

Legislación consolidada

Versión vigente: 28.02.2023 -

Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. ¹ ² ³

(DOGV núm. 7976 de 09.02.2017)

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

PREÁMBULO

I

El disfrute de una vivienda digna y adecuada fue proclamado en 1978 por el artículo 47 de la Constitución española como un derecho de todos los ciudadanos, si bien con el matiz de que ese reconocimiento no implicaba más que el mandato a los poderes públicos para que adoptaran las medidas necesarias a fin de posibilitar su ejercicio real y efectivo según la consideración y el orden de prioridades marcadas, en cada momento, por parlamentos y

¹ Por providencia de 28 de noviembre de 2017 del Pleno del Tribunal Constitucional (BOE núm.294 de 04.12.2017), se acordó admitir a trámite el **Recurso de inconstitucionalidad número 5425-2017**, promovido por el Presidente del Gobierno, contra los arts. 5.3 (letra b); 6.1, en la medida en que establece la acción pública frente a los a los órganos jurisdiccionales; 12; 13; 14; 15; 16; 18; 19; 23, en relación exclusivamente con el suministro de gas y electricidad (apartados 3 y 5); 30; 31; 33 (apartado 2 y apartado 3, letras b y g); Anexo I y Anexo II de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana. Y se hace constar que por el Presidente del Gobierno se ha invocado el art. 161.2 de la Constitución, lo que produce la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados desde la fecha de interposición del recurso –8 de noviembre de 2017–, para las partes del proceso, y desde la publicación del correspondiente edicto en el «Boletín Oficial del Estado» para los terceros (DOGV núm. 8206 de 05.01.2018).

² Por **auto del Pleno del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 2018** (DOGV núm. 8279 de 23.04.2018), en el recurso de inconstitucionalidad número 5425-2017, se acordó:

1.º Levantar la suspensión de los artículos 5.3 (letra b), 6.1, en la medida en que establece la acción pública frente a los órganos jurisdiccionales, 14, 15, 16, 18, 19, 23, en relación exclusivamente con el suministro de gas y electricidad (apartados 3 y 5), 30, 31, 33 [apartado 2 y apartado 3, letras b) y g)]; anexo I y anexo II.

2.º Mantener la suspensión de los artículos 12 y 13.

³ Por **Sentencia 80/2018, de 5 de julio de 2018, del Tribunal Constitucional** (BOE núm. 189 de 06.08.2018), que resuelve el recurso de inconstitucionalidad número 5425-2017, se acuerda estimar parcialmente el recurso, desestimándolo en todo lo demás.

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

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

Igualmente, la Nueva agenda urbana de las Naciones Unidas (Hábitat III) y la futura Agenda urbana para la Unión Europea exigen que la vivienda sea una de las principales prioridades en las políticas de los gobiernos, reforzando el derecho de todas las personas a una vivienda adecuada y digna, como un elemento clave del derecho a una vida sin ningún tipo de discriminación, incluyendo la de género. La vivienda es inseparable del desarrollo socioeconómico urbano, por lo que el acceso a una vivienda adecuada y asequible es esencial para lograr una ciudad sostenible, segura e integrada. Las políticas de vivienda deben, por tanto, tener un enfoque integrado que considere desde evitar o paliar los desalojos forzados hasta promover el acceso a la vivienda de las personas que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder en las condiciones que el mercado establece. Estos principios van en sintonía con esta ley.

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

más precisa que la constitucional, es la de facilitar el acceso a la vivienda a la población y, más concretamente, garantizarlo como derecho, con especial atención a los colectivos que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder en condiciones de mercado a una vivienda digna y asequible.

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

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

II

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

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

De forma coherente con esta visión, la ley establece en su título I un verdadero derecho subjetivo a disponer de una vivienda, así como los mecanismos para hacerlo exigible ante la administración valenciana, que se convierte así en una de las más avanzadas de España en cumplimiento y desarrollo del precepto constitucional. Dando continuidad a lo dispuesto en el Estatuto de autonomía, y debido a las evidentes restricciones presupuestarias que enmarcan toda política, y particularmente las que suponen un gran esfuerzo en cuanto al gasto público que movilizan, este derecho debe garantizarse de manera progresiva a medida que se

incrementen los recursos económicos para la aplicación de la ley, priorizando a las personas que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a la vivienda en las condiciones que el mercado establece. Adicionalmente, la norma establece también medidas para atender de forma particular a aquellas personas con diversidad funcional, imponiendo a la Generalitat la adecuación de su parque de vivienda para atenderlas de forma particular. Las medidas por medio de las cuales la Generalitat hará efectivo este derecho, según establece la norma, van desde la puesta a disposición de una vivienda a la concesión de ayudas al alquiler que lo puedan hacer efectivo. Se inicia con ello un camino que puede llegar a suponer un gran avance histórico en la efectiva conversión de un mero principio constitucional de política económica y social en un verdadero derecho que podría situar a la Comunitat Valenciana entre las sociedades más avanzadas en el desarrollo y garantía del contrato y vínculo social entre sus habitantes.

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

Respecto a las medidas para paliar la situación como consecuencia de los desahucios sobre vivienda habitual, en particular, por medio del título III de la ley se pretende asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la habilitación de medios que permitan el acceso del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. Estas medidas, que se solaparían en algunos casos con las ya existentes en la legislación estatal en materia de protección a personas que han sufrido una importante reducción en sus ingresos y un empeoramiento de su situación económica, en cumplimiento de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en la materia, están previstas sólo para el momento en que la legislación estatal deje de estar en vigor y siempre que no sea sustituida por otra equivalente. Asimismo, se faculta a la administración para expropiar en ciertos casos el uso de estos inmuebles para, también, ponerlos a disposición de sus ocupantes. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucio en línea con declaraciones en esta materia que se han sucedido en España a nivel estatal, autonómico y europeo, con decisiones como la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11), que ya puso en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados al uso y disfrute de la vivienda habitual.

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

Para posibilitar estos objetivos, establece asimismo medidas destinadas a facilitar la financiación de estas actuaciones, contando con la acción del Instituto Valenciano de Finanzas.

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

III

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

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

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

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

IV

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

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

Por último, y para garantizar los fines perseguidos por la presente ley, se establecen y refuerzan las acciones de coordinación e inspección y se instauran algunas medidas de carácter orgánico. Así, se constituye el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas habituales que puedan ser declaradas como deshabitadas al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley, así como se regulan otros registros para la mejor identificación de la oferta y demanda de vivienda pública, previendo la posible colaboración con sus equivalentes municipales, que en todo caso habrán de coordinarse con los registros autonómicos, que son quienes han de centralizar esta información.

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

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la ley

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3 o más miembros: 2 IPREM

- 2 miembros: 1,5 IPREM

- 1 miembro: 1 IPREM

Para los siguientes ejercicios, como resultado de la evaluación de la aplicación de la ley, se deberán ampliar los límites referenciados al IPREM en un + 0,5 para cada una de las tipologías de familia anteriores, siempre que la ampliación de este límite no comprometa el acceso al derecho a la vivienda a unidades de convivencia con ingresos situados en los tramos de ingresos de aplicación en el ejercicio anterior.

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

Dentro de cada grupo se tendrá en cuenta:

- La discapacidad de algún miembro

- Hijos dependientes

- Tener algún menor a su cargo

- Haber sufrido violencia de género

- Ser mayor de 60 años

- Haber sido desahuciado por impago de la cuota, por impago del alquiler o por ser avalador de un préstamo hipotecario y no poder hacer frente al mismo. ⁴

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

La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva.

Se consideran medidas necesarias para revertir esta situación, entre otras:

a) La adquisición de viviendas en las áreas de necesidad catalogadas como tales ya sea mediante adquisición preferente, concurso o adquisición directa.

b) La adquisición directa para dotar de solución habitacional ante situaciones de vulnerabilidad, ante escasez del mercado inmobiliario, para erradicar la despoblación y/o para contribuir al reto demográfico.

c) Cualquier otra actuación tendente a dotar de soluciones habitacionales ante supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, para erradicar la despoblación y/o para contribuir al reto demográfico. ⁵

4. El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda garantizarán el acceso a una vivienda a las mujeres, hijos e hijas supervivientes de la violencia machista, considerando esta situación como prioritaria, debiendo garantizarse este destino en una proporción no inferior al 10 por ciento del parque público de vivienda en su conjunto. ⁶

Artículo 3. Servicio de interés general

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

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

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

⁴ El apartado 3º del punto 2 del artículo 2, se modifica por la **Ley 21/2017, de 28 de diciembre**, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (DOGV núm. 8202 de 30.12.2017).

⁵ El artículo 2.3 se modifica por el artículo 79 de la **Ley 7/2021, de 29 de diciembre**, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022 (DOGV núm. 9246 de 30.12.2021).

⁶ El apartado 4 del artículo 2 se introduce por el artículo 83 de la **Ley 27/2018, de 27 de diciembre**, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat (DOGV núm. 8453 de 28.12.2018).

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

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

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

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

- a) Fomento y concertación de la iniciativa privada.
- b) Mantenimiento y rehabilitación de las viviendas sujetas a régimen de protección pública ya existentes.
- c) Desarrollo de los instrumentos de planificación, programación y apoyo a la financiación necesarios para la ampliación del parque público de vivienda.
- d) Construcción de nuevas viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con prioridad para la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas destinado a atender a las necesidades sociales de los ciudadanos en situación de exclusión o emergencia social.
- e) Instrumentos de mediación.
- f) Establecimiento de obligaciones de servicio público.

Artículo 4. Calidad de la prestación y evaluación del servicio

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

- a) La organización y la forma de gestión del servicio.
- b) La identificación de los responsables de la gestión.
- c) Los estándares mínimos de calidad del servicio desglosados, en su caso, por categorías de prestaciones, y los indicadores e instrumentos para evaluar su aplicación. En ese sentido, deberán indicar el tiempo máximo de espera en el registro de demandantes y las consecuencias de la superación de ese plazo.
- d) Las condiciones de acceso.
- e) Los derechos y deberes de los usuarios.
- f) El régimen económico aplicable, con indicación de las tasas y los precios públicos que sean de aplicación, en su caso.
- g) Las vías de reclamación o recurso de que disponen.
- h) Las vías establecidas para que los usuarios puedan obtener información y orientación con relación al servicio público.

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

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

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

Artículo 5. Función social de la vivienda

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

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

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

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

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

b) Cuando una vivienda esté deshabitada de forma permanente e injustificada, en las condiciones establecidas en esta ley. ⁷

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

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

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

Artículo 6. Acción pública y derecho subjetivo exigible

1. Todas las personas, en ejercicio de la acción pública en materia de vivienda, pueden exigir ante los órganos administrativos competentes el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda. ⁸

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

⁷ Por **Sentencia 80/2018, de 5 de julio de 2018, del Tribunal Constitucional** se declara la constitucionalidad del apartado 3.b) del artículo 5, en los términos del fundamento jurídico 4.

⁸ Por **Sentencia 80/2018, de 5 de julio de 2018, del Tribunal Constitucional** se declara la inconstitucionalidad y nulidad del inciso «y jurisdiccionales» del apartado 1 del artículo 6.

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

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

TÍTULO II

Competencias administrativas y de coordinación

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

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

Para el desarrollo de estas políticas, en un plazo máximo de dos años, contados desde la entrada en vigor de la presente ley, la conselleria competente en materia de vivienda desarrollará un plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico que deberá garantizar la efectiva habitabilidad de las viviendas que lo componen en la actualidad y un estudio de las necesidades de ampliación del mismo que programe las necesidades presupuestarias que garanticen, a partir de la evaluación de las necesidades sociales y de la respuesta prevista en esta ley, las necesidades efectivas de vivienda pública. Este plan ha de garantizar la adaptación de un 10 % de las viviendas públicas para aquellas personas con diversidad funcional. Anualmente, se evaluará el grado de cumplimiento del referido plan y se establecerán medidas de corrección.

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

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

2. La Generalitat habilitará los medios personales y materiales necesarios para impulsar, facilitar y fomentar mecanismos de asesoría, ayuda y acompañamiento a las personas afectadas en aquellos casos que los usuarios de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas, siempre que concurren las circunstancias objetivas y

subjetivas señaladas en la presente ley. Podrán suscribirse convenios de colaboración con entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro que dispongan de medios suficientes para llevar a cabo dichas labores de mediación, con la finalidad de facilitar a los afectados su derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada.

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

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

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

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

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

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

3. Los municipios podrán solicitar actuar como entidad colaboradora a efectos de la tramitación y resolución, de acuerdo con los criterios establecidos por la conselleria con competencias en materia de vivienda, de las ayudas establecidas en materia de alquiler y para paliar la pobreza energética regulada en esta ley. A estos efectos, y cuando estas ayudas sean compatibles con las concedidas para estos mismos fines por otras administraciones públicas, se deberán instrumentar los debidos mecanismos de colaboración que permitan unificar las ayudas recibidas con la finalidad de que los ciudadanos puedan solicitarlas en un procedimiento único ante la administración local.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Consell podrá delegar estas facultades de coordinación y su control en la conselleria competente en materia de vivienda.

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

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

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

ayuntamientos podrán disponer de sus propios registros, que se coordinarán con los que establezca la Generalitat.

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO III

Intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios

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

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

1. La iniciación del procedimiento, judicial o extrajudicial, para la ejecución de las garantías hipotecarias que comporte la extinción del contrato de compraventa por incumplimiento del propietario comprador, siempre que este se encuentre en las circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria y el inmueble sea su vivienda habitual y único, implicará la creación de una nueva obligación entre la entidad financiera, la

filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate y el propietario comprador y deudor, y quedará constituido el derecho de este último a poder contratar un arrendamiento con opción de compra que evite el lanzamiento de esta vivienda. El contrato de arrendamiento, a suscribir entre las partes, producirá los efectos obligacionales con motivo de la notificación de firmeza de la resolución judicial del procedimiento de ejecución hipotecaria.

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

- a) Tener la residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, y que esta vivienda sea la única en propiedad y que no posea ningún miembro de la unidad de convivencia que habite en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del uso de una vivienda.
- b) Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.
- c) Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, las cuales hayan provocado una situación de endeudamiento sobrevenido con respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por lo menos por 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos de la unidad de convivencia.
- d) Que el conjunto de ingresos no supere 1,5 veces el IPREM cuando viva una persona sola, 2 veces el IPREM si es unidad de convivencia y 3 veces el IPREM para más de tres miembros.

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

- a) El precio base del contrato será, a elección del adjudicatario del remate, el establecido para fijar el precio de adjudicación del inmueble o el precio de mercado a determinar mediante un estudio comparativo a partir de las transacciones llevadas a cabo en la zona en que se encuentre el inmueble en el último año, que será encargado por la conselleria competente en materia de vivienda y cuyo coste, en su caso, correrá por cuenta del adjudicatario del remate.
- b) La renta mensual del arrendamiento se establecerá mediante resolución de la conselleria competente en materia de vivienda y estará determinada por la doceava parte del 2 % del precio de la vivienda reajustado según lo establecido en el apartado a si la base del contrato fuera el precio de adjudicación del inmueble, o por la doceava parte del 3 % del precio de mercado en otro caso.
- c) La Generalitat procederá al pago de la renta a la entidad financiera, o filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate durante el plazo de tres años a contar desde la creación de la obligación arrendaticia.
- d) Los arrendatarios quedarán obligados al abono a la Generalitat de una parte de la renta, sin que esta pueda superar el 25 % de los ingresos de la unidad de convivencia. Se establecerán límites más restringidos para unidades de convivencia cuya situación imposibilite esta aportación y así sea informada favorablemente por los servicios sociales.
- e) Una vez finalizado el plazo de tres años, el arrendatario optará expresamente bien por continuar el arrendamiento por tres años más, sin perjuicio del derecho que tenga a la percepción de ayudas o subvenciones de acuerdo con la legislación vigente de arrendamientos en este momento, o bien podrá ejercer la opción de compra.

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

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

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

4. *Anulado*⁹

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

*Anulado*¹⁰

TÍTULO IV

Intervención sobre viviendas deshabitadas

Artículo 14. Concepto y declaración de vivienda deshabitada.¹¹

1. Se entiende por vivienda deshabitada aquella que, siendo propiedad de un gran tenedor, sea declarada como tal mediante resolución administrativa por incumplir su función social al no ser destinada de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto o por permanecer desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a un año, sin que concurra causa justificada de desocupación.

2. Tendrá la consideración de vivienda vacía aquella que permanece desocupada, sin causa justificada, por un tiempo superior a un año. El cómputo del periodo de desocupación se iniciará desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización para su uso como vivienda o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de estas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación.¹²

3. Trámite ordinario para la declaración.

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

b) El plazo máximo para resolver el procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año contado desde la fecha del acuerdo de inicio, transcurrido el cual se producirá su caducidad. La resolución no pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma cabrá recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del competente para resolver.

⁹ Por **Sentencia 80/2018, de 5 de julio de 2018, del Tribunal Constitucional** se declara la inconstitucionalidad y nulidad del apartado 4 del artículo 12.

¹⁰ Por **Sentencia 80/2018, de 5 de julio de 2018, del Tribunal Constitucional** se declara la inconstitucionalidad y nulidad del artículo 13.

¹¹ El artículo 14 se modifica por el artículo 79 de la **Ley 7/2021, de 29 de diciembre**.

¹² El apartado 2 del artículo 14 se modifica por la disposición adicional primera del **Decreto ley 3/2023**, de 17 de febrero, del Consell, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y emergencia residencial en la Comunitat Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania, y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario (DOGV núm. 9542 de 27.02.2023).

c) La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, debiendo producirse la efectiva habitación dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, sin que el citado uso habitacional pueda tener una duración inferior a un año, salvo acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la dirección general competente en materia de vivienda. ¹³

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

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

4. Procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada.

a) La tramitación abreviada del procedimiento procederá cuando del contenido del expediente se presuma, de acuerdo con esta ley, la conformidad respecto de la situación de falta de uso residencial o de desocupación continuada por un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas objeto del procedimiento, así como la consideración de gran tenedor de la persona titular de estas.

b) Si el procedimiento se hubiera iniciado de acuerdo con la tramitación ordinaria, procederá acordar su continuación con arreglo a los trámites del procedimiento abreviado desde el momento en que conste en el expediente la presunción prevista en el apartado anterior.

No obstante, no procederá acordar la conversión procedimental cuando la citada presunción se produjera en el momento inmediatamente anterior a formular la propuesta de resolución, en cuyo caso se continuará la tramitación ordinaria.

c) Procederá, en todo caso, la tramitación abreviada en aquellos procedimientos iniciados tras la previa comunicación por un gran tenedor de la situación de falta de uso habitacional o desocupación continuada durante un tiempo superior a un año, y sin, causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas de su titularidad en cumplimiento de la obligación de comunicación semestral.

d) El procedimiento abreviado constará únicamente de los siguientes trámites:

i) Inicio del procedimiento de oficio.

ii) Notificación del acuerdo de inicio con, en su caso, ofrecimiento de medidas de fomento.

iii) Propuesta de resolución del órgano instructor, la cual únicamente será objeto de notificación a las personas interesadas cuando tenga en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por estas.

iv) Alegaciones a la propuesta de resolución, únicamente cuando la misma haya sido notificada a las personas interesadas por tener en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por estas.

v) Resolución y su notificación.

e) En el caso de que un procedimiento exigiera la realización de un trámite no previsto en el apartado anterior, deberá ser tramitado de manera ordinaria. A estos efectos, no tendrá la consideración de trámite aquel que tenga por objeto realizar comprobaciones ordinarias que respecto de la persona titular o la vivienda resulten necesarias u oportunas.

Artículo 15. Indicios de falta de uso habitacional

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

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

¹³ La letra c del apartado 3 del artículo 14 se modifica por el artículo 82 de la **Ley 8/2022, de 29 de diciembre**, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022).

b) Esté desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, computados en cada caso desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización de empleo correspondiente o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de estas permita solicitar las autorizaciones legales por su efectiva ocupación: todo ello, salvo que haya motivo que justifique la falta de empleo o su destino a un uso diferente al residencial. A partir del segundo año en vigor de la ley, este plazo se reducirá a un año. ¹⁴

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

- a) Los datos del padrón municipal de habitantes y de otros registros públicos.
- b) La carencia de suministros de agua y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en el municipio y, en su defecto, por los recogidos en el anexo II.
- c) Alteraciones en el suministro de gas o servicios de telecomunicaciones que puedan indicar la pérdida de uso residencial.
- d) Declaraciones tributarias.
- e) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.
- f) Declaraciones de vecinos.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones del órgano directivo de la Generalitat competente en materia de vivienda. Estas comprobaciones sólo podrán llevarse a cabo cuando consten, además, otros indicios de falta de ocupación.

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

- a) Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia, con un máximo de 4 años de desocupación continuada.
- b) Inmuebles destinados a usos de vivienda turística o terciarios al menos con una ocupación mínima de un mes al año.
- c) Inmuebles destinados a usos dotacionales.
- d) Inmuebles destinados a vivienda que sus titulares, personas físicas o jurídicas, ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado. Se presumirá que una vivienda no estaba siendo ofertada en condiciones de mercado cuando haya transcurrido el plazo de un año sin que la vivienda ofertada en venta se hubiese vendido o el plazo de seis meses sin que la vivienda ofertada en alquiler se hubiese alquilado. ¹⁵
- e) Inmuebles que se encuentren pendientes de partición hereditaria o sometidos a procedimientos de extinción de comunidad de bienes o sociedad de gananciales o cuyo uso esté pendiente de resolución en un proceso judicial o cualquier otra situación que haya impedido su inscripción aun existiendo título jurídico para ello.
- f) Traslado temporal de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social.

Artículo 16. Grandes tenedores de viviendas

1. A los efectos previstos en esta ley se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior. No se computarán a tales efectos las viviendas

¹⁴ El apartado b del punto 1, del artículo 15 se modifica por la **Ley 21/2017, de 28 de diciembre**.

¹⁵ El apartado d del artículo 15.3 se modifica por el artículo 79 de la **Ley 7/2021, de 29 de diciembre**.

desocupadas en las que concurra alguno de los motivos para la desocupación que enumera el número 3 del artículo 15 de esta ley. ¹⁶

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

Artículo 17. Deberes de colaboración con la administración

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

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

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

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

Artículo 18. Actuaciones previas, inspección y medidas provisionales

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

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

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

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

¹⁶ El artículo 16.1 se modifica por el artículo 79 de la **Ley 7/2021, de 29 de diciembre**.

Artículo 19. Multas coercitivas

1. Si en el plazo señalado de seis meses no se produce la efectiva ocupación para uso habitacional de la vivienda declarada como deshabitada, y dada la imposibilidad de otros medios de ejecución forzosa menos gravosos, el órgano encargado de la resolución del procedimiento establecerá, como medio de ejecución forzosa, multas coercitivas para instar al cumplimiento de la obligación administrativa con independencia de las sanciones administrativas que puedan imponerse a consecuencia de la comisión de las infracciones establecidas en esta ley.
2. La cuantía de la multa coercitiva será fijada por el órgano encargado de resolver el procedimiento y será equivalente al precio mensual por metro cuadrado de un alquiler establecido para las viviendas de protección públicas de régimen general, multiplicado por el número de metros cuadrados útiles de superficie de la vivienda correspondiente y por la cantidad de meses transcurridos desde el anterior pago mientras se mantenga la situación de vivienda deshabitada. El pago de la multa coercitiva podrá ser establecido tanto de manera mensual como trimestral.
3. Todas las acciones realizadas con la única finalidad de lograr la ejecución forzosa son independientes de cualquier sanción administrativa y compatible en todo caso con ellas.

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

1. La Generalitat suscribirá convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, así como con las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad. Esta oferta estará distribuida por el conjunto del territorio y en ningún caso podrá haber concentraciones de vivienda social en determinados distritos o áreas con el fin de evitar la formación de agregados residenciales de bajas rentas concentrados sólo en determinados barrios o municipios. Para ello, las administraciones públicas emplearán la información sobre las viviendas vacías en poder de grandes tenedores para identificar posibles anomalías en la oferta de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos. Estos convenios podrán tener también por objeto la cesión de uso de viviendas declaradas como desocupadas por parte de sus titulares.
2. En los convenios de colaboración se concretarán la modalidad o modalidades de gestión de las viviendas cedidas. La gestión se realizará directamente por la administración pública o sus entidades instrumentales o, en su caso, por parte de los entes locales que tengan delegadas estas competencias.

TÍTULO V**Actuaciones de fomento para evitar
la existencia de viviendas deshabitadas****Artículo 21. Potestades de fomento en materia de vivienda**

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

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

CAPÍTULO I

Sistema de ayudas públicas

Artículo 22. Ayudas para el pago de alquiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Las empresas suministradoras de estos servicios que deban realizar un corte de suministro deben solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con los procedimientos contemplados en la legislación autonómica en materia de pobreza energética o cualquier norma posterior que sustituya a esta. ¹⁷

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

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

CAPÍTULO II

Fomento de la iniciativa privada

Artículo 24. Fomento del alquiler

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema voluntario de obtención o de oferta de viviendas privadas para su puesta en alquiler, en el que se incluirán necesariamente las inscritas en el Registro de viviendas deshabitadas y las adquiridas a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que no estén destinadas a otros fines sociales o de aquellas otras acciones dirigidas a garantizar el uso social de la vivienda previstas por esta ley. ¹⁸

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

Artículo 25. Alquiler solidario ¹⁹

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

¹⁷ Por **Sentencia 80/2018, de 5 de julio de 2018, del Tribunal Constitucional** se declara la inconstitucionalidad y nulidad del apartado quinto del artículo 23, en cuanto resulta aplicable a los sectores energéticos del gas y la electricidad.

¹⁸ El apartado 1 del artículo 24 se modifica por la disposición adicional segunda del **Decreto ley 6/2020**, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto (DOGV núm. 8832 bis de 11.06.2020).

¹⁹ El artículo 25 se modifica por el artículo 60 de la **Ley 9/2019, de 23 de diciembre**, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat (DOGV núm. 8707 de 30.12.2019).

2. Esta iniciativa prevé cubrir los siguientes objetivos:

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

3. Las personas propietarias interesadas en colaborar con la Administración Autonómica en esta iniciativa harán cesión del usufructo de sus viviendas a la Generalitat, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, por un periodo mínimo de ocho años, para que esta disponga de las mismas con destino a alquiler solidario. La conselleria competente en materia de vivienda, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, será la encargada, en estos casos, de hacer el estudio económico y la rehabilitación pertinente, gastos que, junto a todos los derivados de la gestión, serán compensados con el cobro de la renta mensual hasta que estos estén cubiertos.

4. La Generalitat Valenciana, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, abonará en especie el precio del usufructo cedido, asumiendo el coste de la rehabilitación de la vivienda. En el caso de que el coste total de la rehabilitación sea inferior al precio de cesión del usufructo de la vivienda por el período indicado, la Generalitat compensará al propietario cedente por la diferencia en metálico.

CAPÍTULO III

Mediación en materia de vivienda

Artículo 26. Actuaciones de mediación social

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

2. Sin perjuicio de las estructuras administrativas de la Generalitat, la red de mediación se articulará mediante la participación de los ayuntamientos y entidades sin ánimo de lucro, que actuarán como mediadores, debiendo ajustarse a las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

3. La Generalitat podrá suscribir convenios de colaboración con los ayuntamientos y con instituciones y corporaciones públicas y privadas para el asesoramiento, mediación y la protección adecuada con la finalidad de prevenir que los ciudadanos y ciudadanas residentes en la Comunitat Valenciana pierdan su residencia habitual y permanente, cuando atraviesen dificultades económicas que la pongan en riesgo, con el objetivo de evitar que sean privados de la misma. A tal efecto se podrán habilitar los medios y recursos necesarios para poder articular las medidas que se adopten con tal fin.

Artículo 27. Mediación para el alquiler asequible

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

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

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

TÍTULO VI

Igualdad en el acceso y ocupación de las viviendas

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

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

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

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

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

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

c) Se entiende por acoso inmobiliario toda acción u omisión en perjuicio de la persona ocupante de una vivienda con el fin de perturbarle en el uso y disfrute pacífico de la misma, incluso generándole un entorno material, social, personal o familiar hostil o humillante, especialmente si dicha conducta se realiza con intención de forzar a la persona ocupante a desalojar la vivienda o a adoptar cualquier otra decisión no deseada sobre el derecho que pudiese ampararle de uso y disfrute de dicha vivienda. ²⁰

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

Artículo 29. Acción protectora de las administraciones

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

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

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

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

²⁰ El apartado c) del artículo 28.3 se modifica por la disposición adicional primera del **Decreto ley 3/2023**.

Artículo 30. Valoración de la prueba

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

Artículo 31. Legitimación

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

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

Artículo 32. Disposiciones generales

1. Son infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.
2. Las infracciones tipificadas en la presente ley se clasifican en graves y muy graves, atendiendo a la naturaleza de la infracción y al bien jurídico afectado por su comisión.

Artículo 33. Infracciones

1. Constituyen infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda, sin perjuicio de las tipificadas en la legislación valenciana en materia de vivienda, las contempladas en los apartados siguientes de la presente ley.
2. Tendrán la consideración de infracciones graves:
 - a) La falsa identificación de una vivienda deshabitada como domicilio, al objeto de impedir la declaración de vivienda deshabitada.
 - b) El incumplimiento de las medidas de fomento adoptadas en el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada
 - c) El incumplimiento de los acuerdos aceptados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, como consecuencia de las actuaciones de mediación e intermediación.
 - d) El transcurso de plazo de seis meses fijado para la efectiva habitación de la vivienda deshabitada, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en la presente ley. ²¹
 - e) El incumplimiento de los plazos de duración mínima de la ocupación de la vivienda fijados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, salvo que medie acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la Dirección General competente en materia de vivienda.
 - f) No comunicar semestralmente por parte de los grandes tenedores la situación de sus viviendas deshabitadas.
 - g) La cesión de una vivienda que haya accedido al registro de viviendas deshabitadas a través de los convenios de colaboración a que se refiere la presente ley sin que estas estén en las condiciones adecuadas de habitabilidad y careciendo de las debidas condiciones de

²¹ La letra d) del artículo 33.2 se modifica por el artículo 79 de la **Ley 7/2021, de 29 de diciembre**.

salubridad, seguridad, eficiencia energética, ornato público y decoro que requiere la función social de la propiedad.

h) La falta de colaboración y la falta de suministro de la información en el plazo establecido por la ley.

i) La falta de asistencia a la firma de la escritura pública de transmisión a favor de la conselleria competente en materia de vivienda, en los supuestos de ejercicio por parte de esta de los derechos de tanteo o de retracto. ²²

j) Incumplimiento de alguna de las funciones y compromisos establecidos, para el agente de intermediación inmobiliaria colaborador o colaboradora, en la denominada red Xarxa Lloga'm, en el artículo 78 del Decreto 130/2021 o norma que la sustituya. ²³

3. Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

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

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

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

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

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

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

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

h) Incumplimiento de la obligación de inscripción en el Registro de agentes de intermediación inmobiliaria.

i) Incumplimiento por parte del gran tenedor, de la obligación de comunicar que se ha producido la efectiva habitación dentro del plazo de 6 meses, a partir de la resolución de declaración de vivienda deshabitada, en aquellos casos en los cuales no se han aceptado las medidas de fomento. ²⁴

²² Las letras h) e i) del artículo 33.2 se añaden por el artículo 79 de la **Ley 7/2021, de 29 de diciembre**.

²³ La letra j) del apartado 2 del artículo 33 se añade por el artículo 83 de la **Ley 8/2022, de 29 de diciembre**.

²⁴ Las letras h) e i) del apartado 3 del artículo 33 se añaden por el artículo 83 de la **Ley 8/2022, de 29 de diciembre**.

Artículo 34. Sanciones ²⁵

1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como graves serán sancionadas con multa de 10.000,00 hasta 350.000,00 euros.
2. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como muy graves serán sancionadas con multa de 350.001,00 hasta 950.000,00 euros.
3. Los ingresos procedentes de las sanciones tendrán carácter finalista y, por tanto, serán destinados a actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 35. Medidas complementarias

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

1. Cuando, por la conducta contraria a la legalidad, se prive del derecho al uso y goce de una vivienda a personas en situación de emergencia habitacional, en la resolución se deberá imponer al infractor la inmediata puesta a disposición o, en su caso, la reposición de la persona afectada en el uso de su vivienda.
2. Si, como consecuencia de los incumplimientos legales e infracciones de las empresas suministradoras, se produjera un corte de suministro contrario a las disposiciones de esta ley, la administración, al inicio del procedimiento sancionador, obligará a dichas empresas a la reposición inmediata, y a su cargo, del suministro interrumpido.
3. Cuando la infracción consistiera en una situación de hecho que pudiera prorrogarse por voluntad del infractor, la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma, concediendo al infractor un plazo no superior a 15 días.

Artículo 36. Responsabilidad

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

Artículo 37. Prescripción

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

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

El acceso a la información pública contenida en los registros a que se refiere la presente ley se ejercerá de acuerdo con la legislación en materia de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y con sujeción a las limitaciones establecidas para la protección de

²⁵ El artículo 34 se modifica por la disposición adicional séptima del **Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell**, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas (DOGV núm. 9192 de 11.10.2021).

datos de carácter personal. Los datos de carácter personal serán tratados con el grado de protección adecuado y el acceso a la información pública requerirá la previa disociación de los datos de carácter personal.

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

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

Tercera. Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición adicional sexta. Agentes de intermediación inmobiliaria y su registro ²⁶

1. A los efectos de la presente ley y de las actividades de promoción y mediación que regula, los agentes de intermediación inmobiliaria son personas físicas, entidades sin personalidad jurídica o personas jurídicas que se dedican de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos.

2. Pueden actuar como agentes de intermediación inmobiliaria:

a) Agentes que cumplan los requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y la legislación sectorial vigente.

b) Todas las personas físicas, entidades sin personalidad jurídica o personas jurídicas que cuenten con la formación profesional requerida y cumplan con las condiciones legales y reglamentarias que se les exijan.

3. Los agentes de intermediación inmobiliaria, para ejercer, deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de servicios inmobiliarios se realice de forma remota por vía electrónica o telemática, en cuyo caso es necesario acreditar una dirección física del agente responsable.

Se presume que tiene la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio fiscal, los locales comerciales y las oficinas y despachos, siempre que cumplan con los requisitos que se determinen reglamentariamente para su apertura.

Se entenderá que dispone de establecimiento abierto al público, siempre que, como mínimo, se ofrezca una dirección física ubicada en la Comunitat Valenciana donde se puedan remitir las consultas o reclamaciones en relación con su actividad.

b) Estar en posesión de la formación profesional regulada en los términos del apartado anterior 2.ºa.

c) Constituir y mantener una garantía, con validez permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. Por reglamento, se pueden establecer las modalidades que se pueden adoptar y los criterios para establecer el riesgo que debe cubrir esta garantía. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse a través del colegio profesional al que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita dar respuesta al ejercicio de la actividad mediadora. El capital a asegurar por la póliza debe determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de seguro podrá ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la póliza de grupo que la escuela o colegio profesional al que pertenezcan haya concertado.

4. El Consell con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de propietarios e inquilinos creará un registro obligatorio de agentes de intermediación inmobiliaria adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda. Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por reglamento aprobado por decreto del Consell.

²⁶ La disposición adicional sexta se modifica por el artículo 84 de la **Ley 8/2022, de 29 de diciembre**.

Para inscribirse, los agentes, mediante declaración responsable, harán constar que su actividad cumple con los requisitos y cualificaciones establecidos por esta ley y los establecidos por la normativa, sin perjuicio de que lo acrediten aportando la documentación procedente junto a la declaración responsable y cuando así sea requeridos por la administración.

La regulación del registro de agentes de intermediación inmobiliarios deberá especificar las condiciones y procedimiento para la verificación de las entradas, la renovación y resolución de éstas y el resto de aspectos de funcionamiento. Los titulares del registro deberán crear un distintivo con un formato y características concretas que deberán colocarse en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los agentes inscritos, así como en la función comercial y en la publicidad de los agentes.

El número de registro de los agentes debe estar incluido en el registro correspondiente.

Los profesionales en ejercicio pueden compartir la credencial de inscripción con la credencial colegial y el número de socio.

Disposición adicional ²⁷

Los registradores de la propiedad notificarán a la conselleria competente en materia de vivienda de la expedición de las certificaciones de dominio y cargas a que se refieren los artículos 656 y 688 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, que expidan sobre viviendas, haciendo constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.

Dicha notificación informará sobre el número y tipo de procedimiento, juzgado ante el que se sustancia, e identificación de la finca o fincas afectadas por el mismo, así como de la identificación del ejecutado.

DISPOSICIONES FINALES

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

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

Segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario

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

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

Tercera. Entrada en vigor

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

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

²⁷ Se añade una disposición adicional [sic] por el artículo 85 de la **Ley 8/2022, de 29 de diciembre**.

Valencia, 3 de febrero de 2017

El president de la Generalitat
XIMO PUIG I FERRER

ANEXO I. ²⁸

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

Anulado

²⁸ Por **Sentencia 80/2018, de 5 de julio de 2018, del Tribunal Constitucional** se declara la inconstitucionalidad y nulidad del Anexo I.

ANEXO II.

Procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

I. Acuerdo de inicio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Interesados en el procedimiento

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

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

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

III. Alegaciones

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

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

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

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

IV. Prueba

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

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

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

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

V. Trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento

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

2. Este trámite se acompañará de una información sobre medidas de fomento de habitación de viviendas desocupadas, y que tengan relación con:

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

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

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

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

e) Cesión de las viviendas a la Generalitat por sus titulares, para su gestión en régimen de alquiler en las condiciones asimiladas a las de viviendas de protección pública que se determinen reglamentariamente. ²⁹

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

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

²⁹ El punto 2 del apartado V del anexo II se modifica por el artículo 86 de la **Ley 8/2022, de 29 de diciembre**.

VI. Propuesta de resolución

1. Transcurrido el plazo de alegaciones, y practicadas en su caso las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, el instructor redactará la propuesta de resolución, que contendrá la valoración de las pruebas practicadas y se pronunciará expresamente acerca de la estimación o desestimación, total o parcial, de las alegaciones que se hubieren presentado.
2. La propuesta habrá de ser notificada a los interesados cuando tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estos, en cuyo caso se conferirá un trámite adicional de alegaciones de diez días.

ANÁLISIS JURÍDICO

Esta disposición está afectada por:

AFECTADA POR:

- **Tribunal Constitucional. Recurso de inconstitucionalidad número 5425-2017, contra determinados preceptos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. [2017/11193] (DOGV núm. 8206 de 05.01.2018) Ref. Base Datos 000150/2018**
- **Tribunal Constitucional. Recurso de inconstitucionalidad número 5425-2017 contra determinados preceptos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat Valenciana, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. [2018/3104] (DOGV núm. 8279 de 23.04.2018) Ref. Base Datos 003983/2018**
- **LEY 3/2020, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2021. [2020/11362] (DOGV núm. 8987 de 31.12.2020) Ref. Base Datos 010710/2020**

DESARROLLADA O COMPLEMENTADA POR:

- **DECRETO 98/2022, de 29 de julio, del Consell, por el que se regula el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de la Comunitat Valenciana y los requisitos para la inscripción. [2022/7560] (DOGV núm. 9405 de 16.08.2022) Ref. Base Datos 007339/2022**

MODIFICADA POR:

- **LEY 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat. [2017/12191] (DOGV núm. 8202 de 30.12.2017) Ref. Base Datos 011729/2017**
- **LEY 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat. [2018/12241] (DOGV núm. 8453 de 28.12.2018) Ref. Base Datos 011731/2018**
- **LEY 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat. [2019/12433] (DOGV núm. 8707 de 30.12.2019) Ref. Base Datos 011336/2019**
- **DECRETO LEY 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto. [2020/4383] (DOGV núm. 8832 de 11.06.2020) Ref. Base Datos 004369/2020**
- **DECRETO 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas. [2021/10127] (DOGV núm. 9192 de 11.10.2021) Ref. Base Datos 009286/2021**
- **LEY 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022. [2021/13105] (DOGV núm. 9246 de 30.12.2021) Ref. Base Datos 011921/2021**
- **LEY 8/2022, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat [2022/12993] (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022) Ref. Base Datos 012153/2022**
- **DECRETO LEY 3/2023, de 17 de febrer, del Consell, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y emergencia residencial en la Comunitat Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania, y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario. [2023/2025] (DOGV núm. 9542 de 27.02.2023) Ref. Base Datos 001972/2023**