodomèstics que s'hi han d'instal·lar, amb especificació de la inclusió o no d'estos elements en l'obra.

d) Situació jurídica de l'immoble: acreditació de la titularitat registral de l'habitatge; estat de càrregues i gravàmens de l'habitatge; característiques essencials del règim de propietat horitzontal, si s'escau, i justificació de trobar-se al corrent dels pagaments a la comunitat de propietaris, en els habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal; garanties per danys materials per

vicis o defectes de construcció quan siguen preceptives, de conformitat amb el que s'establix en la legislació de l'ordenació de l'edificació.

e) Situació administrativa: informació suficient que acredite estar al corrent dels impostos, taxes i exaccions que graven l'habitatge.

f) Condicions d'ús i manteniment: d'acord amb les especificacions contingudes en el Llibre de l'Edifici regulat per la legislació d'ordenació de l'edificació.

Article 13. Informació per a l'arrendament

Si es tracta d'oferta d'habitatges per a ser arrendats o llogats, igualment s'ha d'informar de les condicions econòmiques de l'arrendament o lloguer, i almenys les relatives al preu de renda, els conceptes que inclou, la fórmula de revisió, el termini, les despeses repercutibles, les característiques físiques de l'habitatge, servicis i instal·lacions, de conformitat amb la legislació d'arrendaments urbans i informació sobre les característiques del règim de propietat horitzontal.

CAPÍTOL III

Requisits per a la venda d'habitatges

Article 14. Habitatges en projecte o en construcció

1. Quan la venda dels habitatges es produïska en projecte o en construcció d'estos, el venedor ha d'acreditar els aspectes següents:

a) La disponibilitat dels terrenys, el projecte tècnic i la llicència d'obres.

b) L'escriptura de declaració d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal com també certificació registral en la qual consten les quotes de participació en els elements comuns i els estatuts de la comunitat de propietaris o projecte d'estatuts de la junta de comunitat de propietaris.

c) Previsió dels terminis de l'acabament i el lliurament dels habitatges, una vegada finalitzats.

2. En acabar les obres, el venedor ha de facilitar al comprador la documentació prevista en esta Llei per als habitatges acabats.

3. Els contractes de compravenda s'han de redactar amb clàusules clares en què figuren com a mínim les condicions assenyalades per esta Llei en la informació per a la venda i les dades acreditatives dels requisits exigits per este article. Els contractes d'habitatges de protecció pública han de contenir, a més, les clàusules d'inserció obligatòria específiques per a este règim, clàusules que es determinaran per reglament.

Article 15. Pagaments anticipats del preu de l'habitatge ¹

La percepció per promotors o gestors de quantitats anticipades a compte del preu, en les compravendes d'habitatges efectuades abans d'iniciar-ne la construcció o durant esta, es garantiran mitjançant una assegurança o aval que indemnitze l'incompliment del contracte, en els termes establits per la Llei 57/1968, de 27 de juliol, i la Llei 38/1999, de 5 de novembre, sobre Ordenació de l'Edificació, que serà aplicable a la promoció de tota classe d'habitatges, inclosos els que es realitzen en règim de comunitat de propietaris o societat cooperativa.

La garantia constituïda s'ha d'estendre a les quantitats entregades en efectiu o mitjançant qualsevol efecte canviari, i el cobrament s'ha de domiciliar en el compte especial previst en la Llei referida.

Les administracions públiques i les seues empreses i entitats autònomes no tenen l'obligació de constituir la garantia prevista en este article.

En els contractes de compravenda es farà constar l'obligació de tornar les quantitats lliurades a compte més els interessos legals fins al moment efectiu de la seua devolució, per als supòsits d'incompliment del termini d'inici o acabament de les obres de construcció o per al cas de no haver-se obtingut la llicència d'ocupació o, si és el cas, la cèdula d'habitabilitat o de qualificació definitiva, en el supòsit que el comprador opte per la resolució contractual,

¹ Els paràgrafs 1 i 4 de l'article 15 es modifiquen per la **Llei 1/2011, de 22 de març**, de la Generalitat, per la qual s'aprova l'Estatut dels Consumidors i Usuaris de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 6487 de 24.03.2011).

sense perjudici dels altres pactes lícits que tinguen convinguts. Sense que puguen imposar-se al consumidor, en concepte d'indemnització o penalització, quanties superiores a les que s'imposen al promotor.

Quan es tracte d'habitatges de protecció pública de nova construcció s'exigirà, a més, l'autorització de l'administració per a percebre quantitats a compte, cosa que requerirà l'obtenció prèvia de la cèdula de qualificació provisional i l'acreditació mitjançant certificat registral de la titularitat i llibertat de càrregues del solar, excepte les constituïdes en garantia de devolució dels préstecs qualificats concedits per a la construcció dels habitatges.

També s'han de garantir les quantitats entregades en concepte de reserva d'un habitatge en els termes que s'establisquen per reglament.

Article 16. Venda d'habitatges acabats

En les compravendes d'habitatges acabats de nova construcció o provinents de la rehabilitació integral de l'edifici, s'exigiran els requisits i documents previstos en els articles anteriors, excepte el relatiu als pagaments anticipats en període de construcció, i a més els següents:

- a) Les garanties per danys materials derivats de vicis i defectes de construcció establides en la legislació d'ordenació de l'edificació.
- b) Si escau, l'import de préstec hipotecari que corresponga a l'habitatge, les seues condicions i els requisits de subrogació al comprador.

El comprador pot subrogar-se o no en el préstec del promotor, i aniran per compte seu les despeses de cancel·lació quan el comprador opte per la no subrogació en el dit préstec.

Els requisits anteriors assenyalats en els apartats a) i b) han d'acreditar-se en l'escriptura pública de compravenda.

- c) El Llibre de l'Edifici, que ha de contenir la documentació de l'obra executada, segons s'establix en la legislació d'ordenació de l'edificació.
- d) La llicència d'ocupació, i en el cas d'habitatges de protecció pública de nova construcció o rehabilitats, en primera transmissió, la cèdula de qualificació definitiva.

CAPÍTOL IV

Requisits per als habitatges objecte d'arrendament

Article 17. Requisits

Heus ací els requisits per a arrendar habitatges:

- a) Que l'habitatge dispose de la llicència d'ocupació o, si escau, cèdula d'habitabilitat, si es tracta d'habitatges de protecció pública de nova construcció o rehabilitats, en primera ocupació, la cèdula de qualificació definitiva, sens perjuí de l'exigibilitat de la llicència d'ocupació a l'efecte de comprovació de la legalitat urbanística per part dels òrgans de l'administració local competent.
- b) Que l'edifici dispose de les connexions generals de subministraments i servicis previstos per la legislació aplicable.
- c) La prestació de la fiança, d'acord amb les determinacions establertes per la Llei d'arrendaments urbans.
- d) Els requisits establits específicament per la Llei d'Arrendaments Urbans, en el benentés que es tindran per no posades i per tant seran nul·les de ple dret, les estipulacions que modifiquen en perjuí de l'arrendatari les normes que s'estableixen amb caràcter imperatiu.
- e) Es podrà accedir a l'adquisició d'un habitatge mitjançant la formalització del contracte d'arrendament amb opció de compra. Els requisits aplicables seran els que estableix l'article 16 d'aquesta llei per a la venda d'habitatges acabats, amb les determinacions que reglamentàriament s'hi estableixen.

Article 18. Contingut bàsic del contracte d'arrendament

Els contractes d'arrendament d'habitatges, s'ajustaran al que s'establix en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments urbans.

L'arrendador ha de facilitar a l'arrendatari la documentació que autoritze l'ocupació de l'habitatge, ja siga la llicència d'ocupació, cèdula d'habitabilitat o qualificació definitiva.

CAPÍTOL V

Fiances d'arrendaments urbans

Article 19. Constitució de la fiança

1. A l'acabament del contracte d'arrendament d'habitatge serà obligatòria l'exigència de prestacions de fiança, d'acord amb el que disposa l'article 17.c d'aquesta llei.

En els arrendaments de locals o edificacions per a usos distints del d'habitatge, quan impliquen també arrendament d'habitatge, la fiança s'exigirà per l'import equivalent a dues mensualitats del lloguer estipulat per l'habitatge. Si la dita quantia no es troba estipulada expressament en el contracte, la fiança estarà constituïda per l'import del tres per cent del valor cadastral que el bé immoble tinga assignat en el moment de realització del contracte.

2. Queden exceptuades de l'obligació de prestar fiança les entitats públiques de caràcter territorial reconegudes per l'ordenament jurídic quan aqueixos pagaments hagen de ser satisfets a càrrec dels pressupostos respectius.

3. En els subministraments de gas, la fiança, quan siga exigida, ha de ser com a màxim igual a la quantitat que resulte d'aplicar la tarifa corrent als metres cúbics que corresponguen a la capacitat de mesura del comptador durant quaranta hores.

4. En els contractes de subministrament de fluid elèctric i en els altres contractes, la fiança es regeix per les disposicions que resulten aplicables a cada cas.

5. El que es disposa en els apartats 3 i 4 d'este article és aplicable amb independència del nombre d'abonats i la localitat, dins de l'àmbit de la Comunitat Valenciana, on estos tinguen el domicili social.

6. L'establiment per les parts de qualsevol altre tipus de garantia del compliment de les obligacions derivades del contracte corresponent, addicional a la fiança, no n'impedeix l'exigència i el dipòsit.

Article 20. Actualització de la fiança

1. No escau l'actualització de la fiança durant els cinc primers anys de duració del contracte, llevat que durant este període s'efectue la pròrroga de l'arrendament, en este cas regeix el que s'ha acordat sobre la fiança entre les parts. En aqueix mateix cas, i si no hi ha pacte específic, el que s'ha acordat sobre l'actualització de la renda se suposa acceptat també per a l'actualització de la fiança.

2. El mateix criteri establert en l'apartat anterior és d'aplicació en els supòsits d'actualització de la fiança durant el període de temps en què el termini pactat per a l'arrendament excedisca de cinc anys.

3. En els altres contractes, en matèria d'actualització de fiances s'ha de seguir el que, si s'escau, dispose la legislació específica aplicable a cadascun.

Article 21. Devolució de la fiança

Extingit el contracte, el dipositant pot sol·licitar la devolució de la fiança en la forma en què s'establisca per reglament. Sobre este aspecte, si transcorregut un mes des de la sol·licitud no es procedeix a la devolució de la quantitat dipositada, esta produirà l'interés legal corresponent.

Article 22. Ingrés de la fiança sense requeriment previ

Els ingressos de fiances efectuats fora dels terminis que s'establisquen per reglament, sense que hi haja requeriment previ, suporten un recàrrec del vint per cent, llevat de les sancions que, en altre cas, hagen pogut exigir-se però no dels interessos de demora. No obstant això, si l'ingrés s'efectua dins dels tres, sis o dotze mesos següents al terme dels terminis voluntaris d'ingrés, s'hi aplicarà un recàrrec únic del cinc, deu o quinze per cent, respectivament, llevat de l'interés de demora i de les sancions que, en altre cas, hagen pogut exigir-se, sempre que este últim recàrrec s'ingresse voluntàriament amb el principal. Este mateix règim és aplicable als ingressos per fiances subjectes al règim de concert.

Article 23. Ingrés de les liquidacions derivades de fiances

En els casos en què el recàrrec per ingrés extemporani, i sense requeriment previ, no s'abone simultàniament amb l'ingrés del principal, l'administració tributària practicarà la liquidació oportuna, la qual haurà d'ingressar-se, en període voluntari, en els terminis establits en l'article 20.2 del Reial Decret 1684/1990, de 20 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Recaptació. Els mateixos terminis d'ingrés són aplicables a les liquidacions derivades d'actuacions inspectores o de resolucions sancionadores.

Article 24. Recaptació en via de constrenyiment

Les liquidacions de recàrrecs per ingrés fora de termini sense requeriment previ que no s'abonen simultàniament amb el principal i les liquidacions derivades d'actes inspectores o de resolucions sancionadores es poden recaptar per la via de constrenyiment, en cas d'impagament en període voluntari, en els termes establits pels articles 91 i següents del Reial Decret 1684/1990, de 20 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Recaptació.

Article 25. Controvèrsia entre els contractants

Ni la Generalitat ni les entitats de crèdit col·laboradores designades per a efectuar-hi el dipòsit de les fiances constituïdes, no poden ser afectades per les controvèrsies i l'exigència de responsabilitats que puguin suscitar-se entre els contractants per causa d'arrendament.

Article 26. Inspecció de fiances

1. Les funcions inspectores, a fi de comprovar, investigar i garantir el compliment exacte de les obligacions establides per esta Llei, corresponen a la conselleria competent en matèria d'hisenda.
2. Els subjectes obligats a la constitució i el dipòsit de les fiances i els arrendaments han de col·laborar amb l'administració en el desplegament de les funcions inspectores i proporcionar les dades i els documents que siguen rellevants per tal de fiscalitzar el compliment exacte d'esta Llei.

3. Una vegada comprovat el compliment exacte i total de les obligacions establides en esta Llei, s'estendrà l'acta de comprovació i conformitat.
4. Si es comprova l'incompliment d'alguna obligació establida en esta Llei, els servicis d'inspecció de la conselleria competent en matèria d'hisenda faran la pertinent proposta de regularització i estendran l'acta de conformitat si el subjecte obligat, sens perjudici del seu dret de recurs, accepta regularitzar la seua situació en els termes proposats; en este cas l'import de les sancions procedents es reduirà en un cinquanta per cent.
5. Si el subjecte obligat no accepta la regularització proposada, s'estendrà acta de disconformitat i s'incoarà el procediment escaient que conclourà amb la resolució que siga procedent.

Article 27. Registre de fiances d'arrendaments urbans

1. A l'efecte del que es disposa en aquesta llei, en la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i en l'article 4, apartat u, lletres j i k de la Llei de la Generalitat 13/1997, de 23 de desembre, del tram autonòmic de l'impost sobre la renda i restants tributs cedits, es crea el Registre de la Generalitat de Fiances d'Arrendaments Urbans, amb caràcter administratiu, que depèn de l'òrgan competent en gestió de tresoreria, en el qual han de ser objecte d'inscripció les dades corresponents a contractes subscrits entre arrendador i arrendatari referents a immobles situats a la Comunitat Valenciana les fiances de la qual han de ser objecte de depòsit preceptiu. ²

2. Al Registre de Fiances d'Arrendaments Urbans han de fer-se constar les dades següents:

- a) La situació de l'immoble, amb indicació de municipi i l'adreça completa.

² L'apartat 1 de l'article 27 es modifica per l'article 77 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2022 (DOGV núm. 9246 de 30.12.2021).

- b) L'ús a què es destina aquell; s'ha d'indicar si és per a habitatge o per a un altre ús.
- c) La identificació de l'arrendador i de l'arrendatari; se n'han d'indicar el nom i els cognoms o la raó social i els números o codis d'identificació fiscal respectius.
- d) La data de formalització del contracte i també la d'inici real del pagament del lloguer, quan esta data siga anterior a la de formalització, i el termini inicial de duració del contracte.
- e) La renda pactada.
- f) La data de dipòsit de la fiança i la seua quantia.
- g) Les dates de les actualitzacions que, si escau, es produïsquen, com també la quantia d'estes.
- h) La data de cancel·lació de la fiança amb indicació de l'import de la cancel·lació i el beneficiari.
- i) Qualsevol altra circumstància que afecte la fiança, amb indicació de la data.

La inscripció de la fiança al Registre s'ha de fer d'ofici per l'administració, després de constància prèvia del dipòsit de la fiança i del compliment dels requisits que s'establisquen per reglament; i es pot instar, a més, per qualsevol dels contractants. Així mateix, quan es torne la fiança, es produirà d'ofici la cancel·lació de l'assentament respectiu.

TÍTOL III

Ús, conservació, manteniment i adaptació de l'habitatge

CAPÍTOL I

Ús i conservació de l'habitatge

Article 28. Obligacions generals dels propietaris i usuaris

Els propietaris i usuaris dels habitatges estan obligats a mantenir-los en bon estat de conservació, ús, manteniment i seguretat, obligació que inclou les instal·lacions i els annexos de l'habitatge i els elements comuns de l'immoble.

Alhora, estan obligats de permetre-hi l'entrada en els supòsits d'actuacions per al manteniment, conservació o reparació dels elements comuns de l'immoble, i han de consentir les servituds requerides per a la creació de servicis comuns d'interés general, en les condicions establides per la legislació de propietat horitzontal.

Article 29. Intervenció en elements comuns

La intervenció en elements comuns serà necessària quan ho exigisca l'adequada conservació i manteniment dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de l'edifici, aspecte que requereix el corresponent projecte, llicència municipal i direcció facultativa en els supòsits en què se n'altere l'estructura o la fàbrica, de conformitat amb el que estableix la legislació d'ordenació de l'edificació. Esta intervenció ha de deixar obligatòriament constància en el Llibre de l'Edifici, sens perjudi dels altres requisits establits per la legislació de propietat horitzontal.

Article 30. Assegurament dels edificis d'habitatge ³

1. És obligatori que els edificis d'habitatges estiguen assegurats contra el risc d'incendis i per danys a tercers. La comunitat de propietaris ha de subscriure aquestes assegurances per als elements comuns de tot l'immoble. En el cas d'edificis qualificats de promoció pública i edificis en els quals hi haja habitatges integrants del patrimoni públic d'habitatge de la Generalitat, en els quals aquesta tinga en propietat un percentatge igual o superior al 50 % dels immobles que constitueixen la comunitat de propietaris, aquestes assegurances tenen caràcter potestatiu. ⁴

³ L'article 30 es modifica per l'article 61 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. (DOGV núm. 8707 de 30.12.2019).

⁴ L'apartat 1 de l'article 30 es modifica per l'article 58 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 9756 de 30.12.2023).

2. Les comunitats de propietaris que han constituït el fons de reserva per a atendre les obres de conservació i reparació de l'edifici d'habitatges, o que amb càrrec a aquest han subscrit un contracte d'assegurança que cobrisca els danys causats en l'edifici per riscos extraordinaris, o un contracte de manteniment prèviament de l'immoble i les seues instal·lacions generals, tenen preferència per a l'obtenció d'ajudes públiques a la rehabilitació, la conservació i el manteniment d'aquests.

CAPÍTOL II

Obres d'adequació en l'habitatge i l'edifici

Article 31. Realització d'obres d'adequació

1. L'adequació d'immobles destinats a habitatge han de tenir per objecte portar a terme les obres de transformació necessàries perquè, tant els habitatges com els elements i servicis comuns de l'edifici, garantisquen l'accessibilitat i la circulació de persones amb mobilitat i comunicació reduïdes.

2. Es consideren també obres d'adequació les que es requerisquen per tal de dotar els immobles d'habitatges de la infraestructura comuna als servicis de telecomunicació, i aquelles altres que siguen preceptives per a l'adaptació a la normativa vigent.

Article 32. Impuls de l'administració

Les Administracions han d'afavorir les obres d'adequació per a persones amb mobilitat i comunicació reduïdes i les d'adaptació a la normativa vigent mitjançant l'establiment de les mesures de foment que es regulen per reglament.

CAPÍTOL III

De la inspecció tècnica periòdica dels edificis i l'actuació de l'administració

Article 33. Plans d'actuació

La Generalitat, de conformitat amb el que s'establix en la legislació urbanística en cada cas, pot establir plans d'actuació en col·laboració amb els ajuntaments

i altres entitats que permeten elaborar censos sobre l'estat de les edificacions i mesures de suport per a la inspecció tècnica i periòdica d'immobles destinats a habitatges.

Article 34. Inspecció periòdica

La Generalitat pot establir les mesures que considere adequades per tal de possibilitar, segons les característiques socioeconòmiques dels propietaris, la realització de les inspeccions tècniques periòdiques obligades per la legislació urbanística, inspeccions que es poden instrumentar directament o mitjançant convenis amb ajuntaments i altres entitats.

Els propietaris d'edificis d'habitatges catalogats o d'antiguitat superior a cinquanta anys que promoguen actuacions de rehabilitació d'acord amb les mesures de foment que s'establisquen, estan obligats a aportar un certificat expedit per un facultatiu competent, a fi de supervisar-en l'estat de conservació almenys cada cinc anys. Els resultats de la inspecció s'han de consignar en un certificat que descriga els desperfectes trobats en l'immoble, les possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per tal d'assegurar-ne l'estabilitat, la seguretat, l'estanquitat i la consolidació estructural o per tal de mantenir-ne o rehabilitar-ne les dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia de cada dependència. S'hi ha de deixar constància del grau de realització de les recomanacions expressades amb motiu de la inspecció periòdica anterior. L'eficàcia del certificat exigeix enviar-ne una còpia a l'ajuntament i al col·legi professional corresponent.

L'ajuntament pot exigir als propietaris l'exhibició dels certificats actualitzats d'inspecció periòdica de construccions i, si descobreix que estes no s'han efectuat, pot efectuar-les d'ofici a càrrec dels obligats.

Article 35. Actuació de l'administració

Les administracions han de vetlar pel compliment dels deures dels propietaris i usuaris quant a manteniment, conservació i inspecció tècnica periòdica.

Els ajuntaments, mitjançant ordenança municipal, poden condicionar l'expedició de les llicències corresponents d'obres i d'ocupació a la realització prèvia de les inspeccions a què es refereix l'article anterior.

CAPÍTOL IV

Rehabilitació d'habitatges i edificis

Article 36. Concepte de rehabilitació. Rehabilitació urbana

1. La rehabilitació d'habitatges té per objectiu la recuperació del parc immobiliari residencial existent, de manera que les condicions, els requisits i els beneficis d'este parc immobiliari tendisquen d'equiparar-se amb els dels habitatges de nova construcció.
2. Es consideren actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges les que tinguen per objecte l'adequació funcional, estructural, d'habitabilitat, i si s'escau les obres d'adequació a què es refereix l'article 31.
3. La rehabilitació s'estendrà a la recuperació de la ciutat existent, especialment en les àrees més degradades, i en este sentit també tenen la consideració d'obres de rehabilitació urbana l'adequació de l'equipament comunitari primari, entés este com el constituït pels espais lliures, vials i infraestructures al servici dels habitatges, com també l'adequació d'edificis públics o privats destinats a l'equipament social, cultural o educatiu en les condicions que s'establisquen per reglament.

Article 37. Obres de rehabilitació

1. Les obres de rehabilitació poden afectar els elements comuns de l'immoble i els elements privatis de cadascun dels habitatges, i referir-se a possibilitar l'estalvi de consum energètic, ampliar o adaptar l'espai habitable, adequar patis per a ús comunitari, conservar i mantindre els valors arquitectònics, històrics o ambientals i, si s'escau, l'adaptació a la normativa vigent.
2. Les obres de rehabilitació s'han d'orientar a mantenir les característiques arquitectòniques dels béns de valor historicoartístic o catalogats pel

planejament i la legislació de patrimoni cultural valencià, i, en tot cas, a adaptar-se a les característiques pròpies de l'edificació de l'entorn on es realitzen.

3. Poden ser promotors de les obres de rehabilitació els propietaris i usuaris individualment, o mitjançant la comunitat de propietaris, i les persones físiques i jurídiques que promoguen la rehabilitació integral d'edificis destinats a habitatge.

Article 37 bis. Rehabilitacions en matèria d'accessibilitat o reducció de la demanda energètica ⁵

1. Les autoritzacions administratives o, si escau, les declaracions responsables d'obres per a la rehabilitació d'edificacions preexistents, poden comportar l'autorització per a ocupar, mentre subsistisca l'edificació, de sòls reservats a dotacions públiques o terrenys privats inedificables que siguem indispensables per a instal·lar ascensors o altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones, o per a reduir com a mínim el 30 % de la demanda energètica anual destinada a la calefacció o la refrigeració de l'edifici d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de sòl, o que de l'actuació s'obtinga una reducció d'almenys un 30 % del consum d'energia primària no renovable referida a la certificació energètica, sempre que:

- a) Siga inviable tècnica o econòmicament qualsevol altra solució.
- b) No es perjudique sensiblement la funcionalitat del sistema urbanístic afectat o les condicions de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes.

En aquests supòsits no ha de ser necessària la modificació del planejament urbanístic.

2. Es considerarà que les actuacions derivades de les intervencions de rehabilitació i dirigides a la millora de les condicions d'accessibilitat, centralització d'instal·lacions, sostenibilitat o habitabilitat, incloent-hi la incorporació de nous espais exteriors als habitatges, no suposen un increment

⁵ L'article 37 bis s'afegeix per l'article 78 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

de l'edificabilitat ni la variació dels paràmetres urbanístics de les edificacions i ordenació existents. ⁶

3. Les citades obres poden ser executades mitjançant el títol habilitant de la declaració responsable prevista en l'article 69 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre de procediment administratiu comú de les administracions públiques amb relació a l'article 233 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge de la Generalitat Valenciana.

No obstant això, quan per motius de protecció del patrimoni historicoartístic les obres siguen considerades de transcendència patrimonial a l'efecte del que es preveu en l'article 36 de Llei 4/1998, de 13 de juliol, de patrimoni cultural valencià han de caldre de la seua tramitació mitjançant el títol de la llicència d'intervenció prevista en l'article 236 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, text refós de la llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

Article 38. Intervenció de l'administració

Els ajuntaments poden dictar ordres d'execució per a portar a terme obres de rehabilitació, d'acord amb la legislació específica aplicable.

Així mateix, han d'acordar la constitució del registre municipal d'edificis per rehabilitar als efectes previstos si s'escau per la legislació urbanística vigent.

Article 38 bis. La conservació i la rehabilitació com a instruments per a garantir el dret a l'habitatge. ⁷

El foment de la conservació i la rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial és objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat Valenciana i els ens locals amb l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne i adequat.

⁶ L'apartat 2 de l'article 37 bis es modifica per l'article 88 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022).

⁷ L'article 38 bis s'afegí per l'article 89 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

Article 38 ter. L'expropiació o l'ocupació temporal en edificis en règim de propietat horitzontal. ⁸

1. Si les obres, les instal·lacions o la implantació d'usos que han de realitzar-se en immobles en règim de propietat horitzontal per a complir el deure de conservació i rehabilitació, fan necessària l'expropiació total o parcial per incompliment dels deures de conservació i rehabilitació o l'ocupació temporal d'elements privatis o comuns per a la realització d'obres per a la conservació o rehabilitació d'aquests elements pel temps que duren les actuacions, les persones interessades a instàncies de part o els ajuntaments i la Generalitat d'ofici podran incoar un expedient a tal fi. En tot cas haurà de tindre's en compte el que es disposa en l'article 10 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal

2. El projecte que inclou la previsió de l'expropiació ha de contindre un informe tècnic, l'anàlisi de la declaració d'obra nova segons les inscripcions previstes en el Registre de la Propietat i una memòria que acredite i concrete la necessitat d'ocupació definitiva o temporal. La memòria esmentada ha d'analitzar les vies d'actuació possibles i la justificació que no hi ha una alternativa menys costosa per als drets de propietat.

L'aprovació del projecte portarà implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets afectats.

3. La tramitació de l'expedient ha d'ajustar-se al procediment establert a través del procediment de taxació conjunta previst en l'article 112 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.

4. En actuacions de regeneració urbana, podrà pactar-se amb la persona propietària el pagament del preu just expropiatori en espècie, sempre que aquest s'efectue dins del mateix àmbit de gestió i dins del termini temporal establert per a la finalització de les obres corresponents.

⁸ L'article 38 ter s'afegí per l'article 90 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

Article 38 quater. Declaració d'inhabitabilitat. ⁹

1. En els casos d'infrahabitatge, així com en els supòsits en què la utilització d'un habitatge o allotjament supose un perill per a la seguretat o salut de les persones, o quan s'incomplisquen les condicions d'habitabilitat que es determinen reglamentàriament, i sense perjudici de l'adopció per part de l'ajuntament corresponent de les mesures urgents de desallotjament i assegurament que resulten procedents, l'Administració municipal podrà declarar-los inhabitables, en el marc de l'acció protectora prevista en l'article 29.1 la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana i en l'apartat 2 següent. La declaració podrà fer-se tant amb caràcter provisional i cautelar com amb caràcter permanent.

2. La declaració d'inhabitabilitat, quan siga definitiva i ferma en via administrativa, comportarà l'adopció necessària de les mesures d'intervenció que resulten procedents, amb prioritat de les de foment, rehabilitació i ajuda, perquè permeten recuperar l'habitabilitat de l'immoble, i es podrà continuar amb l'emissió d'ordres d'execució, o declaració, si és el cas, de ruïna i fins i tot expropiació, venda o substitució forçosa per incompliment de la funció social. Es respectarà, en tot cas, el dret d'accés a l'ocupació legal d'un habitatge en els termes de la present llei i la normativa que es dicte en el seu desplegament.

3. Quan la declaració d'inhabitabilitat s'adopte amb caràcter cautelar o temporal, per raons d'insalubritat que puguen resoldre's amb simples labors de neteja i retirada de residus, sense perjudici de les actuacions que corresponguen als serveis socials i en suport d'aquests, l'ajuntament corresponent, amb l'autorització judicial pertinent, podrà ordenar l'entrada domiciliària i la realització de les labors esmentades amb càrrec a les persones responsables de la situació referida.

⁹ L'article 38 quater s'afig per l'article 91 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

Article 38 quinquies. Expropiació en àrees de regeneració urbana integrada ¹⁰

1. A proposta dels ajuntaments, la conselleria competent en matèria d'habitatge, en el marc de les previsions del Pla de recuperació, transformació i resiliència, previst en el Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, podran delimitar àrees de regeneració urbana integrada de barris i centres històrics.

Les àrees de regeneració urbana integrada esmentades portaran implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis afectats als fins d'expropiació i d'imposició de servituds o d'ocupació temporal dels terrenys.

2. L'acord de delimitació pot comportar:

a) L'aprovació de normes, plans i programes de conservació i rehabilitació d'habitatges.

b) L'obligació de conservació i rehabilitació de tots o alguns dels immobles inclosos en l'àrea delimitada.

c) L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment dels deures de conservació i rehabilitació en l'àrea.

d) La creació d'un òrgan administratiu o ens gestor que impulse el procés de rehabilitació.

Article 38 sexies. Viabilitat econòmica ¹¹

L'ordenació i execució de les actuacions previstes en aquest capítol, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que n'assegure la viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un equilibri adequat entre els beneficis i

¹⁰ L'article 38 quinquies s'afegit per l'article 92 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

¹¹ L'article 38 sexies s'afegit per l'article 93 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

les càrregues derivats d'aquesta, per a les persones propietàries incloses en el seu àmbit d'actuació, i contindrà, almenys, els elements següents:

- a) Anàlisi de la repercussió de les ajudes i subvencions públiques procedents de la Generalitat i dels fons de la Unió Europea.
- b) Aportacions dels municipis en els quals es realitzi l'actuació.
- c) Si s'escau, aportacions de particulars.
- d) Col·laboració publicoprivada en el marc de la gestió i subministrament de serveis urbanístics.

Article 38 septies. Actuacions de rehabilitació en supòsits especials ¹²

1. En actuacions de rehabilitació d'edificis o habitatges on s'acrediten o aprecien especials circumstàncies de caràcter social, valor patrimonial o vulnerabilitat, l'administració local o autonòmica, o les entitats integrants del seu sector públic instrumental, podran actuar com a agent de la rehabilitació públic conforme al que es preveu en el títol VI, en cas d'incompliment dels propietaris del deure de rehabilitar.

2. En aquells casos en què l'administració actue com a agent de la rehabilitació públic d'edificis o habitatges on s'acrediten o aprecien especials circumstàncies de caràcter social, valor patrimonial o vulnerabilitat, haurà de subscriure's un conveni amb la comunitat de persones propietàries en el qual es detallaran les funcions que haurà de realitzar l'administració o entitat pública, amb autorització prèvia mitjançant acord adoptat en el marc de la Llei de propietat horitzontal.

El conveni haurà d'incloure si s'escau la necessitat d'ocupació temporal dels elements comuns i privatis per a la correcta execució de les obres de rehabilitació.

¹² L'article 38 septies s'afig per l'article 94 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

3. La declaració de l'incompliment de les ordres d'execució derivades del deure de rehabilitar que afecten immobles en els quals s'acrediten especials circumstàncies de vulnerabilitat o de caràcter patrimonial o social, habilitarà l'administració actuant perquè en virtut del procediment d'execució subsidiària pugui realitzar per compte de la propietat totes i cadascuna les actuacions previstes en l'apartat anterior, previ compliment dels articles 97 i 99 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre.

4. L'import de les despeses de les actuacions de rehabilitació que, si s'escau, hagen de sufragar les persones propietàries tindran la naturalesa d'ingrés de dret públic a l'efecte de la seua recaptació per part dels organismes públics corresponents.

TÍTOL IV

Foment públic i prestació directa de l'habitatge

CAPÍTOL I

Principis generals

Article 39. Competències de la Generalitat

La Generalitat pot establir plans d'habitatge propis o mesures de desplegament que complementen la legislació bàsica estatal en esta matèria; amb esta finalitat i a l'efecte de viabilitat pot subscriure convenis amb qualsevol tipus d'entitats públiques, entitats sense ànim de lucre o privades i amb entitats financeres o de crèdit, en les condicions que es determinen, d'acord amb la legalitat vigent.

Estes mesures han d'anar dirigides a fer efectiu el dret constitucional a un habitatge digne i adequat mitjançant l'articulació de polítiques d'integració i d'inclusió social que incloguen l'accessibilitat a l'habitatge, i ha de prestar atenció especial al primer accés a l'habitatge, a la integració de persones amb capacitats reduïdes, tant físiques com psíquiques i sensorials, a la possibilitat d'oferir el gaudi de l'habitatge per a famílies i persones amb menys recursos econòmics, a la integració dels immigrants i de col·lectius especialment

necessitats o amb problemàtica específica. En l'àmbit d'estos objectius, les línies concretes d'actuació poden ser tractades des d'una perspectiva de necessitat individualitzada tant com des d'un enfocament ampli quant a la necessitat d'actuar en un entorn determinat que garantisca una plena integració social.

Article 40. Habitatges de protecció pública i altres actuacions protegides

1. Esta Llei estableix el règim d'habitatges de protecció pública en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

El règim de finançament, d'ús, de conservació, d'aprofitament i sancionador es regeix per esta Llei i per les normes que la despleguen.

2. La Generalitat està facultada per a establir limitacions del preu de venda i renda, de superfície, de destinació, que queda restringit a l'habitatge principal excepte en els supòsits d'ajudes objectives que reglamentàriament s'establesquen, i totes les altres que es consideren ajustades per al compliment de la finalitat social d'aquest tipus d'habitatges.

La Generalitat pot definir per reglament actuacions protegides en matèria d'habitatge de nova construcció, d'habitatge usat, rehabilitació o sòl, i regular les característiques de les mesures de foment corresponent que es pugen establir en cada moment. ¹³

En l'àmbit de la legislació urbanística, la Generalitat pot elaborar els instruments de planejament i de gestió necessaris, i les mesures pertinents per a crear reserves de sòl residencial amb destinació preferent a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Així mateix, s'establiran per reglament mesures que limiten la disposició dels habitatges adquirits, promoguts o rehabilitats amb ajudes públiques, com també

¹³ El primer paràgraf del punt 2 de l'article 40 es modifica per la **Llei 10/2012, de 21 de desembre**, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat (DOGV núm. 6931 de 27.12.2012).

les oportunes perquè estes limitacions queden inscrites al Registre de la Propietat.

3. Es considera sobrepreu la percepció de qualsevol quantitat que supere els límits del preu de venda i renda que s'establisquen, encara que siga a títol de dipòsit, bestretes no autoritzades, reserves d'habitatge, prima o preu per opció de compra o venda, abonament de millores o modificacions autoritzades o no autoritzades, contracte conjunt o separat amb mobles, o de quotes per prestació de servicis no autoritzats, o per qualsevol altre títol.

Les alienacions en propietat o en ús de locals o altres dependències amb preu lliure als adquirents o usuaris dels habitatges amb protecció pública d'una promoció es consideren sobrepreu per frau de llei, llevat que els òrgans competents de l'administració les autoritze justificadament i motivadament.

CAPÍTOL II

Protecció pública de l'habitatge

Article 41. Protecció de l'accés a l'ús i el gaudi de l'habitatge

La Generalitat, les entitats locals i altres entitats públiques, han d'establir les mesures adequades per tal de poder garantir el dret a l'accés, a l'ús i el gaudi d'un habitatge digne i adequat per part de les unitats familiars i les persones segons les necessitats, i segons les característiques socioeconòmiques i culturals.

Estes mesures seran les necessàries perquè possibiliten el millor equilibri entre una oferta d'habitatges assequibles i la capacitat econòmica de la demanda, d'acord amb les circumstàncies socioeconòmiques i personals, a fi de facilitar l'accés al gaudi de l'habitatge.

Article 42. Mesures de foment

1. La Generalitat, les entitats locals i altres entitats públiques, podran establir les mesures de foment que es consideren apropiades per tal d'incentivar les actuacions protegides en matèria d'habitatge.

Amb esta finalitat, les mesures poden referir-se a la promoció, a l'accés i la rehabilitació d'habitatges, facilitant el finançament adequat i, amb caràcter complementari, als entorns i equipaments urbans.

2. La Generalitat i les entitats locals poden establir exempcions i bonificacions tributaries dins de l'àmbit de les competències respectives.

3. L'incompliment de les condicions generals per a accedir al finançament qualificat dóna lloc al reintegrament dels beneficis obtinguts, incrementats amb els interessos legals des de la seua percepció, sens perjudici de les sancions que corresponguen d'acord amb la legislació aplicable.

4. La Generalitat, les entitats locals i les altres entitats públiques podran convindre un programa d'intervenció en àrees urbanes amb la finalitat de coadjuvar a la regeneració i rehabilitació, i adequar l'oferta de vivenda per a facilitar-ne l'accés als ciutadans.

Sense perjuí de l'obligació de destinar els béns i recursos que integren els patrimonis públics de sòl de conformitat amb el que disposa l'últim paràgraf de l'article 16.1.b del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl, a la construcció de vivendes sotmeses a algun règim de protecció pública, podran dedicar-se, a més de a les finalitats previstes en la legislació urbanística, i amb independència dels requisits exigits per aquella, a inversions en urbanització, espais públics i a la rehabilitació, renovació i regeneració urbana, en els àmbits referits en el paràgraf anterior, d'acord, en este últim cas, amb la normativa autonòmica aplicable.

Igualment, podran aplicar-se a l'adquisició de sòl per al desenrotllament d'equipaments, infraestructures i altres finalitats en desplegament del planejament urbanístic i territorial. ¹⁴

¹⁴ L'apartat 4 de l'article 42 s'introdueix per la disposició final primera de la **Llei 5/2014, de 25 de juliol**, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 7329 de 31.07.2014).

Article 43. Concepte d'habitatge de protecció pública

L'habitatge de protecció pública és aquell el preu màxim de venda i renda i superfície útil màxima de la qual es definesquen reglamentàriament, reunesca els requisits establerts per aquesta llei i les seues normes de desenvolupament, estiga destinada a usuaris amb un nivell d'ingressos limitats, siga susceptible d'ajudes públiques, i es qualifique o reconega com a tal per l'administració competent. Quan les referides ajudes públiques consistesquen en l'accés a préstecs específics, la subsidiació, o les ajudes o les subvencions públiques directes previstes en els plans d'habitatge i sòl i altres instruments semblants, els habitatges es destinaran necessàriament a domicili habitual i permanent. ¹⁵

Per reglament s'han d'establir les mesures que es consideren adequades per a la concreció de les mesures de foment; es poden afavorir, sempre motivadament, determinades actuacions ben justificades per raons socials, per l'interés patrimonial de les edificacions o d'altres que per circumstàncies de caràcter excepcional es puguen justificar.

Article 44. Promotors i destinataris

1. Poden ser promotors d'habitatges de protecció pública les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, amb ànim o sense de lucre.

Únicament poden ser usuaris dels habitatges de protecció pública les persones físiques.

2. Poden ser propietaris dels habitatges de protecció pública les persones físiques o jurídiques, públiques o privades.

Article 45. Extensió de la protecció pública

1. La protecció pública es pot estendre a altres elements diferents de l'habitatge, però pertanyents a este: garatges, annexos, trasters i altres locals assimilats, la qual cosa s'ha de regular per reglament.

¹⁵ El primer paràgraf de l'article 43 es modifica per la **Llei 10/2012, de 21 de desembre**.

2. La protecció pública pot incloure també:

- a) la creació i l'adquisició de sòl residencial i els terrenys i les obres d'urbanització necessàries per a portar a terme la construcció.
- b) l'adquisició d'edificis per a rehabilitar-los.
- c) l'adquisició d'habitatges nous o usats.
- d) la rehabilitació d'habitatges i edificis.
- e) les actuacions que contribuïsquen a l'estalvi energètic o a la conservació o rehabilitació del medi ambient en la construcció dels habitatges.
- f) els habitatges d'integració social dirigits a col·lectius específics.
- g) els habitatges tutelats, de tipologia especial o allotjaments destinats a altres col·lectius per raons d'interés social.
- h) les edificacions, les instal·lacions i els servicis complementaris de caràcter dotacional en les condicions que es determinen per reglament.

Article 46. Qualificació dels habitatges de protecció pública

1. La qualificació provisional és l'acte administratiu pel qual una actuació protegida en matèria d'habitatge s'incorpora al règim de protecció pública i queda subjecta a les limitacions i els beneficis previstos en esta Llei i en les normes de desplegament.

El termini de duració del règim de protecció pública i el procediment de desqualificació es determinarà per reglament.

2. La qualificació definitiva és l'acte administratiu pel qual una actuació protegida en matèria d'habitatge queda incorporada, amb efectes plenament consolidats, al règim de protecció pública, i faculta per a donar els habitatges a l'ús i per a la contractació dels servicis corresponents: energia elèctrica, aigua, telecomunicacions i d'altres.

3. La qualificació permanent suposa la incorporació al règim de protecció pública de tota edificació, habitatge o sòl residencial adquirit per la Generalitat, amb caràcter general i sense límit temporal. Aquesta qualificació es realitzarà automàticament en els casos expressament previstos en la llei o mitjançant acte administratiu exprés en la resta de supòsits.

La protecció arribarà als elements i supòsits recollits en l'article 45 d'aquesta llei i concretarà el règim d'ús, les formes d'accés, limitacions i altres condicions que siguen d'aplicació, les quals es determinaran per disposició reglamentària.

La referida qualificació podrà acordar-se encara que això supose un canvi del règim de protecció vigent al temps de l'adquisició. ¹⁶

Article 47. Responsabilitat objectiva en els habitatges de protecció pública ¹⁷

Els promotors d'habitatges de protecció pública prestaran les garanties per danys materials que s'ocasionen per vicis o defectes de construcció, en l'àmbit de la responsabilitat civil regulada per la legislació d'ordenació de l'edificació.

Article 48. Règim d'ús dels habitatges de protecció pública

Els habitatges de protecció pública poden ser destinats a venda, a ús propi, a arrendament o a altres formes d'explotació justificades per raons socials.

Article 49. Contractació dels habitatges de protecció pública

Els contractes de compravenda i d'arrendament dels habitatges de protecció pública han d'incloure les clàusules d'inserció obligatòria que per reglament es

¹⁶ L'apartat 3 de l'article 46 s'afegirà per el punt 1 de la disposició addicional primera del **Decret Llei 6/2020**, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte (DOGV núm. 8832 bis de 11.06.2020).

¹⁷ Els apartats finals de l'article 47 se suprimeixen per la **Llei 9/2011, de 26 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 6680 de 28.12.2011).

determinen, i han de presentar-se davant l'administració perquè obtinguen el visat corresponent.

Article 50. Drets de l'administració ¹⁸

Derogat

Article 51. Drets de tempteig i retracte ¹⁹

Derogat

Article 52. Exercici del dret de tempteig ²⁰

Derogat

Article 53. Procediment per a l'exercici del dret de retracte ²¹

Derogat

CAPÍTOL III

Promoció pública i prestació directa de l'habitatge

Article 54. Promoció pública d'habitatges

1. La promoció pública d'habitatges és una actuació sense ànim de lucre dirigida a facilitar el gaudi d'habitatge per a famílies, persones i col·lectius amb pocs recursos econòmics, mitjançant la promoció d'habitatges de nova construcció, rehabilitació, o adquisició d'habitatges ja existents, en les modalitats que s'assenyalen i la concreció de les quals siga determinada per reglament per la Generalitat.

¹⁸ L'article 50 es deroga per la disposició derogatòria única del **Decret Llei 6/2020**.

¹⁹ L'article 51 es deroga per la disposició derogatòria única del **Decret Llei 6/2020**.

²⁰ L'article 52 es deroga per la disposició derogatòria única del **Decret Llei 6/2020**.

²¹ L'article 53 es deroga per la disposició derogatòria única del **Decret Llei 6/2020**.

La destinació dels habitatges té per objecte la venda, l'arrendament o altres formes d'explotació dels dits habitatges justificades per motius de caràcter social.

2. Modalitats de promoció pública:

a) La promoció pública directa és l'efectuada sense ànim de lucre per la Generalitat i entitats locals, directament per cadascuna o mitjançant convenis entre les administracions esmentades.

b) La promoció pública Instrumental és l'efectuada sense ànim de lucre per les entitats autònomes i empreses públiques que depenen de l'administració autonòmica i local.

c) Es considera promoció pública assimilada la que efectuen entitats sense ànim de lucre amb fins socials destinada a operacions especials d'integració social amb les autoritzacions, el control i el seguiment de la Generalitat, i amb les característiques, condicions i ajudes que es regulen per reglament.

Article 55. Promoció pública de sòl

La Generalitat, directament o mitjançant convenis amb les entitats locals, entitats autònomes i empreses públiques d'ambdues administracions, pot adquirir i preparar sòl amb destinació preferent a la promoció d'habitatges amb protecció pública i la formació de patrimonis públics de sòl i regulació de l'ús del dret de superfície.

Alhora, la Generalitat pot establir convenis o crear societats instrumentals per a la promoció de sòl destinat preferent a habitatges amb algun tipus de protecció pública o la seua promoció.

Alhora, la Generalitat pot subscriure convenis amb els ajuntaments perquè en el sistema de selecció dels programes d'actuació integrada es prioritze els promotors que proposen sòl destinat a promocions de protecció pública o parcel·les amb dret de superfície, que incloguen habitatges destinats a lloguer, o qualsevol altra mesura que impulse la promoció d'actuacions protegides en les distintes modalitats.

Article 56. Programació dels habitatges de promoció pública

1. La Generalitat pot establir programes per a la promoció de nova construcció, rehabilitació o adquisició d'habitatge, directament o concertades amb altres ens públics territorials, entitats sense ànim de lucre, promotors públics i empreses de capital íntegrament públic, d'acord amb les modalitats establides.
2. La Generalitat ha de coordinar amb altres administracions la gestió d'actuacions d'habitatge esdevingudes per situacions d'emergència, real·lotjaments per operacions urbanístiques, catàstrofes, accions integrals en zones urbanes i situacions assimilades.

Article 57. Adjudicació i gestió del patrimoni públic d'habitatge ²²

1. Les condicions d'adjudicació i cessió dels habitatges que integren el patrimoni públic d'habitatge es realitzarà pels procediments establits reglamentàriament.

Podran atendre's preferencialment, si escau, les situacions diferenciades i singularitats en funció de les persones, famílies i col·lectius als quals van dirigides, així com les possibles mesures d'acompanyament social a adoptar.

2. La formalització de l'adjudicació s'efectuarà en un contracte de naturalesa administrativa, aprovat per la Generalitat.
3. La gestió del patrimoni públic d'habitatge és a càrrec de la conselleria competent en matèria d'habitatge, que pot dur-la a terme directament, mitjançant l'adscripció a l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl o mitjançant conveni o contractes administratius conforme a la legislació vigent amb entitats públiques o privades de capital públic.

Per a la gestió adequada es poden establir programes per a la normalització i regularització de les ocupacions irregulars, situacions de falta de pagament o

²² L'article 57 es modifica per l'article 77 de la **Llei 3/2020, de 30 de desembre**, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2021 (DOGV núm. 8987 de 31.12.2020).

de falta de residència habitual i permanent i les administracions públiques poden recuperar la titularitat o disponibilitat dels habitatges mitjançant procediments de caràcter administratiu, singularment de desnonament, resolució administrativa de contractes de compravenda, recaptació executiva per via de constrenyiment i desallotjament d'ocupacions sense títol o expropiació forçosa per incompliment de funció social.

Aquests programes poden establir sistemes d'ajornament de pagament i canvi de règim d'ús dels habitatges i fins i tot la recaptació executiva dels deutes en via de constrenyiment per part de l'administració, com també les mesures que es consideren oportunes per a aprofitar millor el parc d'habitatges que integren el patrimoni públic d'habitatge. ²³

4. Expropiació.

1) Sense perjudici de les sancions que pertoquen, respecte dels habitatges de promoció pública que es van integrar en el patrimoni de la Generalitat com a conseqüència de transferències estatals, així com de les construïdes directament per aquesta o altres ens públics territorials i d'altres habitatges que integren el patrimoni públic d'habitatge i que han sigut cedides en propietat, hi haurà causa d'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat en els casos següents:

a) Dedicar l'habitatge a usos no autoritzats o l'alteració del règim d'ús d'aquest, establert en la cèdula de qualificació definitiva.

b) No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent o mantindre'l deshabitat sense justa causa durant un termini superior a tres mesos.

c) Quan els seus adquirents utilitzen un altre habitatge construït amb finançament públic, excepte quan es tracte de titulars de família nombrosa en el marc normatiu regulador d'aquesta situació.

²³ L'apartat 3 de l'article 57 es modifica per l'article 59 de la **Llei 7/2023, de 26 de desembre**.

d) Quan els seus adquirents incórreguen en falsedat de qualsevol fet que fora determinant de l'adjudicació en les declaracions i documentació exigides per a l'accés a l'habitatge.

2) En aquests casos, s'incoarà l'oportú expedient amb audiència dels interessats a l'efecte d'acreditar, si escau, l'existència d'infraccions. Si de l'expedient resulta la comissió d'una de les faltes referides, la Generalitat a través dels seus òrgans competents acordarà l'expropiació forçosa de l'habitatge afectat.

3) Quan l'expedient expropiatori corresponga a habitatges construïts per altres ens públics territorials, s'iniciarà a petició d'aquests, que finançaran íntegrament l'expropiació.

4) El preu just de l'habitatge serà determinat per la Generalitat, sobre la base del preu en què va ser cedit, del qual es descomptaran les quantitats ajornades no satisfetes per l'adjudicatari, així com les subvencions i altres quantitats entregades a l'adquirent com ajudes econòmiques directes.

La xifra resultant es corregirà tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges previstos en les seues normes específiques.

El pagament i l'ocupació es realitzaran conforme al que es disposa en la Llei d'expropiació forçosa.

5) Els habitatges expropiats conforme a aquesta llei es destinaran a cobrir les necessitats de tipus social, per a la seua nova adjudicació caldrà ajustar-se al que disposa la normativa vigent.

5. Desnonament o pèrdua del dret d'ús

1) Els propietaris dels habitatges de protecció pública i d'habitatges que integren el patrimoni públic d'habitatge, sense perjudici de les sancions que pertocquen, podran instar el desnonament dels beneficiaris, arrendataris o ocupants d'aquests habitatges per les mateixes causes i conformement als procediments establits en la legislació comuna.

2) També podrà promoure's aquest desnonament per les causes especials següents:

a) La falta de pagament de les rendes pactades en el contracte d'arrendament o de les quantitats a què estiga obligat el cessionari en l'accés diferit a la propietat i de les quotes complementàries que siguin exigibles per serveis, despeses comunes o qualsevol altra que es determine reglamentàriament.

b) L'ocupació de l'habitatge sense títol legal per a això.

c) La realització d'obres que alteren la configuració de l'habitatge o menyscaben la seguretat de l'edifici, així com causar l'ocupant, beneficiari, arrendatari o persones que amb ell convisquen deterioracions greus en aquests, les seues instal·lacions o serveis complementaris.

d) L'incompliment de l'obligació de conservació i manteniment de l'habitatge.

e) Infracció greu o molt greu de les prescripcions legals i reglamentàries vigents en matèria d'habitatge protegit.

f) No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent del beneficiari o arrendatari o ocupants per qualsevol títol.

g) El subarrendament o cessió total o parcial de l'habitatge.

h) El desenvolupament en el pis o local o en la resta de l'immoble d'activitats prohibides en els estatuts de la comunitat que resulten danyoses per a la finca o que contravinguen les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

3) Els òrgans competents en matèria d'habitatge de la Generalitat podran acordar, amb la tramitació prèvia del corresponent expedient administratiu que es determine reglamentàriament, i supletòriament conformement al que s'estableix en la normativa sobre habitatges protegits, el desnonament i, si escau, el llançament dels ocupants, arrendataris o beneficiaris dels habitatges de la seua propietat.

Article 57 bis. Recuperació d'habitatges del parc públic de la Generalitat cedides en règim de compravenda o accés diferit a la propietat. ²⁴

1. La Generalitat, a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, podrà oferir als titulars de contractes de compravenda i d'accés diferit a la propietat el preu dels quals s'haja amortitzat íntegrament i en els quals encara no haja sigut atorgada l'escriptura pública de primera transmissió, l'adquisició de l'habitatge en les condicions següents:

a) El preu es determina pel preu màxim de venda (PMV) establert per a aquests habitatges per la normativa aplicable i per l'estat de conservació de l'immoble, que és objecte de comprovació per l'Administració.

b) El titular del contracte s'ha de trobar al corrent de pagament de les despeses de l'habitatge a què estiga obligat. En cas contrari, aquestes quantitats es descomptaran del preu que cal abonar.

c) La resta de condicions que legalment o reglamentàriament siguen aplicables a aquest tipus d'habitatge.

2. El titular del contracte pot acceptar o no l'oferta d'adquisició realitzada per la Generalitat, sense perjudici dels drets de tanteig i retracte per a les segones i successives transmissions que exerceix la Generalitat en virtut del que estableixen els articles 50 a 53 d'aquesta llei.

3. L'acceptació de l'oferta d'adquisició per part del titular del contracte de compravenda o accés diferit a la propietat comportarà la renúncia a la formalització en escriptura pública del contracte subscrit quan era el moment pels adjudicataris de l'habitatge i la devolució de la possessió de l'habitatge a la Generalitat.

4. En cas de portar-se a efecte l'adquisició de l'immoble per part de la Generalitat, aquesta és amb càrrec als pressupostos de la Generalitat. En conseqüència, les ofertes que cal dur a terme anualment estaran en funció de les disponibilitats pressupostàries de la Generalitat i, dins d'aquestes, es realitzaran preferentment als municipis on hi haja demanda d'aquest tipus

²⁴ L'article 57 bis s'introdueix per l'article 61 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**.

d'habitatge o altres condicions que aconsellen ampliar el parc d'habitatges de la Generalitat.

5. El procediment d'adquisició s'ha d'iniciar amb la proposta de la Generalitat feta a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, que ha de contindre, com a mínim, les condicions de preu prèvies a la valoració, que s'ha de fer una vegada comprovat l'estat de conservació de l'habitatge, forma i termini de pagament exposats anteriorment, per a la consideració o no d'aquest per part del titular del contracte en el termini màxim d'un mes des que se li va comunicar la proposta al titular.

6. Si el titular del contracte accepta la proposta realitzada per EVHA en el termini establert, se sol·licitarà el seu consentiment per a l'entrada a l'habitatge amb la finalitat de procedir a comprovar el seu estat i condicions de conservació, amb la finalitat d'establir el preu final per a la seua acceptació o no pel titular en el termini màxim de 2 mesos des de la seua notificació. En cas de no acceptar ni consentir l'entrada, s'entendrà que rebutja l'oferta d'adquisició realitzada per la Generalitat.

7. La resolució i la notificació de l'expedient d'adquisició s'ha de dictar en el termini màxim de 3 mesos des de l'acceptació del preu final de l'habitatge per part del titular del contracte.

8. El preu s'ha d'abonar en un sol pagament, en el termini màxim de 3 mesos des de la resolució i la notificació de l'expedient per part de la Generalitat.

Article 57 ter. Resolució de mutu acord de contractes d'habitatge cedit en règim de compravenda o d'accés diferit a la propietat ²⁵

1. La Generalitat, a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, pot oferir als titulars de contractes de compravenda o d'accés diferit a la propietat en fase d'amortització, la resolució de mutu acord d'aquest contracte en les condicions següents:

²⁵ L'article 57 ter s'introdueix per l'article 61 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**.

a) La quantitat que ha d'abonar l'Administració s'ha de determinar pel preu màxim de venda (PMV) establert per a aquests habitatges per la normativa aplicable i per l'estat de conservació de l'immoble, que serà objecte de comprovació per l'Administració.

Del preu determinat d'aquesta manera, s'ha de descomptar la part del préstec no vençut i, si escau, les quotes d'amortització vençudes i no pagades per l'adjudicatari.

b) El titular del contracte s'ha de trobar al corrent de pagament de les despeses de l'habitatge a què estiga obligat. En cas contrari, aquestes quantitats es descomptaran del preu que cal abonar.

c) La resta de condicions que legalment o reglamentàriament siguen aplicables a aquest tipus d'habitatge.

2. En cas de portar-se a efecte la recuperació de l'immoble per part de la Generalitat, aquesta ha de ser amb càrrec als pressupostos de la mateixa. En conseqüència, les ofertes que cal dur a terme anualment estaran en funció de les disponibilitats pressupostàries de la Generalitat i, dins d'aquestes, es faran preferentment als municipis on hi haja demanda d'aquest tipus d'habitatge o altres condicions que aconsellen ampliar el parc d'habitatges de la Generalitat.

3. El procediment s'ha d'iniciar amb la proposta de la Generalitat realitzada a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, que ha de contindre com a mínim les condicions de preu prèvies a la valoració, que ha de fer-se una vegada comprovat l'estat de conservació de l'habitatge, forma i termini de pagament i els descomptes exposats anteriorment, perquè el titular del contracte els considere o no en el termini màxim d'un mes.

4. Si el titular del contracte accepta la proposta feta per l'EVHA en el termini establert, se sol·licitarà el seu consentiment per a l'entrada a l'habitatge amb la finalitat de procedir a comprovar el seu estat i condicions de conservació, amb la finalitat d'establir el preu final, per a la seua acceptació o no pel titular en el termini màxim de dos mesos des de la seua notificació. En cas de no acceptar

ni consentir l'entrada, s'entendrà que rebutja l'oferta de resolució de mutu acord realitzada per la Generalitat.

5. Així mateix, cal fer el càlcul de les quantitats que siga procedent descomptar de la valoració així efectuada, pels conceptes de préstec no vençut i, si escau, per les quotes d'amortització vençudes i no pagades pel titular del contracte, a fi d'establir el preu final, que s'ha de comunicar al titular perquè l'accepte o no en el termini màxim de dos mesos des de la notificació.

6. La resolució i la notificació de l'expedient d'adquisició s'ha de dictar en el termini màxim de 3 mesos des de l'acceptació del preu final de l'habitatge per part del titular del contracte.

7. L'abonament de la quantitat establida s'ha de fer en un sol pagament, en el termini màxim de 3 mesos des de la resolució i la notificació de l'expedient per part de la Generalitat.

Article 58. Promoció pública per a l'adequació d'entorns urbans i equipaments

1. La competència per a l'execució de les infraestructures, equipament comunitari primari i dotacions en el medi urbà al servici dels habitatges correspon a les administracions locals, sens perjuí de les competències que corresponguen a altres administracions d'acord amb el que la legislació urbanística valenciana determina. La Generalitat, mitjançant accions concertades, pot intervenir en este tipus d'actuacions, instrumentant els convenis corresponents o executant-les directament.

2. La recepció de les obres executades per la Generalitat, ja siga directament o a través de les seues empreses públiques, implica l'entrega d'estes obres als ajuntaments i l'assumpció per estos de les competències i responsabilitats inherents, i queda a càrrec seu la gestió, la posada en ús i el manteniment.

CAPÍTOL IV

Actuacions específiques d'integració social en matèria d'habitatge

Article 59. Concepte

S'entén per actuacions específiques d'integració social en matèria d'habitatge aquelles que, en l'àmbit del que disposa esta norma, tenen com a destinataris els col·lectius socials més desfavorits pel que fa a les circumstàncies econòmiques, personals o socials d'estos grups.

Estes actuacions integren accions de suport social tendents d'eradicar les causes d'exclusió social.

Article 60. Mesures de coordinació

La Generalitat per si mateixa o per mitjà de les seues entitats autònomes o societats instrumentals ha de potenciar l'oferta d'habitatges dignes que puguen satisfer les necessitats bàsiques dels col·lectius més desfavorits. En este sentit ha de definir mecanismes de coordinació amb entitats públiques o privades que permeten, en primer lloc i amb caràcter prioritari, que estos col·lectius disposen de mitjans per a accedir a un habitatge digne.

Article 61. Mesures d'inclusió i sostenibilitat social

La Generalitat, dins dels plans d'habitatge a què es fa referència en l'article 39 d'esta Llei o complementàriament a estos plans, pot establir línies concretes d'actuació que permeten el compliment de les polítiques d'inclusió i sostenibilitat social, i pot potenciar, entre altres mesures, els convenis amb distintes entitats públiques o privades que comporten una garantia en la consecució del compliment del mandat constitucional.

TÍTOL V

Règim sancionador

CAPÍTOL I

Àmbit d'aplicació

Article 62. Objecte ²⁶

Les infraccions de caràcter administratiu tipificades per la legislació de consumidors i usuaris, i aplicables a tota mena d'habitatges, han de ser sancionades conformement a la citada legislació, i les d'aquesta llei quan siga aplicable en habitatges lliures, pels òrgans administratius competents de la Generalitat en matèria de consum, excepte les excepcions previstes en aquesta llei.

Per la seua banda, els habitatges de protecció pública de nova construcció, les resultants de la rehabilitació integral de l'edifici i els habitatges lliures i protegits adquirits per la Generalitat per a integrar el patrimoni públic d'habitatge queden subjectes al règim sancionador establert en aquesta llei, la competència de la qual correspon als òrgans administratius en matèria d'habitatge.

A les actuacions amb protecció pública d'habitatge usat o rehabilitat, únicament els ha de ser aplicable les infraccions tipificades en els apartats 1, 4, 7, 10 i 12 de l'article 68 i apartats 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 i 10 de l'article 69 d'aquesta llei. Les infraccions tipificades en els apartats 20 i 21 de l'article 68 són aplicable als habitatges lliures i protegits subjectes als drets d'adquisició preferent regulats en el Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte, o norma que ho substituïska, corresponent la seua sanció als òrgans administratius amb competència en matèria d'habitatge.

²⁶ L'article 62 es modifica per l'article 77 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

Article 63. Quantitats a compte ²⁷

L'incompliment dels requisits per a percebre quantitats a compte del preu abans o durant la construcció dels habitatges lliures constituirà infracció greu que serà sancionada amb multa, que serà imposada pels òrgans competents de la Generalitat en matèria de consum, en quantia, per cada infracció, de fins al 25 per cent de les quantitats la devolució de les quals haja de ser assegurada o avalada o, en cas de resultar superior, dels imports que es fixen per a les infraccions greus en l'Estatut dels Consumidors i Usuaris de la Comunitat Valenciana.

Quan es tracte d'habitatge amb protecció pública, el règim sancionador s'ajustarà al que s'ha disposat en la present llei.

CAPÍTOL II**Disposicions generals****Article 64. Finalitat**

Esta Llei, en els aspectes que regulen el règim sancionador, té per objecte garantir en tot el territori de la Comunitat Valenciana:

- a) El compliment de les normes reguladores dels habitatges amb protecció pública.
- b) El compliment dels requisits exigits per la legislació aplicable per a l'obtenció de finançament protegit amb destinació a la promoció, adquisició, ús o rehabilitació d'habitatges, independentment del règim a què pertanguen.
- c) El compliment de les obligacions establides per esta Llei en matèria de fiances d'arrendaments urbans.

Tot això a través de la tipificació d'infraccions i de la regulació d'un sistema de sancions recollides en esta norma.

²⁷ L'article 63 es modifica per la **Llei 1/2011, de 22 de març**.

Article 65. Responsabilitat

Només poden ser sancionades per fets constitutius d'infracció administrativa a què es refereix esta Llei les persones físiques i jurídiques que siguen responsables dels dits fets, fins i tot a títol de simple inobservança. Quan en la instrucció d'un expedient sancionador no siga possible la delimitació individual de responsabilitats, es determinaran solidàriament d'acord amb la tipificació de la infracció.

Si la infracció administrativa s'imputa a una persona jurídica, poden ser considerades com a responsables les persones físiques que integren els organismes rectors o de direcció d'esta, d'acord amb el que s'establisca en les disposicions del règim jurídic de la forma de personificació respectiva.

Així mateix, podran ser declarades responsables les companyies subministradores de proveïment d'aigua, energia, gas i infraestructures de telecomunicacions, quan incompliquen les obligacions que contempla l'article 5 d'aquesta llei, sempre que aquestes apareguen com a imputades en l'expedient sancionador.

CAPÍTOL III**Infraccions****Article 66. Infraccions**

1. Constitueixen infraccions administratives en matèria d'habitatge les accions o les omissions que s'indiquen en esta Llei.
2. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus, segons la naturalesa del deure infringit i l'entitat del bé jurídic afectat, de conformitat amb el que estableix esta Llei.
3. La Generalitat, reglamentàriament, articularà la inspecció d'infraccions.

Article 67. Infraccions lleus

Tenen la qualificació d'infraccions lleus:

1. No exposar en lloc visible, durant el període de construcció, el cartell indicador, segons el model oficial, que indique que la construcció s'acull al règim d'habitatges amb protecció pública.
2. La inexistència en lloc visible, en els immobles acollits al règim d'habitatge amb protecció pública, de la placa acreditativa de la seua condició, segons el model oficial.
3. La inexistència del llibre d'ordres i visites en les obres d'edificació d'habitatges de protecció pública.
4. L'ocupació dels habitatges de protecció pública abans de la qualificació definitiva, sense l'autorització de l'administració competent.
5. La temeritat en la denúncia de suposades infraccions tipificades en esta Llei.
6. La incompareixença no justificada en actuacions que es tramiten per infracció de la legislació d'habitatges de protecció pública en qualitat de denunciant o denunciat.
7. L'obstaculització reiterada i injustificada per part del propietari de l'habitatge per a l'execució de les obres de reparació imposades per l'administració, i sempre que esta obstaculització conste acreditada per qualsevol mitjà admés en dret.
8. L'incompliment de les obligacions de presentació de declaracions i de col·laboració amb l'administració en matèria de fiances d'arrendaments urbans, quan no constituïsquen infracció greu.

Article 68. Infraccions greus

Tenen la qualificació d'infraccions greus:

1. L'incompliment de les condicions establides per a l'accés al finançament qualificat.

2. No incloure en els contractes de compravenda i d'arrendament d'habitatges de protecció pública les clàusules establides com a obligatòries en les disposicions legals.
3. L'omissió del visat per l'administració dels contractes d'habitatges de protecció pública.
4. La utilització de més d'una vivenda de protecció pública dins d'un mateix terme municipal, excepte quan es tracte de titulars de família nombrosa en els termes autoritzats per la legislació vigent. ²⁸
5. L'execució d'obres en habitatges de protecció pública, sense l'autorització prèvia de l'òrgan competent de l'administració, que modifiquen el projecte aprovat, encara que s'ajusten a les ordenances tècniques i normes constructives que hi siguin aplicables.
6. L'execució, sense l'autorització prèvia de l'òrgan competent de l'administració, de qualsevol construcció no prevista en el projecte, en terrasses o altres elements comuns de l'immoble, una vegada obtinguda la qualificació definitiva.
7. L'incompliment, per acció o ommissió, de les obligacions establides en resolucions fermes dictades en procediments administratius referents al règim legal d'habitatges amb protecció pública, finançament protegit i llicència d'ocupació o qualificació definitiva si s'escau. Esta conducta pot qualificar-se de molt greu quan hi haja reincidència o mala fe.
8. L'incompliment per part del promotor del deure d'elevat a escriptura pública, en el termini de tres mesos a comptar des de la concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda establits abans de la concessió de la dita qualificació. Si la compravenda té lloc després de la concessió de la

²⁸ El número 4 de l'article 68 es modifica per la **Llei 5/2013, de 23 de desembre**, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat (DOGV núm. 7181 de 27.12.2013).

qualificació definitiva, el dit termini s'ha de comptar des de la firma del contracte.

9. No mantenir assegurats els immobles destinats a habitatges contra el risc d'incendi, mentre estiguen acollits al règim legal d'habitatges de protecció pública.

10. L'obstrucció o la negativa a subministrar dades o facilitar les funcions d'informació, vigilància o inspecció a l'administració competent.

11. L'incompliment de l'obligació de conservació i manteniment dels habitatges de protecció pública per part dels ocupants.

12. La venda d'habitatges de protecció pública infringint les prohibicions de disposició establides per reglament, sens perjudi de la cancel·lació dels préstecs qualificats i devolució de les ajudes que hagen percebut més els interessos legals corresponents.

13. L'incompliment de l'obligació de dipòsit de les fiances d'arrendaments urbans en la quantia que corresponga.

14. L'incompliment de manera general del deure de col·laboració amb l'administració en matèria de fiances d'arrendaments urbans, quan impedisca el coneixement de la situació del subjecte obligat a l'efecte d'esta Llei.

15. En la publicitat per a la venda o l'arrendament d'habitatge, la vulneració dels principis de veracitat i d'objectivitat, la inducció a confusió i l'omissió dels requisits establits a l'efecte per esta Llei.

16. Mancar de qualsevol dels documents exigibles per a formalitzar la venda o l'arrendament d'habitatges.

17. L'incompliment dels requisits previs exigibles per a procedir a la venda o l'arrendament d'un habitatge en projecte, en construcció o acabat.

18. L'omissió en la publicitat de venda dels habitatges de protecció oficial dels requisits legalment establits a l'efecte.

19. La falta de contractació de les assegurances obligatòries establides legalment per a tota classe d'habitatges.

20. Transmetre o adquirir un habitatge o edifici subjectes als drets d'adquisició preferent sense notificació a la conselleria competent en matèria d'habitatge, així com transmetre'l sense autorització, transmetre'l després d'haver caducat els efectes deslliuradors de la notificació de la transmissió realitzada o transmetre'l en condicions diferents de les autoritzades. ²⁹

21. L'incompliment del deure de col·laboració en l'exercici dels drets d'adquisició preferent, negant injustificadament l'accés a l'immoble o el lliurament de la informació o documentació requerides, així com tota acció que impedisca o obstaculitzi l'exercici de tals drets. ³⁰

Article 69. Infraccions molt greus

Tenen la qualificació d'infraccions molt greus:

1. L'accés a habitatges de protecció pública quan se superen els límits d'ingressos.
2. L'incompliment de les condicions establides per reglament per al primer accés a habitatges de protecció pública.
3. Falsejar els requisits exigits per a l'obtenció de finançament protegit en la promoció, adquisició, ús o rehabilitació d'habitatges.
4. Falsejar les condicions personals, familiars o econòmiques en les declaracions o en la documentació exigides per a l'accés o l'ús d'habitatges promoguts per entitats autònomes o empreses públiques.
5. Utilitzar els recursos econòmics obtinguts mitjançant el finançament qualificat per a destinar-los a fins diferents dels que van motivar-ne l'atorgament.

²⁹ L'apartat 20 de l'article 68 s'afegit pel punt 2 de la disposició addicional primera del **Decret Llei 6/2020**.

³⁰ L'apartat 21 de l'article 68 s'afegit pel punt 3 de la disposició addicional primera del **Decret Llei 6/2020**.

6. No ajustar l'execució final de les obres de protecció pública al projecte qualificat provisionalment per l'administració, quant a superfícies, dissenys i habitabilitat, de manera que impedisca l'obtenció de la qualificació definitiva.
7. La percepció de sobrepreu, prima o quantitat, tant en primera com en segona o posteriors transmissions, en virtut de compravenda o arrendament d'habitatge amb protecció pública que supere els preus o les rendes màximes establits en la legislació vigent.
8. Percebre dels compradors d'habitatges de protecció pública quantitats a compte del preu o en concepte de reserva, senyal o qualsevol altre concepte sense autorització expressa de l'administració o sense el compliment dels requisits establits legalment.
9. Dedicar els habitatges de protecció pública a usos no autoritzats o alterar el règim d'ús i d'utilització d'estos habitatges establits en la qualificació definitiva.
10. No destinar a domicili habitual i permanent, o mantenir deshabitats sense causa justificada durant un termini superior a tres mesos, els habitatges de protecció pública, i també aquells en què s'haja obtingut finançament públic; esta exigència es manté durant el termini establits en les seues normes específiques i, si escau, de conformitat amb el desplegament reglamentari que s'establisca.
11. La transmissió per actes intervivos de terrenys inclosos en els projectes de construcció, com també la cessió de la titularitat de l'expedient de promoció d'habitatges de protecció pública, sense haver obtingut l'autorització expressa de l'administració.
12. L'incompliment per part dels organismes i funcionàries i funcionaris públics de les obligacions contingudes en el procediment d'adquisició preferent,

determinarà la imposició de les sancions escaients d'acord amb el règim disciplinari que els resulte d'aplicació. ³¹

13. No sol·licitar o no obtenir la cèdula de qualificació definitiva transcorregut el termini màxim determinat per reglament, incloent-hi les pròrrogues que puguin concedir-se, des de l'obtenció de la qualificació provisional, quan hi haja conducta negligent o culposa del promotor dels habitatges i sempre que es produïska un perjudici als tercers adquirents d'estos.

14. El subministrament per part de les companyies subministradores d'aigua, gas o electricitat i infraestructures de telecomunicacions a usuaris d'habitatges, sense la presentació prèvia de la llicència d'ocupació o de la cèdula de qualificació definitiva, en el cas de primera ocupació d'habitatges de protecció pública.

15. La no-realització del pla de control de qualitat en les obres d'edificació en què siga obligatori segons la normativa vigent en matèria de control de qualitat.

16. La compravenda reiterada d'habitatges de protecció pública, encara que l'adquirent no opte al finançament qualificat, i qualsevol forma d'especulació que puga detectar l'administració competent, amb relació a aquest tipus d'habitatges.

17. L'incompliment de la normativa vigent en matèria mediambiental que perjudique o Puga perjudicar l'habitabilitat dels habitatges.

Article 70. Concurrencia amb l'ordre jurisdiccional penal

1. En els supòsits en què les infraccions puguin ser constitutives de delictes, l'administració ha de deduir el tant de culpa a l'òrgan judicial competent o al Ministeri Fiscal i ha de suspendre la tramitació del procediment sancionador fins que l'autoritat judicial dicte sentència ferma o resolució que pose fi al procediment.

³¹ L'apartat 12 de l'article 69 es modifica pel punt 4 de la disposició addicional primera del **Decret Llei 6/2020**.

2. Si no s'ha estimat l'existència de delictes, l'administració ha de continuar el procediment sancionador d'acord amb els fets que els tribunals hagen declarat provats.

CAPÍTOL IV

Sancions

Article 71. Multes; graduació

1. Les infraccions tipificades en els articles 67, 68 i 69 són sancionades amb multa en les quanties següents:

- a) Amb multa de 150 fins a 600 euros, les infraccions lleus.
- b) Amb multa de més de 600 fins a 3.000 euros, les infraccions greus.
- c) Amb multa de més de 3.000 fins a 30.000 euros, les infraccions molt greus.

Estes quanties poden ser revisades i actualitzades pel Consell de la Generalitat.

2. Si el benefici que resulta de la comissió de la infracció és superior al de la multa que li corresponga, esta ha de ser incrementada en la quantia equivalent al benefici obtingut.

3. En la graduació de la multa que s'ha d'imposar s'han de tenir en compte els aspectos següents:

- a) La naturalesa i el muntant dels perjudicis causats, com també el cost de la reparació i la seua viabilitat.
- b) La intencionalitat.
- c) La reiteració o reincidència per comissió del fet en el termini d'un any de més d'una infracció de la mateixa naturalesa, quan així haja sigut declarat per resolució ferma, encara que la comissió dels fets es porte a terme en obres diferents d'habitatges de protecció pública, pel mateix promotor, constructor, facultatiu o propietari de l'habitatge.

- d) L'enriquiment injust obtingut per la comissió del fet.
- e) Els perjudis causats a terceres persones.
- f) Qualsevol altra qüestió que, segons el parer raonat de l'administració, hagen d'incidir en la graduació.

Article 72. Mesures complementàries

Als autors d'infraccions greus i molt greus se'ls poden imposar, a més, les sancions següents:

- a) Desqualificació de l'habitatge, amb pèrdua dels beneficis tributaris obtinguts i la devolució d'estos incrementada pels interessos legals corresponents.

Esta desqualificació implica la impossibilitat durant el termini de deu anys, a comptar des de la data de la desqualificació, de poder concertar vendes o arrendaments a preus superiors als establits per als habitatges amb protecció pública.

Esta mesura complementària no comporta, en cap cas, una reducció del termini mínim exigible per a sol·licitar la desqualificació a títol voluntari que s'establisca per reglament.

- b) Pèrdua i devolució, incrementada amb els interessos legals, de les ajudes econòmiques percebudes, en el cas d'infraccions del règim de finançament protegit en la promoció i l'adquisició d'habitatges, com també en el cas d'infraccions del règim legal d'habitatges de protecció pública.

- c) Inhabilitació temporal d'un a cinc anys per a intervenir en la redacció de projectes, en la construcció d'habitatges de protecció pública o rehabilitació d'habitatges amb algun tipus d'ajuda o finançament protegit en qualitat de tècnics, promotors i constructors.

Les responsabilitats administratives que es deriven del procediment sancionador són compatibles amb l'exigència a l'infractor de la reposició de la situació alterada a l'estat originari.

Sens perjudi d'aplicar les sancions que siguin procedents en les resolucions dels procediments sancionadors, pot imposar-se, si és procedent, als infractors l'obligació de reintegrar les quantitats indegudament percebudes, com també la realització de les obres de reparació i conservació i les necessàries per tal d'acomodar l'edificació a les normes tècniques que li siguin d'aplicació.

Article 73. Cessament de conductes infractores

Quan la infracció consisteix en una situació de fet que pot prorrogar-se per voluntat de l'infractor, la resolució de l'expedient sancionador n'ha d'acordar el cessament. Amb esta finalitat, en la notificació d'aquella resolució es concedeix a l'infractor un termini de quinze a seixanta dies, a partir de l'endemà de la data en què la resolució es notifique, perquè porte a efecte el que s'hi ordena.

Article 74. Naturalesa independent de les sancions

1. Les sancions que s'imposen als distints subjectes responsables d'una mateixa infracció tenen caràcter independent.
2. Si en un mateix expedient sancionador concorren infraccions de la mateixa naturalesa, cadascuna d'estes pot ser objecte de la sanció corresponent.
3. De la mateixa manera, quan la infracció o les infraccions afecten diversos habitatges, encara que pertanguen al mateix edifici, poden imposar-se tantes sancions com infraccions s'hagen comés en cada habitatge

CAPÍTOL V

Execució de resolucions

Article 75. Execució d'obres

En el cas de la imposició de l'obligació d'efectuar obres a què es refereix l'article 72 d'esta Llei, en el mateix acte de la notificació de la resolució a l'expedientat s'ha de procedir a requerir-lo per a l'execució d'aquelles en el termini màxim assenyalat, termini que pot ser prorrogat per causa justificada i per un període no superior a la meitat del període establert inicialment.

Article 76. Execució forçosa

1. L'execució de les resolucions recaigudes en els expedients sancionadors pot efectuar-se mitjançant l'aplicació de les mesures d'execució forçosa previstes en el capítol V del títol VI de la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú; en tot cas, l'administració de la Generalitat queda autoritzada per a imposar multes coercitives amb una quantia de 600 euros, la primera, i de 1.200 euros, les successives, mentre no s'esmene la causa que haja motivat la sanció.

2. Les multes coercitives són independents de les sancions que puguin imposar-se com a conseqüència d'un expedient sancionador i compatibles amb estes.

3. En tot cas, les multes a què fa referència este article s'han d'imposar després d'advertència prèvia als interessats.

Article 77. Condonació

El compliment de les obligacions imposades en les resolucions dins del termini establert per a fer-ho pot donar lloc a fer que l'òrgan que les ha dictades acorde la condonació de fins a un 80 per 100 de la sanció imposada.

CAPÍTOL VI

Prescripció

Article 78. Terminis

Les infraccions i sancions establides en esta Llei prescriuen en els terminis següents:

1. Infraccions:

a) Lleus, als sis mesos

b) Greus, als dos anys

c) Molt greus, als tres anys

El termini de prescripció de les infraccions comença a comptar-se des del dia en què s'hagen comés.

En el cas de les infraccions tipificades en l'article 69.12 d'esta Llei, la prescripció es produeix des de la data de la qualificació definitiva en els terminis següents: un any per als vicis o defectes de terminació o d'acabat; tres anys per als vicis o defectes d'habitabilitat i cinc anys per als vicis o defectes que afecten els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals.

En el cas que es tracte de defectes de construcció a la vista, el termini és d'un any a comptar des de l'entrega de l'habitatge.

Quan es tracta d'una infracció continuada, s'ha de prendre com a data inicial del còmput la de l'últim acte en què la infracció es consuma.

La iniciació amb coneixement de l'interessat del procediment sancionador interromp la prescripció, i el termini de prescripció es reprén si l'expedient està paralitzat més d'un mes per causa no imputable al presumpte infractor. Així mateix, és motiu d'interrupció de la prescripció la remissió de les actuacions a l'òrgan judicial competent o al Ministeri Fiscal, i el còmput es reprén a partir de la data en què es dicte sentència ferma o resolució que pose fi al procediment.

2. Sancions:

- a) Les sancions imposades per infraccions lleus prescriuen a l'any.
- b) Les imposades per infraccions greus prescriuen als dos anys.
- c) Les imposades per infraccions molt greus prescriuen als tres anys.

El termini de prescripció de les sancions comença a comptar-se des de l'endemà del dia en què adquirisca fermesa la resolució per la qual s'imposa la sanció.

La iniciació amb coneixement de l'interessat del procediment d'execució interromp la prescripció, i el termini torna a transcórrer si aquella està paralitzada més d'un mes per causa no imputable a l'infractor

CAPÍTOL VII

Competències

Article 79. Òrgans competents

L'exercici de la potestat sancionadora a què es refereix esta Llei correspon a l'òrgan que per reglament tinga atribuïda esta competència.

TÍTOL VI

Gestor i agent de la rehabilitació ³²

Article 80. Gestió de les actuacions de rehabilitació d'habitatges i edificis

En gestió de les actuacions de rehabilitació d'habitatges i edificis podran intervindre gestors o agents de la rehabilitació, a l'efecte de:

- a) Impulsar activitats de col·laboració en la dinàmica del sector edificatori.
- b) Professionalitzar la gestió d'ajudes i subvencions en l'àmbit de l'habitatge.
- c) Simplificar i agilitzar el procés de sol·licitud d'ajudes públiques.
- d) Garantir la publicitat, transparència i drets de la ciutadania quant a la gestió, tramitació i execució d'actuacions finançades amb ajudes públiques.

Article 81. Concepte i funcions del gestor de la rehabilitació

1. S'entén per gestor de la rehabilitació la persona física o jurídica, que realitze actuacions de:

- a) Assessorament a destinataris últims per a dur a terme les actuacions de rehabilitació d'edificis o habitatges.
- b) Gestió i seguiment de l'accés a les ajudes en matèria de rehabilitació d'edificis o habitatges.

³² El Títol VI (articles 80 a 84) s'afeg per l'article 95 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

c) Recaptar les memòries o projectes tècnics i altra documentació o si s'escau elaborar-les.

d) Altres funcions necessàries per al desenvolupament de les actuacions de rehabilitació.

2. A més de les actuacions assenyalades anteriorment, el gestor de la rehabilitació podrà impulsar i fomentar actuacions de rehabilitació d'edificis o habitatges.

3. El gestor de la rehabilitació concretarà les funcions a realitzar en la gestió de les actuacions de rehabilitació mitjançant un contracte amb les persones físiques o jurídiques propietàries de l'immoble.

Article 82. Concepte i funcions de l'agent de la rehabilitació

1. S'entén per agent de la rehabilitació la persona física o jurídica, que a més de les funcions pròpies del gestor de la rehabilitació realitzi les funcions següents:

a) Realització, amb els seus mitjans o mitjançant contractació de tercers, de totes les accions necessàries per a l'execució de les actuacions de rehabilitació.

b) Utilització d'instruments de cessió de dret de cobrament d'ajudes públiques que en si s'escau es concedisquen, que tenen llavors la consideració de receptor de les ajudes.

2. L'agent rehabilitador gestionarà directament mitjançant un «contracte clau en mà» l'execució material de les actuacions a realitzar durant un termini determinat i per un preu tancat global.

Article 83. Concepte i funcions del gestor o agent de la rehabilitació públic

1. S'entén per agent o gestor de la rehabilitació públic l'administració pública o entitat del sector públic, d'acord amb el concepte fixat en l'article 3.1 de la Llei 9/2017 de contractes del sector públic, que, havent establert una relació jurídica

amb el destinatari últim d'una ajuda pública, realitzi les funcions definides en aquest títol per a l'agent o gestor de la rehabilitació privat.

2. Els agents o gestors de la rehabilitació públics estan destinats a prestar serveis a aquelles persones o col·lectius que acrediten o en els quals s'aprecien especials circumstàncies de caràcter social, valor patrimonial o vulnerabilitat i necessiten comptar amb el suport dels poders públics per a poder accedir als programes d'ajudes públiques en matèria d'habitatge.

Article 84. Registre de Gestors i Agents Rehabilitadors

1. El Registre de Gestors i Agents Rehabilitadors és únic, de caràcter públic, gratuït i estarà adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. Es configura com un instrument que permet el coneixement i publicitat de qualsevol professional que complisca les condicions d'accés, sense que es puguin establir entre aquestes condicions cap que conculque la normativa en matèria de competència.

3. Podran sol·licitar la inscripció com a gestor de la rehabilitació aquelles persones físiques o jurídiques, públiques o privades, amb la capacitat tècnica o professional suficient per a realitzar les funcions de gestió de l'obra de rehabilitació de què es tracte, d'acord amb la normativa sectorial específica que resulte d'aplicació.

4. Podran sol·licitar la inscripció com a agent de la rehabilitació aquelles persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que a més de comptar amb la capacitat tècnica o professional, tinguen una capacitat econòmica suficient que garantisca la correcta execució de l'obra de rehabilitació de què es tracte, d'acord amb la normativa sectorial específica que resulte d'aplicació.

5. En tot cas la inscripció com a gestor o agent de la rehabilitació serà obligatòria per a la gestió i seguiment de l'accés a les ajudes en matèria de rehabilitació d'edificis o habitatges.

6. El manteniment i l'accés al Registre de Gestors i Agents Rehabilitadors s'efectuarà de conformitat amb el que es preveu en la normativa vigent en

matèria de registres administratius i de protecció de dades i sistemes d'assegurament de caràcter personal.

7. Reglamentàriament es regularà el procediment de funcionament i organització, com també el règim d'inscripció i cancel·lació en aquest registre.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Procediment sancionador

1. El procediment sancionador s'ha d'ajustar al que establisca el Consell de la Generalitat i, en tot allò que este no regule, al que s'establix amb caràcter general en el Reial Decret 1398/1993, de 4 d'agost, pel qual es va aprovar el Reglament del Procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora, excepte el que es refereix al termini per a la resolució dels expedients, que és d'un any.

2. La conselleria competent en matèria d'habitatge habilitarà les mesures necessàries perquè, en qualsevol moment, l'òrgan administratiu que es determine pugui inspeccionar, davant els indicis de suposades infraccions a la normativa d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge, o simplement a títol de mostreig, el compliment dels requisits legals que han possibilitat l'accés a un habitatge amb ajudes públiques.

3. El procediment sancionador en matèria de consum es regeix pel Decret 132/1989, de 16 d'agost, del Consell de la Generalitat.

Segona. Sistema arbitral

La resolució de les queixes o reclamacions dels consumidors o usuaris en matèria d'habitatge poden sotmetre's al sistema arbitral d'acord amb la legislació aplicable.

Tercera. Intervenció dels agents implicats en el procés de transmissió

En l'àmbit de les competències respectives, els notaris, els registradors de la propietat, les entitats de crèdit i els altres agents que intervenen en el procés de

transmissió dels habitatges, han de vetlar per l'aplicació de les disposicions d'esta Llei.

Els notaris i registradors de la propietat no poden autoritzar ni inscriure les escriptures en què el comprador haja efectuat subrogació en un préstec qualificat sense estar en possessió de la resolució administrativa de concessió corresponent, i les que comporten transmissió dels habitatges amb protecció pública i en què s'incomplisca el termini establert per la normativa que regula les mesures de finançament relatiu a la facultat de disposició.

Les limitacions establides per reglament per la normativa reguladora de les activitats de foment s'han de consignar en les escriptures públiques i al Registre de la Propietat.

Quarta. Coordinació

Per al millor compliment de les determinacions d'esta Llei, la Generalitat, a través de la conselleria que tinga atribuïdes les competències en matèria d'habitatge, pot establir actuacions de col·laboració, convenis o un altre tipus d'accions concertades amb altres administracions, col·legis professionals i altres entitats, en particular amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, la Direcció General del Cadastre o les seues gerències territorials i el Registre de la Propietat.

Cinquena. Terminis

1. Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud, sense que hi haja resolució expressa, la qualificació provisional dels habitatges amb protecció pública es considera atorgada amb caràcter general.

En cap cas no es consideren adquirides per silenci administratiu facultats contràries a la legislació i normativa vigent.

2. L'administració està obligada a dictar resolució sobre la sol·licitud de qualificació definitiva dels habitatges amb protecció pública en el termini de tres mesos a partir de la presentació de la sol·licitud. Com que la qualificació definitiva dels habitatges amb protecció pública comporta la consolidació plena

de beneficis públics, transcorregut el dit termini la sol·licitud s'entén desestimada, i els compradors poden optar per la resolució del contracte amb devolució de les quantitats entregades, o sol·licitar la rehabilitació de l'expedient a favor seu.

Malgrat el que s'ha dit més amunt, si la sol·licitud de qualificació definitiva va acompanyada d'un certificat amb el contingut que s'establisca per reglament, emés per una entitat de control de qualitat oficialment acreditada, transcorreguts tres mesos des de la sol·licitud, esta s'entendrà estimada.

3. Les sol·licituds de concessió d'ajudes públiques directes per als habitatges de protecció pública s'han de resoldre en un termini màxim de sis mesos, transcorregut el qual s'entendran desestimades, i els interessats podran interposar els recursos pertinents en defensa dels seus drets i interessos legítims.

4. En relació amb les sol·licituds formulades a l'empara de les normatives i dels reglaments de foment públic a l'habitatge, tant de la qualificació provisional com definitiva i de concessió d'ajudes, si en la documentació presentada s'observen deficiències, el requeriment d'esmena s'ha de fer en un acte únic.

Sisena. Fiances d'arrendaments

Les disposicions incloses en el títol II, capítol V d'esta Llei són d'aplicació a les fiances d'arrendaments d'immobles per a ús distint del d'habitatge subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. En estos casos s'ha de prestar una fiança en metàl·lic en quantitat equivalent a dues mensualitats de renda.

Disposició addicional sèptima. Foment de la renovació, regeneració i ampliació del parc públic de l'habitatge ³³

1. Quan es plantegen actuacions de renovació urbana, regeneració i ampliació del parc públic de vivenda, circumscrites a sòl públic, es podrà augmentar l'edificabilitat residencial i el nombre de vivendes preexistents en l'àmbit d'actuació fins a un màxim del 30 % quan siga necessari per a garantir la viabilitat de l'actuació.

2. Les vivendes construïdes en sòls dotacionals qualificats urbanísticament com a residencials (QR) podran destinar-se als col·lectius prevists en l'article 2.1.c de l'annex IV de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, i a col·lectius desfavorits que complisquen els requisits d'accés a habitatges de promoció pública, segons la normativa d'aplicació.

Disposició addicional huitena. ³⁴ Termini màxim de durada dels procediments i del sentit del silenci administratiu en els procediments administratius en matèria d'habitatge de promoció pública, sense perjudici dels terminis establits a la disposició addicional cinquena d'aquesta llei:

1. El termini màxim per a dictar i notificar la resolució expressa dels procediments en matèria d'habitatge de promoció pública de la Generalitat recollits en l'annex que s'insereix a continuació, és el que estableix aquest.

2. El venciment d'aquest termini màxim, sense que s'haja dictat i notificat cap resolució expressa dels procediments esmentats, produeix els efectes assenyalats en l'annex esmentat.

³³ La disposició addicional sèptima s'introdueix per l'article 179 de la **Llei 7/2014, de 22 de desembre**, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat (DOGV núm. 7432 de 29.12.2014).

³⁴ La disposició addicional huitena s'introdueix per l'article 61 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**.

Disposició addicional novena. Normativa reglamentària aplicable al patrimoni públic d'habitatge ³⁵

Les referències contingudes en la normativa de desplegament reglamentari de l'article 57 d'aquesta llei a promoció pública hauran d'entendre's realitzades al patrimoni públic d'habitatge.

Disposició addicional __ [sic]. Creació del Registre de Sòl de Protecció Pública de la Comunitat Valenciana ³⁶

1. Es crea el Registre de Sòl de Protecció Pública de la Comunitat Valenciana, de caràcter administratiu i autonòmic. Aquest Registre s'adscriurà a la direcció general competent en matèria d'habitatge.
2. Seran objecte d'inscripció en el Registre de Sòl de Protecció Pública de la Comunitat Valenciana tots els sòls situats en la Comunitat Valenciana destinats a la construcció d'habitatges sotmesos a règim de protecció pública, tant els de titularitat pública com els de titularitat privada.
3. Aquest Registre té per objecte el control i el seguiment dels sòls de protecció pública situats a la Comunitat Valenciana, amb l'objectiu d'aconseguir una millor formulació i desenvolupament de les polítiques autonòmiques d'habitatge. Es disposarà de la informació necessària amb el degut respecte a la normativa de protecció de dades de caràcter personal.
4. Reglamentàriament es desenvoluparà el Registre per la conselleria competent en matèria d'habitatge, i s'establirà el procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació de les dades d'aquest, com també totes les disposicions que siguen necessàries per al funcionament correcte.
5. Les persones titulars de sòl en règim de protecció pública en la Comunitat Valenciana tindran l'obligació de comunicar a la Generalitat el sòl protegit que tinguen en propietat. Les inscripcions dels terrenys en el Registre de Sòl de

³⁵ La disposició addicional novena s'afeg per l'article 77 de la **Llei 3/2020, de 30 de desembre**.

³⁶ S'afegeix una disposició addicional per l'article 96 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

Protecció Pública de la Comunitat Valenciana les farà d'ofici la direcció general competent en matèria d'habitatge.

6. Podran recaptar-se per a l'anotació en el Registre de Sòl de Protecció Pública de la Comunitat Valenciana les dades que consten en altres registres públics, com el padró municipal d'habitants, el cens d'edificis, el cadastre, o el registre de la propietat, com també els que figuren en els arxius d'altres administracions públiques, d'acord amb la normativa de protecció de dades de caràcter personal.

7. El Registre també podrà ser desenvolupat i gestionat per l'entitat de dret públic competent en la gestió del parc i sòl públic d'habitatge de la Generalitat Valenciana.

8. El Registre de Sòl de Protecció Pública de la Comunitat Valenciana s'ajustarà al que es disposa en la normativa europea i estatal de protecció de dades de caràcter personal. Respecte d'això:

a) En el seu contingut tindrà en compte els principis de protecció de dades, especialment, el principi de minimització de dades.

b) El procés d'inscripció garantirà el compliment del deure d'informació de conformitat amb els articles 13 i 14 del Reglament (UE) 2016/679 respecte de totes aquelles persones interessades amb relació a les dades objecte de tractament.

9. Qualsevol persona tindrà accés a la informació que a cada moment conste en el Registre. L'accés a dades de caràcter personal continguts en el Registre es regirà pel que es disposa en els articles 5.3 i 15 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i en el Reglament (UE) 2016/679 i en la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Exigibilitat de l'obligació d'assegurament

L'obligació d'assegurament establida en l'article 30 és exigible a partir de l'aplicació i l'exigibilitat del Llibre de l'Edifici, tant per a obres de rehabilitació com de nova construcció que respecte d'això es determinen en la legislació estatal i autonòmica aplicable d'ordenació de l'edificació.

Segona. Cèdula d'habitabilitat

Fins que els ajuntaments adopten les mesures adequades per a la posada en marxa de la llicència d'ocupació, és requisit necessari l'obtenció prèvia de la cèdula d'habitabilitat d'acord amb la legislació autonòmica vigent.

Tercera. Procediments sancionadors ja iniciats

Esta Llei no és aplicable als procediments sancionadors ja iniciats abans de l'entrada en vigor d'esta Llei; els procediments esmentats s'han de regir per la normativa anterior excepte en allò que afavorisca el presumpte infractor.

Quarta. Caràcter supletori de la legislació estatal d'habitatges de protecció oficial

La legislació estatal d'habitatges de protecció oficial té caràcter supletori, per la qual cosa és d'aplicació fins que es dicten les disposicions de desplegament dels habitatges amb protecció pública i en tot allò que no contradiga esta Llei.

La normativa autonòmica sobre habitatges de protecció oficial o de protecció pública es mantindrà vigent fins que es produïska el desplegament reglamentari d'esta Llei, excepte en aquells aspectes que entren en contradicció amb esta Llei.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queda derogada la Llei 1/1997, de 21 de febrer, de règim sancionador en matèria d'habitatge, i també totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen a les determinacions d'esta Llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Desenrotllament reglamentari

S'autoritza el Consell de la Generalitat perquè dicte les disposicions d'aplicació d'esta Llei que siguen necessàries.

Segona. Entrada en vigor

Esta llei vigirà als sis mesos de ser publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

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

València, 20 d'octubre de 2004

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

ANNEX ÚNIC ³⁷

<i>PROCEDIMENT ADMINISTRATIU</i>	<i>NORMATIVA REGULADORA</i>	<i>TERMINI MÀXIM DE RESOLUCIÓ</i>	<i>EFFECTES DEL SILENCI</i>
Sol·licitud d'amortització anticipada del preu d'habitatge cedit en compravenda o en règim d'accés diferit a la propietat	Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge. Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.	3 mesos a comptar de la sol·licitud de l'interessat.	Desestimatori
Sol·licitud de subrogació en contracte d'arrendament.	Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge. Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.	3 mesos per a resoldre la procedència o no de la subrogació des de l'entrada de la sol·licitud de l'interessat.	Desestimatori

³⁷ L'annex únic s'introdueix per l'article 61 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**.

<p>Sol·licitud de canvi de titularitat en habitatge cedit en compravenda o règim d'accés diferit a la propietat.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>6 mesos a comptar de la sol·licitud de l'interessat.</p>	<p>Desestimatori</p>
<p>Sol·licitud de canvi d'habitatge.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>6 mesos a comptar de la sol·licitud de l'interessat.</p>	<p>Desestimatori</p>
<p>Sol·licitud de canvi de règim contractual de cessió de l'habitatge.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a</p>	<p>3 mesos a comptar de la sol·licitud de l'interessat.</p>	<p>Desestimatori</p>

	<p>l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>		
<p>Sol·licitud de resolució contractual per renúncia del beneficiari.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>6 mesos a comptar de la sol·licitud de l'interessat.</p>	<p>Desestimatori</p>
<p>Sol·licitud devolució de quantitats a l'adjudicatari en procediments de resolució contractual de compravenda per renúncia de l'interessat i de resolució de contractes de compravenda per les causes previstes en la legislació aplicable.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>3 mesos a comptar de l'efectiu lliurament de la possessió de l'immoble.</p>	<p>Desestimatori</p>

<p>Sol·licitud de bonificació de la renda en contractes d'arrendament.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>3 mesos a comptar de la sol·licitud de l'interessat.</p>	<p>Desestimatori</p>
<p>Sol·licitud de subsidiació de la renda o quota d'amortització de l'habitatge per família nombrosa.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>3 mesos a comptar de la sol·licitud de l'interessat.</p>	<p>Desestimatori</p>
<p>Desnonament administratiu en contractes d'arrendament i accés diferit a la propietat, per causes legals.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>12 mesos</p>	<p>Caducitat del procediment i la possibilitat de l'inici d'un de nou si concorren les causes que habiliten l'exercici d'aquestes potestats administratives.</p>

<p>Resolució administrativa de contractes de compravenda per causes legals</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>12 mesos</p>	<p>Caducitat del procediment i la possibilitat de l'inici d'un de nou si concorren les causes que habiliten l'exercici d'aquestes potestats administratives.</p>
<p>Procediment de legalització (en arrendament)</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>12 mesos</p>	<p>Caducitat del procediment i la possibilitat de l'inici d'un de nou si concorren les causes que habiliten l'exercici d'aquestes potestats administratives.</p>
<p>Revisió de contractes d'arrendament.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p> <p>Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatges de protecció pública.</p>	<p>6 mesos</p>	<p>Caducitat del procediment i la possibilitat de l'inici d'un de nou si concorren les causes que habiliten l'exercici d'aquestes potestats administratives.</p>

<p>Recuperació de la possessió d'immoble de promoció pública propietat de la Generalitat.</p>	<p>Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.</p> <p>Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat Valenciana.</p> <p>Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de protecció pública a l'habitatge.</p>	<p>12 mesos</p>	<p>Caducitat del procediment i la possibilitat de l'inici d'un de nou si concorren les causes que habiliten l'exercici d'aquestes potestats administratives.</p>
---	--	-----------------	--

ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició afecta:

DEROGA:

- **LLEI 1/1997, de 21 de febrer, de la Generalitat Valenciana, de Règim Sancionador en Matèria d'Habitatge. (DOGV núm. 2940 de 27.02.1997) Ref. Base de dades 0488/1997**

Aquesta disposició està afectada per:

DESENVOLUPADA O COMPLEMENTADA PER:

- **DECRET 73/2005, de 8 d'abril, del Consell de la Generalitat, pel qual s'estableixen noves mesures de foment per a l'accés concertat, la rehabilitació i l'arrendament d'habitatges en el marc d'actuació del pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007. [2005/X3796] (DOGV núm. 4983 de 12.04.2005) Ref. Base de dades 1838/2005**
- **DECRET 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge.. [2007/6487] (DOGV núm. 5517 de 22.05.2007) Ref. Base de dades 6491/2007**
- **DECRET 76/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges. [2007/6660] (DOGV núm. 5519 de 24.05.2007) Ref. Base de dades 6707/2007**
- **DECRET 66/2009, de 15 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Pla Autonòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012. [2009/5535] (DOGV núm. 6016 de 19.05.2009) Ref. Base de dades 005565/2009**

- **DECRET 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Habitatges de Protecció Pública. [2009/7676] (DOGV núm. 6047 de 01.07.2009) Ref. Base de dades 007730/2009**
- **DECRET 189/2009, de 23 d'octubre, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Rehabilitació d'Edificis i Habitatges. [2009/12108] (DOGV núm. 6131 de 27.10.2009) Ref. Base de dades 011976/2009**
- **ORDRE 7/2010, de 29 de març, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regulen els cartells i plaques que identifiquen les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl per al Pla Autonòmic d'Habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012. [2010/4117] (DOGV núm. 6247 de 16.04.2010) Ref. Base de dades 004203/2010**

MODIFICADA PER:

- **LLEI 1/2011, de 22 de març, de la Generalitat, per la qual s'aprova l'Estatut dels Consumidors i Usuaris de la Comunitat Valenciana. [2011/3372] (DOGV núm. 6487 de 24.03.2011) Ref. Base de dades 003580/2011**
- **DECRET LLEI 2/2011, de 4 de novembre, del Consell, de Mesures Urgents d'Impuls a la Implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques. [2011/11260] (DOGV núm. 6645 de 07.11.2011) Ref. Base de dades 011269/2011**
- **LLEI 9/2011, de 26 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat [2011/13102] (DOGV núm. 6680 de 28.12.2011) Ref. Base de dades 012938/2011**

- **LLEI 1/2012, de 10 de maig, de la Generalitat, de Mesures Urgents d'impuls a la Implantació d'Actuacions Territorials Estratègiques. [2012/4626] (DOGV núm. 6773 de 14.05.2012) Ref. Base de dades 004725/2012**
- **LLEI 10/2012, de 21 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat. [2012/11839] (DOGV núm. 6931 de 27.12.2012) Ref. Base de dades 011715/2012**
- **LLEI 5/2013, de 23 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat [2013/12400] (DOGV núm. 7181 de 27.12.2013) Ref. Base de dades 011698/2013**
- **LLEI 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana [2014/7303] (DOGV núm. 7329 de 31.07.2014) Ref. Base de dades 006922/2014**
- **LLEI 7/2014, de 22 de desembre, de Mesures Fiscals, de Gestió Administrativa i Financera, i d'Organització de la Generalitat. [2014/11805] (DOGV núm. 7432 de 29.12.2014) Ref. Base de dades 011461/2014**
- **LLEI 27/2018, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. [2018/12241] (DOGV núm. 8453 de 28.12.2018) Ref. Base de dades 011731/2018**
- **LLEI 9/2019, de 23 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. [2019/12433] (DOGV núm. 8707 de 30.12.2019) Ref. Base de dades 011336/2019**

- **DECRET LLEI 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte. [2020/4383] (DOGV núm. 8832 de 11.06.2020) Ref. Base de dades 004369/2020**
- **LLEI 3/2020, de 30 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2021. [2020/11362] (DOGV núm. 8987 de 31.12.2020) Ref. Base de dades 010710/2020**
- **LLEI 7/2021, de 29 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2022. [2021/13105] (DOGV núm. 9246 de 30.12.2021) Ref. Base de dades 011921/2021**
- **LLEI 8/2022, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat [2022/12993] (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022) Ref. Base de dades 012153/2022**
- **LLEI 7/2023, de 26 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat. [2023/13136] (DOGV núm. 9756 de 30.12.2023) Ref. Base de dades 012555/2023**