

Legislació consolidada

Versió vigent: 28.02.2023 -

Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. ¹ ² ³

(DOGV núm. 7976 de 09.02.2017)

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

PREÀMBUL

I

El gaudi d'un habitatge digne i adequat va ser proclamat en 1978 per l'article 47 de la Constitució espanyola com un dret de tots els ciutadans, si bé amb el matís que aquest reconeixement no implicava més que el mandat als poders públics perquè adoptaren les mesures necessàries a fi de possibilitar el seu exercici real i efectiu segons la consideració i l'ordre de prioritats marcats, en cada moment, per parlaments i majories polítiques. Aquesta concepció política i la seua traducció jurídica han provocat que, en les quasi quatre dècades que han passat des de la recuperació de la democràcia i del pas a un primer pla dels drets dels ciutadans, les polítiques en matèria d'habitatge a Espanya i a la Comunitat Valenciana no

¹ Per Providència del Ple del Tribunal Constitucional de 28 de novembre de 2017 (BOE núm.294 de 04.12.2017), es va acordar admetre a tràmit el **Recurs d'inconstitucionalitat núm. 5425-2017**, promogut pel president del Govern, contra els articles. 5.3 (lletra b); 6.1, en la mesura en què estableix l'acció pública davant dels òrgans jurisdiccionals; 12; 13; 14; 15; 16; 18; 19; 23, en relació exclusivament amb el subministrament de gas i electricitat (apartats 3 i 5); 30; 31; 33 (apartat 2 i apartat 3, lletres b i g); Annex I i Annex II de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. I es fa constar que el president del Govern ha invocat l'art. 161.2 de la Constitució, la qual cosa produeix la suspensió de la vigència i aplicació dels preceptes impugnats des de la data d'interposició del recurs –8 de novembre de 2017–, per a les parts del procés, i des de la publicació del corresponent edicte en el «Boletín Oficial del Estado» per als tercers (DOGV núm. 8206 de 05.01.2018).

² Per **interlocutòria del Ple del Tribunal Constitucional de 20 de març de 2018** (DOGV núm. 8279 de 23.04.2018), en el recurs d'inconstitucionalitat número 5425-2017, es va acordar:

1r. Alçar la suspensió dels articles 5.3 (lletra b), 6.1, en la mesura en què estableix l'acció pública davant dels òrgans jurisdiccionals, 14, 15, 16, 18, 19, 23, en relació exclusivament amb el subministrament de gas i electricitat (apartats 3 i 5), 30, 31, 33 [apartat 2 i apartat 3, lletres b i g)]; annex I i annex II.

2n. Mantenir la suspensió dels articles 12 i 13.

³ Per **Sentència 80/2018, de 5 de juliol de 2018, del Tribunal Constitucional** (BOE núm. 189 de 06.08.2018) que resol el recurs d'inconstitucionalitat número 5425-2017, s'ha acordat estimar parcialment el recurs, desestimant-ho en tota la resta.

hagen estat tan ambiciosos com hauria estat desitjable, com es pot comprovar simplement comparant-les amb les desenvolupades als països del nostre entorn. S'ha considerat que la garantia del dret passava per delegar-ne en el mercat i les seues dinàmiques la concreció, amb unes administracions públiques que incentivaven la construcció d'habitatges de protecció pública i hi ajudaven, i que, per a tancar el quadre, s'encarregaven d'assumir, amb criteris poc o gens reglats i deixant a la discrecionalitat i el voluntarisme en molts casos la seua concreció efectiva, les mesures de protecció directa a les persones que no tenien la capacitat d'accedir a un habitatge digne. Aquest model de caire neoliberal, que confiava en l'autoregulació dels mercats, s'ha mostrat incapaç d'assegurar el dret d'accés a l'habitatge i, al contrari, han quedat palesos els efectes perniciosos del model, com ara la bombolla immobiliària, que va desplaçar sectors de la població lluny de poder exercir aquest dret fonamental. Per aquest motiu, s'haurà de prioritzar la reforma de la legislació en la resta d'àmbits competencials per tal d'evitar una reedició d'aquestes conseqüències.

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

Igualment, la Nova agenda urbana de les Nacions Unides (Hàbitat III) i la futura Agenda urbana per a la Unió Europea exigeixen que l'habitatge siga una de les principals prioritats en les polítiques dels governs, i reforcen el dret de totes les persones a un habitatge adequat i digne, com un element clau del dret a una vida sense cap tipus de discriminació, inclosa la de gènere. L'habitatge és inseparable del desenvolupament socioeconòmic urbà, per la qual cosa l'accés a un habitatge adequat i assequible és essencial per a aconseguir una ciutat sostenible, segura i integrada. Les polítiques d'habitatge han de tenir, per tant, un enfocament integrat que considere des d'evitar o pal·liar els desallotjaments forçats fins a promoure l'accés a l'habitatge de les persones que, pels ingressos o altres circumstàncies, no poden accedir-hi en les condicions que el mercat estableix. Aquests principis estan en sintonia amb aquesta llei.

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

Aquesta llei aspira a convertir-se, junt amb la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, que ja ha consolidat una regulació important en matèria

d'habitatge de protecció pública i habitatge públic, com també de diferents ajudes per a afavorir l'accés a aquest dret, en mecanisme per a desenvolupar aquestes previsions constitucionals i estatutàries. En concret, la llei pretén reconèixer el dret subjectiu a l'accés a un habitatge digne i assequible i desenvolupar algunes de les conseqüències de la funció social de l'habitatge que permeten, justifiquen i aconsellen l'adopció de mesures ambicioses en matèria d'habitatge per a la millor satisfacció d'aquests objectius.

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

II

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

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

De manera coherent amb aquesta visió, la llei estableix en el títol I un vertader dret subjectiu a disposar d'un habitatge, com també els mecanismes per a fer-lo exigible davant de l'administració valenciana, que es converteix així en una de les més avançades d'Espanya en compliment i desenvolupament del precepte constitucional. Donant continuïtat al que disposa l'Estatut d'autonomia, i a causa de les evidents restriccions pressupostàries que emmarquen qualsevol política i, particularment, les que suposen un gran esforç quant a la despesa pública que mobilitzen, aquest dret ha de garantir-se de manera progressiva a mesura que s'incrementen els recursos econòmics per a l'aplicació de la llei, prioritzant les persones que, pels seus ingressos o altres circumstàncies, no poden accedir a l'habitatge en les condicions que el mercat estableix. Addicionalment, la norma estableix també mesures per a atendre de manera particular aquelles persones amb diversitat funcional, i imposa a la Generalitat l'adequació del seu parc d'habitatge per a atendre-les de manera particular. Les mesures per mitjà de les quals la Generalitat farà efectiu aquest dret, segons estableix la norma, van des de la posada a disposició d'un habitatge a la concessió d'ajudes al lloguer que puguin fer-ho

efectiu. S'inicia amb això un camí que pot arribar a suposar un gran avanç històric en l'efectiva conversió d'un mer principi constitucional de política econòmica i social en un vertader dret que podria situar la Comunitat Valenciana entre les societats més avançades en el desenvolupament i la garantia del contracte i el vincle social entre els seus habitants.

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

Respecte a les mesures per a pal·liar la situació com a conseqüència dels desnonaments sobre habitatge habitual, en particular, per mitjà del títol III de la llei es pretén assegurar el dret a un habitatge digne amb relació al dret a la vida i a la integritat física i psíquica de les persones i les seues famílies afectades per desnonaments provinents d'execucions hipotecàries, a fi que puguen continuar ocupant el seu habitatge mitjançant l'habilitació de mitjans que en permeten l'accés de l'ús, sempre que es complisquen els requisits previstos. Aquestes mesures, que se superposarien en alguns casos amb les ja existents en la legislació estatal en matèria de protecció a persones que han patit una reducció important en els seus ingressos i un empitjorament de la seua situació econòmica, en compliment de la jurisprudència del Tribunal Constitucional en la matèria, estan previstes només per al moment en què la legislació estatal deixe d'estar en vigor i sempre que no siga substituïda per una altra d'equivalent. Així mateix, es faculta l'administració per a expropiar en determinats casos l'ús d'aquests immobles per a posar-los, també, a disposició dels seus ocupants. D'aquesta manera, es declara d'interès social la cobertura de necessitat d'habitatge de les persones en circumstàncies especials d'emergència social sotmeses a procediments de desnonament, en línia amb declaracions en aquesta matèria que s'han succeït a Espanya a escala estatal, autonòmica i europea, amb decisions com ara la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea de 14 de març de 2013 (Assumpte C-415-11), que ja va posar en evidència la necessitat d'una actuació urgent dels poders públics, en els seus respectius àmbits competencials, dirigits a la salvaguarda dels drets fonamentals i estatutaris que van lligats a l'ús i el gaudi de l'habitatge habitual.

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

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

la xarxa de protecció de les persones més desfavorides i que ningú pugua resultar privat del seu dret a l'habitatge.

III

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

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

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

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

IV

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

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

Finalment, i per a garantir els fins perseguits per aquesta llei, s'estableixen i reforcen les accions de coordinació i inspecció i s'instauen algunes mesures de caràcter orgànic. Així, es constitueix el Registre d'Habitatges Buits com a instrument bàsic per al control i el seguiment dels habitatges habituals que puguen ser declarats com a buits al servei de l'exercici de les potestats administratives que reconeix aquesta llei, i també es regulen altres registres per a identificar millor l'oferta i la demanda d'habitatge públic, i es preveu la possible col·laboració amb els seus equivalents municipals que, en tot cas, hauran de coordinar-se amb els registres autonòmics, que són els que han de centralitzar aquesta informació.

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

TÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Objecte de la llei

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3 o més membres: 2 IPREM

- 2 membres: 1,5 IPREM

- 1 membre: 1 IPREM.

Per als exercicis següents, com a resultat de l'avaluació de l'aplicació de la llei, s'han d'ampliar els límits referenciats a l'IPREM en un + 0,5 per a cadascuna de les tipologies de família anteriors, sempre que l'ampliació d'aquest límit no comprometa l'accés al dret a l'habitatge a unitats de convivència amb ingressos situats en els trams d'ingressos d'aplicació en l'exercici anterior.

Dins de cada grup, la prioritat està determinada pel nombre més gran de les condicions particulars següents de la unitat de convivència:

Dins de cada grup cal tenir en compte:

- La discapacitat d'algun membre

- Fills dependents

- Tenir algun menor a càrrec seu

- Haver patit violència de gènere

- Tenir més de 60 anys

- Haver sigut desnonat per impagament de la quota, per impagament del lloguer o per ser avalador d'un préstec hipotecari i no poder fer-li front. ⁴

3. L'efectivitat d'aquest dret a un habitatge assequible, digne i adequat, d'acord amb el que s'estableix en aquest article, genera l'obligació jurídica de l'administració autonòmica valenciana i de les administracions locals radicades a la Comunitat Valenciana de posar a la disposició del sol·licitant l'ocupació estable d'un allotjament dotacional, d'un habitatge protegit o d'un habitatge lliure si això fora necessari que complisca amb totes les condicions per a garantir el seu lliure desenvolupament de la personalitat, el seu dret a la intimitat i la resta de drets vinculats a l'habitatge. Als efectes jurídics previstos per aquesta norma, s'ha d'entendre que existeix aquesta posada a disposició quan es procedisca al pagament de les ajudes al lloguer regulades en aquesta llei de conformitat amb la sol·licitud que a aquest efecte realitzen els interessats i en atenció al compliment dels requisits exigits en les corresponents convocatòries.

L'administració ha d'adoptar les mesures necessàries d'ampliació del parc públic d'habitatge per a revertir aquesta situació de manera progressiva.

Es consideren mesures necessàries per a revertir aquesta situació, entre altres:

⁴ L'apartat 3.r del punt 2, de l'article 2, es modifica per la **Llei 21/2017, de 28 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 8202 de 30.12.2017).

- a) L'adquisició d'habitatges en les àrees de necessitat catalogades com a tals ja siga mitjançant adquisició preferent, concurs o adquisició directa.
 - b) L'adquisició directa per a dotar de solució residencial davant situacions de vulnerabilitat, davant escassetat del mercat immobiliari, per a erradicar la despoblació i/o per a contribuir al repte demogràfic.
 - c) Qualsevol altra actuació tendent a dotar de solucions residencials davant supòsits de vulnerabilitat sobrevinguda, per a erradicar la despoblació i/o per a contribuir al repte demogràfic. ⁵
4. El Consell, les entitats locals i la resta d'institucions públiques amb competències en matèria d'habitatge han de garantir l'accés a una habitatge a les dones, fills i filles supervivents de la violència masclista, han de considerar aquesta situació com a prioritària i ha de garantir-se aquesta destinació en una proporció no inferior al 10 per cent del parc públic d'habitatge en conjunt. ⁶

Article 3. Servei d'interès general

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

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

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

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

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

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

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

- a) Foment i concertació de la iniciativa privada.
- b) Manteniment i rehabilitació dels habitatges subjectes a règim de protecció pública ja existents.

⁵ L'article 2.3 es modifica per l'article 79 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2022 (DOGV núm. 9246 de 30.12.2021).

⁶ L'apartat 4 de l'article 2 s'introdueix per l'article 83 de la **Llei 27/2018, de 27 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 8453 de 28.12.2018).

- c) Desenvolupament dels instruments de planificació, programació i suport al finançament necessaris per a l'ampliació del parc públic d'habitatge.
- d) Construcció de nous habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, amb prioritat per a la consolidació, ampliació i millora del parc públic d'habitatges destinat a atendre a les necessitats socials dels ciutadans en situació d'exclusió o emergència social.
- e) Instruments de mediació.
- f) Establiment d'obligacions de servei públic.

Article 4. Qualitat de la prestació i avaluació del servei

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

- a) L'organització i la forma de gestió del servei.
- b) La identificació dels responsables de la gestió.
- c) Els estàndards mínims de qualitat del servei desglossats, si de cas, per categories de prestacions, i els indicadors i instruments per a avaluar-ne l'aplicació. En aquest sentit, hauran d'indicar el temps màxim d'espera en el registre de demandants i les conseqüències de la superació d'aquest termini.
- d) Les condicions d'accés.
- e) Els drets i deures dels usuaris.
- f) El règim econòmic aplicable, amb indicació de les taxes i els preus públics que siguen d'aplicació, si de cas.
- g) Les vies de reclamació o els recursos de què disposen.
- h) Les vies establides perquè els usuaris puguen obtenir informació i orientació amb relació al servei públic.

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

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

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

Article 5. Funció social de l'habitatge

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

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

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

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

- a) Quan s'incomplisca el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, en els termes assenyalats en la legislació d'habitatge i urbanística, a fi de garantir en tot cas unes condicions adequades d'habitabilitat. La legislació en matèria d'habitatge podrà, a més, establir obligacions particulars respecte d'aquests deures amb relació a l'habitatge protegit.
- b) Quan un habitatge estiga buit de forma permanent i injustificada, en les condicions establides en aquesta llei. ⁷
- c) Quan un habitatge subjecte a un règim de protecció pública no es destine a residència habitual i permanent de la seua adjudicatària o adjudicatari o titular, excepte en els casos expressament previstos en les normes reguladores.
- d) L'ús inadequat de l'habitatge, allotjament o edificació quan se sotmeta a una utilització diferent de la seua qualificació urbanística, autorització i destinació coherent i legal o reglamentàriament autoritzable.
- e) La sobreocupació per explotació econòmica de l'habitatge o allotjament.

Article 6. Acció pública i dret subjectiu exigible

1. Totes les persones, en exercici de l'acció pública en matèria d'habitatge, poden exigir davant dels òrgans administratius competents el compliment de la normativa en matèria d'habitatge. ⁸
2. Les persones amb veïnatge administratiu a la Comunitat Valenciana que es troben en alguna de les situacions esmentades en l'article 2 d'aquesta llei i siguen titulars del dret exigible a un allotjament assequible, digne i adequat podran exercir-lo davant de la conselleria competent en matèria d'habitatge, que en un termini màxim de sis mesos resoldrà la seua sol·licitud i proporcionarà alguna de les solucions habitacionals previstes en aquesta llei.
3. Si transcorregut el termini de sis mesos previst en l'apartat anterior o, si de cas, el termini d'ampliació excepcional que motivadament s'establisca, d'acord amb la legislació sobre el procediment administratiu comú, no s'ha dictat una resolució, s'entendrà atorgat l'ús d'un allotjament per silenci administratiu. La conselleria responsable en matèria d'habitatge, en aquest cas, haurà d'indicar de manera immediata i amb la major diligència possible un allotjament concret, i evitar en tot cas la concentració i segregació espacial dels sol·licitants i garantir la cohesió social de l'espai urbà.
4. Totes les resolucions dels òrgans administratius competents, tant les derivades de l'exercici de l'acció pública en matèria d'habitatge com les sol·licituds per a fer efectiu un dret subjectiu, seran recurribles davant de la jurisdicció competent.

TÍTOL II

Competències administratives i de coordinació

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

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

⁷ Per **Sentència 80/2018, de 5 de juliol de 2018, del Tribunal Constitucional** es declara la constitucionalitat de l'apartat 3.b) de l'article 5, en els termes del fonament jurídic 4.

⁸ Per **Sentència 80/2018, de 5 de juliol de 2018, del Tribunal Constitucional** se declara la inconstitucionalitat i nul·litat de l'incís «i jurisdiccionals» del apartat 1 de l'article 6.

bàsiques de les persones en situació de vulnerabilitat o en processos d'exclusió social i ha de fer efectiu el dret exigible a un habitatge, com també impulsar i coordinar l'acció pública dels ens locals valencians en la matèria.

Per al desenvolupament d'aquestes polítiques, en un termini màxim de dos anys, comptador des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, la conselleria competent en matèria d'habitatge desenvoluparà un pla plurianual de rehabilitació i ampliació del parc públic d'habitatge autonòmic que haurà de garantir l'efectiva habitabilitat dels habitatges que el componen en l'actualitat i un estudi de les necessitats d'ampliació d'aquest que programe les necessitats pressupostàries que garantisquen, a partir de l'avaluació de les necessitats socials i de la resposta prevista en aquesta llei, les necessitats efectives d'habitatge públic. Aquest pla ha de garantir l'adaptació d'un 10 % dels habitatges públics per a aquelles persones amb diversitat funcional. Anualment, s'avaluarà el grau de compliment del mencionat pla i se n'establiran mesures de correcció.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Els municipis, en coordinació amb la Generalitat, podran establir serveis de mediació en aquells casos en què els usuaris d'un habitatge es veguen privats d'aquest com a conseqüència

de qualsevol procés civil, ja siga declaratiu o executiu, tramitat a conseqüència de l'impagament dels seus deutes, sempre que hi concórreguen les circumstàncies objectives i subjectives assenyalades en aquesta llei, amb la finalitat de garantir en tots els casos als afectats el seu dret a l'accés a un habitatge assequible, digne i adequat. Aquests serveis de mediació hauran de coordinar-se, en tot cas, amb els serveis socials.

3. Els municipis podran sol·licitar actuar com a entitat col·laboradora a l'efecte de la tramitació i resolució, d'acord amb els criteris establits per la conselleria amb competències en matèria d'habitatge, de les ajudes establides en matèria de lloguer i per a pal·liar la pobresa energètica regulades en aquesta llei. A aquest efecte, i quan aquestes ajudes siguen compatibles amb les concedides per a aquests mateixos fins per altres administracions públiques, s'hauran d'instrumentar els mecanismes de col·laboració necessaris que permeten unificar les ajudes rebudes amb la finalitat que els ciutadans puguen sol·licitar-les en un procediment únic davant de l'administració local.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. L'efectiva constitució d'aquests registres comportarà la creació d'un fitxer de dades de titularitat pública, als efectes previstos en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal, d'acord amb el que preveu l'article 20 de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal. No obstant això, per tal d'impulsar la necessària col·laboració d'aquests registres amb el sistema estadístic valencià i amb l'Institut Cartogràfic Valencià s'establiran els circuits d'informació necessaris per al desenvolupament de les funcions estadística i cartogràfica, incloses en els plans estadístics i cartogràfics de la Comunitat Valenciana i els seus programes anuals. La utilització de la informació del registre per a la confecció d'estadístiques oficials haurà de complir el que disposa la normativa vigent i

aplicable sobre estadística. Reglamentàriament es determinaran les classes d'assentaments, les resolucions i actes inscripcionals, els terminis i les causes de cancel·lació dels assentaments o l'anul·lació dels fulls registrals. En qualsevol cas s'indicarà la fermesa de la resolució, tant en la via administrativa com en la jurisdiccional.

TÍTOL III

Intervenció per a regular les situacions sobrevingudes a conseqüència de desnonaments

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Els arrendataris estaran obligats a l'abonament a la Generalitat d'una part de la renda, sense que aquesta pugui superar el 25 % dels ingressos de la unitat de convivència. S'establiran límits més restringits per a unitats de convivència la situació de les quals impossibilita aquesta aportació i així hagen informat favorablement els serveis socials.

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

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

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

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

4. *Anul·lat*⁹

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

*Anul·lat*¹⁰

TÍTOL IV Intervenció sobre habitatges buits

Article 14. Concepte i declaració d'habitatge deshabitat¹¹

1. S'entén per habitatge deshabitat aquell que, sent propietat d'un gran tenidor, siga declarat com a tal mitjançant resolució administrativa per incomplir la seua funció social al no ser destinat de manera efectiva a l'ús residencial legalment previst o per romandre desocupat de forma continuada durant un temps superior a un any, sense que concórrega causa justificada de desocupació.

⁹ Per **Sentència 80/2018, de 5 de juliol de 2018, del Tribunal Constitucional** es declara la inconstitucionalitat i nul·litat de l'apartat 4 de l'article 12.

¹⁰ Per **Sentència 80/2018, de 5 de juliol de 2018, del Tribunal Constitucional** es declara la inconstitucionalitat i nul·litat de l'article 13.

¹¹ L'article 14 es modifica per l'article 79 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

2. Tindrà la consideració d'habitatge buit aquell que està desocupat, sense causa justificada, per un temps superior a un any. El còmput del període de desocupació s'iniciarà des de l'últim dia d'efectiva habitació, des de l'atorgament de l'autorització per a usar-lo com a habitatge o, per al cas dels habitatges que no hagen estat mai habitats, des que l'estat d'execució d'aquests permeta sol·licitar les autoritzacions legals per a la seua ocupació efectiva. ¹²

3. Tràmit ordinari per a la declaració.

a) La declaració d'un habitatge com a deshabitat s'ha de realitzar mitjançant resolució administrativa només respecte d'aquells propietaris que siguen considerats com a grans tenidors per aquesta llei i seguint a tal fi el procediment administratiu contradictori regulat en l'annex II d'aquesta norma i, si escau, el del seu desenvolupament reglamentari.

b) El termini màxim per a resoldre el procediment declaratiu d'habitatge deshabitat i notificar la seua resolució ha de ser d'un any a comptar des de la data de l'acord d'inici, transcorregut el qual se n'ha de produir la caducitat. La resolució no ha de posar fi a la via administrativa i contra aquesta cap recurs d'alçada davant l'òrgan superior jeràrquic del competent per a resoldre.

c) La resolució que pose fi al procediment decidirà totes les qüestions plantejades pels interessats i aquelles altres derivades d'aquest, havent de produir-se l'efectiva habitació dins del termini de sis mesos comptats des de la notificació de la resolució, sense que aquest ús residencial pugua tindre una duració inferior a un any, excepte acord dels interessats, que haurà de ser comunicat a la direcció general competent en matèria d'habitatge. ¹³

d) S'ha de donar trasllat de la resolució al registre d'habitatges deshabitats, a fi de procedir a la seua inscripció.

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

4. Procediment abreujat per a la declaració d'habitatge deshabitat.

a) La tramitació abreujada del procediment ha de procedir quan del contingut de l'expedient es presumisca, d'acord amb aquesta llei, la conformitat respecte de la situació de falta d'ús residencial o de desocupació continuada per un temps superior a un any, i sense causa justificada, de l'habitatge o grup d'habitatges objecte del procediment, com també la consideració de gran tenidor de la persona titular d'aquests.

b) Si el procediment s'haguera iniciat d'acord amb la tramitació ordinària, ha de procedir acordar la seua continuació conformement als tràmits del procediment abreujat des del moment en què conste en l'expedient la presumpció prevista en l'apartat anterior.

No obstant això, no procedeix acordar la conversió procedimental quan la citada presumpció es produïra en el moment immediatament anterior a formular la proposta de resolució, i en aquest cas s'ha de continuar la tramitació ordinària.

c) Cal que procedisca, en tot cas, la tramitació abreujada en aquells procediments iniciats després de la prèvia comunicació per un gran tenidor de la situació de falta d'ús residencial o desocupació continuada durant un temps superior a un any, i sense, causa justificada, de l'habitatge o grup d'habitatges de la seua titularitat en compliment de l'obligació de comunicació semestral.

d) El procediment abreujat ha de constar únicament dels tràmits següents:

i) Inici del procediment d'ofici.

ii) Notificació de l'acord d'inici amb, si escau, oferiment de mesures de foment.

¹² L'apartat 2 de l'article 14 es modifica per la disposició addicional primera del **Decret llei 3/2023, de 17 de febrer**, del Consell, pel qual s'adopten mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat i emergència residencial en la Comunitat Valenciana agreujades per la guerra d'Ucraïna, i per a evitar abusos en l'àmbit immobiliari (DOGV núm. 9542 de 27.02.2023).

¹³ La lletra c de l'apartat 3 de l'article 14 es modifica per l'article 82 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022).

iii) Proposta de resolució de l'òrgan instructor, la qual únicament ha de ser objecte de notificació a les persones interessades quan tinga en compte fets, al·legacions, proves o documents no coneguts per aquestes.

iv) Al·legacions a la proposta de resolució, únicament quan aquesta haja sigut notificada a les persones interessades per tenir en compte fets, al·legacions, proves o documents no coneguts per aquestes.

v) Resolució i la seua notificació.

e) En el cas que un procediment exigira la realització d'un tràmit no previst en l'apartat anterior, ha de ser tramitat de manera ordinària. A aquest efecte, no ha de tenir la consideració de tràmit aquell que tinga per objecte realitzar comprovacions ordinàries que resulten necessàries o oportunes respecte de la persona titular o l'habitatge.

Article 15. Indicis de falta d'ús habitacional

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

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

b) Estiga desocupat de forma continuada durant un temps superior a dos anys, computats en cada cas des de l'últim dia d'efectiva habitació, des de l'atorgament de l'autorització d'ocupació corresponent o, per al cas dels habitatges que no han estat mai habitats, des que l'estat d'execució d'aquests permeta sol·licitar les autoritzacions legals per a l'ocupació efectiva; tot això llevat que hi haja un motiu que justifique la falta d'ocupació o la destinació a un ús diferent del residencial. A partir del segon any en vigor de la llei, aquest termini es redueix a un any. ¹⁴

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

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

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

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

d) Declaracions tributàries.

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

f) Declaracions de veïns.

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

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

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

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

c) Immobles destinats a usos dotacionals.

d) Immobles destinats a habitatge que les seues titulars, persones físiques o jurídiques, oferisquen en venda (un any màxim) o lloguer (amb un màxim de sis mesos), en condicions de mercat. Es presumeix que un habitatge no està sent ofert en condicions de mercat quan haja transcorregut el termini d'un any sense que l'habitatge ofert en venda s'haja venut o el termini de sis mesos sense que l'habitatge ofert en lloguer s'haja llogat. ¹⁵

¹⁴ L'apartat b del punt 1 de l'article 15, es modifica per la **Llei 21/2017, de 28 de desembre**.

¹⁵ L'apartat d) de l'article 15.3 es modifica per l'article 79 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

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

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

Article 16. Grans tenidors d'habitatges

1. Als efectes previstos en aquesta llei es consideren grans tenidors d'habitatges aquelles persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que, destinant la seua activitat a la construcció, promoció, intermediació, inversió o finançament de la construcció, compra o arrendament d'habitatge, disposen de més de 10 habitatges en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen, i els exclouen del mercat de venda, lloguer o dret de superfície que complisquen els requisits de l'article anterior. No es computen a aquests efectes els habitatges desocupats en els quals concórrega algun dels motius per a la desocupació que enumera el número 3 de l'article 15 d'aquesta llei. ¹⁶

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

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

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

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

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

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

Article 18. Actuacions prèvies, inspecció i mesures provisionals

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

¹⁶ L'article 16.1 es modifica per l'article 79 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

d'això, per la persona o òrgan administratiu que l'òrgan competent determine per a la iniciació o resolució del procediment.

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

3. L'òrgan encarregat de la resolució del procediment podrà adoptar des de l'inici de la tramitació d'aquest, i d'acord amb la normativa aplicable, totes les mesures que siguin necessàries per a garantir la correcta conservació en condicions d'habitabilitat dels habitatges objecte del procediment.

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

Article 19. Multes coercitives

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

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

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

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

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

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

TÍTOL V

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

Article 21. Potestats de foment en matèria d'habitatge

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

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

CAPÍTOL I

Sistema d'ajudes públiques

Article 22. Ajudes per al pagament de lloguer

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

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

- a) Ajudes per al pagament del lloguer acollides a convocatòries públiques periòdiques que s'establisquen per mitjà de concurrència i en les condicions que es determinen. Poden ser de pròrroga automàtica, si es mantenen les mateixes condicions establides per a l'adjudicació.
- b) Prestacions d'urgència per a afrontar el pagament de lloguer o de quotes hipotecàries en situacions especials d'emergència i en les condicions que reglamentàriament s'establisquen, que es poden atorgar sense concurrència i amb els informes previs favorables dels serveis socials municipals.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. En compliment de les previsions d'aquesta llei, i sense perjudici de les competències estatals en la matèria, el Consell podrà establir reglamentàriament aquelles obligacions de servei públic que les companyies subministradores hauran de complir per a prevenir els talls de subministrament en els casos mencionats. Les administracions públiques podran establir els acords o els convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat a fi de garantir que concedisquen ajudes a fons perdut a les persones i unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquen descomptes molt notables en el cost dels consums mínims, de conformitat amb les obligacions de servei públic establides.
4. Els municipis que ho sol·liciten podran actuar com a entitats col·laboradores en el procés de concessió de les ajudes previstes en aquest article, tant les que suposen una transferència directa als ciutadans afectats com les que s'instrumenten fent ús de les vies de l'apartat anterior. En aquest cas, hauran d'actuar en coordinació i d'acord amb els criteris determinats per la conselleria competent en matèria d'habitatge.
5. Les empreses subministradores d'aquests serveis que hagen de realitzar un tall de subministrament han de sol·licitar prèviament un informe als serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat de convivència es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial, d'acord amb els procediments previstos en la legislació autonòmica en matèria de pobresa energètica o qualsevol norma posterior que la substituïska. ¹⁷
6. Les empreses subministradores hauran d'informar els seus clients, en qualsevol avís o comunicació que faça referència a la falta de pagament del servei, dels drets relatius a la pobresa energètica establits per la present llei o altres en què així es reconega. Les administracions públiques competents hauran de vetllar perquè la informació relativa a aquests drets figure impresa en les factures emeses per les companyies.
7. S'haurà de crear una comissió de seguiment específica per a la lluita contra la pobresa energètica amb representants dels departaments autonòmics implicats i de la Federació Valenciana de Municipis i Províncies, i amb la presència dels moviments socials vinculats a aquesta problemàtica.

CAPÍTOL II

Foment de la iniciativa privada

Article 24. Foment del lloguer

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema voluntari d'obtenció o d'oferta d'habitatges privats per a la seua posada en lloguer, en el qual s'inclouran necessàriament els inscrits en el registre d'habitatges deshabitats i els adquirits a conseqüència de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que no estiguen destinats a altres finalitats socials o d'aquelles altres accions dirigides a garantir l'ús social de l'habitatge previstes per aquesta llei. ¹⁸
2. A l'efecte de donar una cobertura adequada a aquestes mesures, la conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema de concertació pública i privada per a estimular els propietaris i els inversors a posar en el mercat de lloguer habitatges per a persones i unitats de convivència amb dificultats per a accedir al dit mercat amb ingressos inferiors a 4,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. En aquests casos, les administracions públiques concertaran l'assegurament dels riscos inherents a l'ocupació habitacional dels habitatges que garantisquen el cobrament de la renda, els desperfectes causats, la responsabilitat civil, l'assistència de la llar i la defensa jurídica.

¹⁷ Per **Sentència 80/2018, de 5 de juliol de 2018, del Tribunal Constitucional** es declara la inconstitucionalitat i nul·litat de l'apartat 5 de l'article 23, en quant resulta aplicable als sectors energètics del gas i l'electricitat.

¹⁸ L'apartat 1 de l'article 24 es modifica per la disposició addicional segona del **Decret Llei 6/2020**, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte (DOGV núm. 8832 bis de 11.06.2020).

Article 25. Lloguer solidari ¹⁹

1. La Generalitat pot adoptar la iniciativa per a lloguer solidari de pisos buits que necessiten algun tipus de rehabilitació, els propietaris dels quals no poden atendre aquestes despeses.
2. Aquesta iniciativa preveu cobrir els objectius següents:
 - a) Afavorir els propietaris dels habitatges que no poden mantindre'ls ni rehabilitar-los, però que sí que volen conservar-ne la propietat.
 - b) Mobilitzar els habitatges desocupats.
 - c) Obtindre més habitatges per a polítiques socials.
 - d) Propiciar que es facen obres de rehabilitació per a generar ocupació.
3. Les persones propietàries interessades a col·laborar amb l'Administració autonòmica en aquesta iniciativa han de cedir l'usdefruit dels seus habitatges a la Generalitat, per mitjà de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, per un període mínim de huit anys, perquè l'Entitat dispose d'aquests amb destinació a lloguer solidari. La conselleria competent en matèria d'habitatge, per mitjà de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, és l'encarregada, en aquests casos, de fer-ne l'estudi econòmic i la rehabilitació pertinent, despeses que, juntament amb totes les derivades de la gestió, s'han de compensar amb el cobrament de la renda mensual fins que aquestes estiguen cobertes.
4. La Generalitat Valenciana, per mitjà de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, ha d'abonar en espècie el preu de l'usdefruit cedit i assumir el cost de la rehabilitació de l'habitatge. En el cas que el cost total de la rehabilitació siga inferior al preu de cessió de l'usdefruit de l'habitatge pel període indicat, la Generalitat ha de compensar el propietari cedent per la diferència en metàl·lic.

CAPÍTOL III
Mediació en matèria d'habitatge

Article 26. Actuacions de mediació social

1. La Generalitat impulsarà, informarà, facilitarà i fomentarà els serveis de mediació social en matèria d'habitatge, pobresa energètica i drets dels ciutadans que estiguen en greu situació de necessitat, per causa d'una execució hipotecària o per un procés d'arrendament urbà o com a conseqüència d'haver perdut el seu habitatge per haver avalat un tercer.
2. Sense perjudici de les estructures administratives de la Generalitat, la xarxa de mediació s'articularà per mitjà de la participació dels ajuntaments i de les entitats sense ànim de lucre, que actuaran com a mediadors i s'hauran d'ajustar a les condicions que s'establisquen reglamentàriament.
3. La Generalitat podrà subscriure convenis de col·laboració amb els ajuntaments i amb institucions i corporacions públiques i privades per a l'assessorament, la mediació i la protecció adequada amb la finalitat de prevenir que els ciutadans i les ciutadanes residents a la Comunitat Valenciana perden la seua residència habitual i permanent, quan passen per dificultats econòmiques que la posen en risc, amb l'objectiu d'evitar que siguen privats d'aquesta. A aquest efecte es podran habilitar els mitjans i recursos necessaris per a poder articular les mesures que s'adopten amb tal fi.

Article 27. Mediació per al lloguer assequible

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

¹⁹ L'article 25 es modifica per l'article 60 de la **Llei 9/2019, de 23 de desembre**, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat (DOGV núm. 8707 de 30.12.2019).

2. Els sol·licitants d'habitatges obtinguts per mediació, hauran d'estar inscrits en el registre de demandants d'habitatge de protecció.
3. Per a l'adjudicació d'habitatges per mediació es tindrà en compte la relació entre el preu de l'habitatge i els ingressos dels demandants, la superfície d'aquest i les especials necessitats socials derivades, si de cas, de la composició de la unitat de convivència.

TÍTOL VI

Igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges

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

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

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

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

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

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

c) S'entén per assetjament immobiliari tota acció o omissió en perjudici de la persona ocupant d'un habitatge amb la finalitat de pertorbar-la en l'ús i gaudi pacífic d'aquesta, fins i tot generant-li un entorn material, social, personal o familiar hostil o humiliant, especialment si aquesta conducta es realitza amb intenció de forçar a la persona ocupant a desallotjar l'habitatge o a adoptar qualsevol altra decisió no desitjada sobre el dret que poguera emparar-li d'ús i gaudi d'aquest habitatge. ²⁰

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

Article 29. Acció protectora de les administracions

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

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

²⁰ L'apartat c de l'article 28.3 es modifica per la disposició addicional primera del **Decret llei 3/2023, de 17 de febrer**.

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

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

Article 30. Valoració de la prova

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

Article 31. Legitimació

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

TÍTOL VII

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

Article 32. Disposicions generals

1. Són infraccions administratives per incompliment de la funció social de l'habitatge les accions o les omissions tipificades com a tals en la present llei.
2. Les infraccions tipificades en la present llei es classifiquen com a greus i molt greus, atenent la naturalesa de la infracció i el bé jurídic afectat per la seua comissió.

Article 33. Infraccions

1. Constitueixen infraccions administratives per incompliment de la funció social de l'habitatge, sense perjudici de les tipificades en la legislació valenciana en matèria d'habitatge, les previstes en els apartats següents de la present llei.
2. Tindran la consideració d'infraccions greus:
 - a) La falsa identificació d'un habitatge buit com a domicili, a fi d'impedir la declaració d'habitatge buit.
 - b) L'incompliment de les mesures de foment adoptades en el procediment de declaració d'habitatge buit.
 - c) L'incompliment dels acords acceptats en els procediments de declaració d'habitatge buit, com a conseqüència de les actuacions de mediació i intermediació.
 - d) El transcurs de termini de sis mesos fixat per a l'efectiva habitació de l'habitatge deshabitad, sense perjudici de la imposició de multes coercitives, en els termes establits en aquesta llei. ²¹

²¹ La lletra d) de l'article 33.2 es modifica per l'article 79 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

e) L'incompliment dels terminis de duració mínima de l'ocupació de l'habitatge fixats en els procediments de declaració d'habitatge buit, llevat que hi haja acord dels interessats, que haurà de ser comunicat a la direcció general competent en matèria d'habitatge.

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

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

h) La falta de col·laboració i la falta de subministrament de la informació en el termini establert per la llei.

i) La falta d'assistència a la signatura de l'escriptura pública de transmissió a favor de la conselleria competent en matèria d'habitatge, en els supòsits d'exercici per part d'aquesta dels drets de tanteig o de retracte. ²²

j) Incompliment d'alguna de les funcions i els compromisos establerts, per a l'agent d'intermediació immobiliària col·laborador o col·laboradora, en la denominada Xarxa Lloga'm, en l'article 78 del Decret 130/2021 o la norma que el substituïska. ²³

3. Tindran la consideració d'infraccions molt greus:

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

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

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

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

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

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

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

h) Incompliment de l'obligació d'inscripció en el Registre d'agents d'intermediació immobiliària.

i) Incompliment per part del gran tenidor de l'obligació de comunicar que s'ha produït l'efectiva habitació dins del termini de 6 mesos, a partir de la resolució de declaració d'habitatge deshabitat, en aquells casos en els quals no s'han acceptat les mesures de foment. ²⁴

²² Les lletres h) i i) de l'article 33.2 es modifica per l'article 79 de la **Llei 7/2021, de 29 de desembre**.

²³ La lletra j de l'apartat 2 de l'article 33 s'afeg per l'article 83 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

²⁴ Les lletres h i i de l'apartat 3 de l'article 33 s'afeguen per l'article 83 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

Article 34. Sancions ²⁵

1. Les infraccions tipificades en l'article anterior com a greus seran sancionades amb multa de 10.000,00 fins a 350.000,00 euros.
2. Les infraccions tipificades en l'article anterior com a molt greus seran sancionades amb multa de 350.001,00 fins a 950.000,00 euros.
3. Els ingressos procedents de les sancions tindran caràcter finalista i, per tant, seran destinats a actuacions en matèria d'habitatge.

Article 35. Mesures complementàries

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

1. Quan, per la conducta contrària a la legalitat, es prive del dret a l'ús i el gaudi d'un habitatge a persones en situació d'emergència d'habitatge, en la resolució s'haurà d'imposar a l'infractor la immediata posada a disposició o, si és el cas, la reposició de la persona afectada en l'ús del seu habitatge.
2. Si, com a conseqüència dels incompliments legals i les infraccions de les empreses subministradores, es produeix un tall de subministrament contrari a les disposicions d'aquesta llei, l'administració, a l'inici del procediment sancionador, obligarà les dites empreses a la reposició immediata, i al seu càrrec, del subministrament interromput.
3. Quan la infracció consisteix en una situació de fet que puga prorrogar-se per voluntat de l'infractor, la resolució de l'expedient sancionador n'acordarà el cessament i concedirà a l'infractor un termini no superior a 15 dies.

Article 36. Responsabilitat

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

Article 37. Prescripció

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

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

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

²⁵ L'article 34 es modifica per la disposició addicional setena del **Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell**, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats (DOGV núm. 9192 de 11.10.2021).

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

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

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

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

2. L'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana tindrà com a missió totes aquelles funcions d'avaluació dels efectes de les mesures introduïdes en aquesta llei, a fi de permetre un control de la seua aplicació i proposar-ne correccions o millores. Així mateix, vetllarà per l'estat i suficiència del parc públic d'habitatges, tant autonòmic com municipal, i proposarà les mesures que hagen d'adoptar-se per a garantir la suficiència d'aquest i la seua correcta inserció i evitar-ne la segregació.

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

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

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

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

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

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

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

Disposició addicional sisena. Agents d'intermediació immobiliària i el seu registre ²⁶

1. A l'efecte d'aquesta llei i de les activitats de promoció i mediació que regula, els agents d'intermediació immobiliària són persones físiques, entitats sense personalitat jurídica o persones jurídiques que es dediquen de manera regular i remunerada, dins del territori de la Comunitat Valenciana, a prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en operacions immobiliàries en relació amb operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i els drets corresponents, incloent-hi la constitució d'aquests drets.

2. Poden actuar com a agents d'intermediació immobiliària:

a) Agents immobiliaris que complisquen els requisits de qualificació professional establits per la seua normativa específica i la legislació sectorial vigent.

b) Totes les persones físiques, les entitats sense personalitat jurídica o les persones jurídiques que disposen de la formació professional requerida i complisquen les condicions legals i reglamentàries que se'ls exigeixen.

3. Els agents d'intermediació immobiliària, per a exercir, hauran de:

a) Disposar d'un establiment obert al públic a aquest efecte, llevat que la comercialització de serveis immobiliaris es duga a terme de manera remota, per via electrònica, i en aquest cas és necessari acreditar una adreça física de l'agent responsable.

Es presumeix que té la consideració d'establiment obert al públic el domicili fiscal, els locals comercials i les oficines i els despatxos, sempre que complisquen els requisits que es determinen reglamentàriament per a l'obertura.

S'entendrà que disposa d'establiment obert al públic, sempre que, com a mínim, s'oferisca una adreça física situada a la Comunitat Valenciana on es puguen remetre les consultes o les reclamacions en relació amb la seua activitat.

b) Estar en possessió de la formació professional regulada en els termes de l'apartat anterior 2.n a.

c) Constituir i mantindre una garantia, amb validesa permanent, que els permeta respondre de les quantitats que reben en l'exercici de la seua activitat mediatòria, mentre no les posen a la disposició dels destinataris. Per a determinar l'import de la garantia és necessari tindre en compte el nombre d'establiments que cada agent manté oberts al públic. Per reglament, es poden establir les modalitats que es poden adoptar i els criteris per a establir el risc que ha de cobrir aquesta garantia. En el cas d'agents col·legiats o associats, la garantia podrà constituir-se per mitjà del col·legi professional al qual pertanguen.

d) Constituir i mantindre una pòlissa de responsabilitat civil, amb vigència permanent, que els permeta donar resposta a l'exercici de l'activitat mediatòria. El capital que ha d'assegurar la pòlissa ha de determinar-se reglamentàriament, tenint en compte el nombre d'establiments que cada agent manté oberts al públic. La pòlissa d'assegurança podrà ser individual o, en el cas d'agents col·legiats o associats, la pòlissa de grup que haja concertat l'escola o el col·legi professional al qual pertanguen.

4. El Consell, amb el fi de promoure la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció de propietaris i inquilins, crearà un registre obligatori d'agents d'intermediació immobiliària adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge. Les característiques i el desenvolupament d'aquest registre, el registre d'agents, els terminis i el procediment es regularan per reglament aprovat per decret del Consell.

Per a inscriure's, els agents, mitjançant una declaració responsable, faran constar que la seua activitat compleix els requisits i les qualificacions establits per aquesta llei i els establits per la normativa, sense perjudici que ho acrediten aportant la documentació procedent junt amb la declaració responsable i quan així ho requereisca l'administració.

La regulació del registre d'agents d'intermediació immobiliària haurà d'especificar les condicions i el procediment per a verificar les entrades, la renovació i resolució d'aquestes i la resta d'aspectes de funcionament. Els titulars del registre hauran de crear un distintiu amb un format i unes característiques concretes, que haurà de col·locar-se en un lloc visible per al públic en cada un dels locals dels agents inscrits, així com en la funció comercial i en la publicitat dels agents.

²⁶ La disposició addicional sisena es modifica per l'article 84 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

El número de registre dels agents ha d'estar inclòs en el registre corresponent.

Els professionals en exercici poden compartir la credencial d'inscripció amb la credencial col·legial i el número de soci.

Disposició addicional ²⁷

Els registradors de la propietat notificaran a la conselleria competent en matèria d'habitatge de l'expedició de les certificacions de domini i càrregues a què es refereixen els articles 656 i 688 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, que expedisquen sobre habitatges, fent constar en la inscripció i en la nota de despatx la pràctica d'aquesta notificació.

Aquesta notificació informarà sobre el número i tipus de procediment, jutjat davant el qual se substancia, i la identificació de la finca o finques afectades per aquest, com també de la identificació d'allò executat.

DISPOSICIONS FINALS

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

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

Segona. Habilitació per al desenvolupament reglamentari

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

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

Tercera. Entrada en vigor

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

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

València, 3 de febrer de 2017

El president de la Generalitat
XIMO PUIG I FERRER

²⁷ S'afegeix una disposició addicional [sic] per l'article 85 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

ANNEX I. ²⁸

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

Anul·lat

²⁸ Per **Sentència 80/2018, de 5 de juliol de 2018, del Tribunal Constitucional** es declara la inconstitucionalitat i nul·litat de l'Annex I.

ANNEX II.

Procediment per a la declaració d'habitatge buit

I. Acord d'inici

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

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

- a) Relació de fets succintament exposats que motiven la incoació del procediment, amb expressió dels indicis de falta d'ús habitacional.
- b) Identificació de la persona o persones titulars registrals o, si no n'hi ha, els titulars cadastrals dels habitatges.
- c) Nomenament d'instructor i, si de cas, secretari del procediment, amb expressa indicació del règim de recusació d'aquests.
- d) Indicació de l'òrgan competent per a la resolució i de la norma que li atribuisca tal competència.
- e) Mesures de caràcter provisional acordades per l'òrgan competent per a iniciar el procediment, sense perjudici de les que durant la instrucció es puguin adoptar.
- f) Indicació del dret a formular al·legacions i a l'audiència en el procediment, amb expressió dels terminis per al seu exercici.

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

II. Interessats en el procediment

- 1. Es consideraran interessats en el procediment declaratiu d'habitatge buit les persones físiques o jurídiques, les associacions i les organitzacions que tinguen la consideració d'interessats d'acord amb el concepte establert en la legislació de procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- 2. En tot cas tindran la consideració d'interessats els titulars registrals dels immobles que constitueixen objecte del procediment, els titulars de drets reals i situacions jurídiques inscrits i anotats en el registre de la propietat, els titulars de drets d'ús, els seus ocupants, les entitats creditores de crèdits hipotecaris i els ajuntaments en el terme municipal dels quals s'ubiquen.
- 3. Si l'immoble pertany a diverses persones en règim de proindivís, a una comunitat de béns o una altra entitat sense personalitat jurídica i no es té constància de la representació legal, cadascun dels partícips es considerarà representant de la seua col·lectivitat a l'efecte de la tramitació d'aquest procediment i responsable solidari, sense perjudici de la comunicació als altres cotitulars en el moment en què siguen coneguts.

III. Al·legacions

- 1. Notificat l'acord d'inici, els interessats disposaran d'un termini de deu dies per a formular al·legacions sobre les circumstàncies i els indicis de falta d'ús habitacional de l'habitatge, com també, si de cas, sobre els motius que al seu parer exclouen la procedència de resoldre la declaració d'aquest com a buit o la concurrència d'un motiu justificat per a la desocupació continuada i per a aportar o proposar les proves oportunes.
- 2. Si són acreditats els motius d'exclusió o justificació al·legats pels interessats, es dictarà una resolució d'acabament del procediment en què s'estimen aquestes al·legacions i se n'ordena l'arxivament.

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

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

IV. Prova

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

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

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

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

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

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

2. Aquest tràmit s'acompanyarà d'una informació sobre mesures de foment d'habitació d'habitatges desocupats, i que tinguen relació amb:

a) Intermediació en el mercat de l'arrendament d'habitatges per a propiciar-ne l'ocupació efectiva.

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

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

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

e) Cessió dels habitatges a la Generalitat pels titulars, per a gestionar-los en règim de lloguer en les condicions assimilades a les d'habitatges de protecció pública que es determinen reglamentàriament. ²⁹

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

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

²⁹ El punt 2 de l'apartat V de l'annex II es modifica per l'article 86 de la **Llei 8/2022, de 29 de desembre**.

VI. Proposta de resolució

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

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

ANÀLISI JURÍDICA

Aquesta disposició està afectada per:

AFECTADA PER:

- **Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat número 5425-2017, contra determinats preceptes de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. [2017/11193] (DOGV núm. 8206 de 05.01.2018) Ref. Base de dades 000150/2018**
- **Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat número 5425-2017 contra determinats preceptes de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat Valenciana, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. [2018/3104] (DOGV núm. 8279 de 23.04.2018) Ref. Base de dades 003983/2018**
- **LLEI 3/2020, de 30 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2021. [2020/11362] (DOGV núm. 8987 de 31.12.2020) Ref. Base de dades 010710/2020**

DESENVOLUPADA O COMPLEMENTADA PER:

- **DECRET 98/2022, de 29 de juliol, del Consell, pel qual es regula el Registre d'Agents d'Intermediació Immobiliària de la Comunitat Valenciana i els requisits per a la inscripció. [2022/7560] (DOGV núm. 9405 de 16.08.2022) Ref. Base de dades 007339/2022**

MODIFICADA PER:

- **LLEI 21/2017, de 28 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat. [2017/12191] (DOGV núm. 8202 de 30.12.2017) Ref. Base de dades 011729/2017**
- **LLEI 27/2018, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. [2018/12241] (DOGV núm. 8453 de 28.12.2018) Ref. Base de dades 011731/2018**
- **LLEI 9/2019, de 23 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat. [2019/12433] (DOGV núm. 8707 de 30.12.2019) Ref. Base de dades 011336/2019**
- **DECRET LLEI 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte. [2020/4383] (DOGV núm. 8832 de 11.06.2020) Ref. Base de dades 004369/2020**
- **DECRET 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats. [2021/10127] (DOGV núm. 9192 de 11.10.2021) Ref. Base de dades 009286/2021**
- **LLEI 7/2021, de 29 de desembre, de la Generalitat, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera i d'organització de la Generalitat 2022. [2021/13105] (DOGV núm. 9246 de 30.12.2021) Ref. Base de dades 011921/2021**
- **LLEI 8/2022, de 29 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat [2022/12993] (DOGV núm. 9501 de 30.12.2022) Ref. Base de dades 012153/2022**

- **DECRET LLEI 3/2023, de 17 de febrer, del Consell, pel qual s'adopten mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat i emergència residencial en la Comunitat Valenciana agreujadas per la guerra d'Ucraïna, i per a evitar abusos en l'àmbit immobiliari [2023/2025] (DOGV núm. 9542 de 27.02.2023) Ref. Base de dades 001972/2023**