

2. Es desenrotllaran en models normalitzats els vals de venda i de recollecció, així com el contracte tipus de venda amb preu ajornat.

### Tercera

*Entrada en vigor*

La present llei entrarà en vigor al cap de vint dies de ser publicada en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

## B. PROPOSICIONS DE LLEI

**Proposició de llei de mesures per a assegurar el compliment de la funció social de l'habitatge, presentada pel Grup Parlamentari Esquerra Unida (RE número 53.181, amb correcció d'errades RE número 55.897)**

### PRESIDÈNCIA DE LES CORTS

La Mesa de les Corts, en la reunió del 30 d'abril de 2013, ha acordat admetre a tràmit la Proposició de llei de mesures per a assegurar el compliment de la funció social de l'habitatge, presentada pel Grup Parlamentari Esquerra Unida (RE número 53.181, amb correcció d'errades RE número 55.897).

D'acord amb el que disposen els articles 125.2 i 95.1 del RC, se n'ordena la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts* i la comunicació al Consell.

Palau de les Corts  
València, 30 d'abril de 2013

El president  
Juan Gabriel Cotino Ferrer

### A LA MESA DE LES CORTS

Rosario Margarita Sanz Alonso i Marina Albiol Guzmán, síndica i diputada del Grup Parlamentari Esquerra Unida, respectivament, a l'empara dels articles 124 i següents del RCV i previ coneixement del Grup, presenten la proposició de llei següent, de mesures per a assegurar el compliment de la funció social de l'habitatge:

### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'article 25 de la Declaració universal de drets humans estableix que «tota persona té dret a un nivell de vida adequat que li assegure –i també a la seua família– la salut i el benestar i, especialment, l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris. Així mateix, té dret a les assegurances en cas d'atur, malaltia, invalidesa, viudetat i altres casos de pèrdua dels seus mitjans de subsistència per circumstàncies independents de la seua voluntat».

2. Se desarrollarán en modelos normalizados los vales de venta y de recolección, así como el contrato tipo de venta con precio aplazado.

### Tercera

*Entrada en vigor*

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

## B. PROPOSICIONES DE LEY

**Proposición de ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, presentada por el Grupo Parlamentario Esquerra Unida (RE número 53.181, con corrección de errores RE número 55.897)**

### PRESIDENCIA DE LES CORTS

La Mesa de Les Corts, en la reunión del 30 de abril de 2013, ha acordado admitir a trámite la Proposición de ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, presentada por el Grupo Parlamentario Esquerra Unida (RE número 53.181, con corrección de errores RE número 55.897).

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 125.2 y 95.1 del RC, se ordena su publicación en el *Butlletí Oficial de les Corts* y su comunicació al Consell.

Palau de les Corts  
Valencia, 30 de abril de 2013

El presidente  
Juan Gabriel Cotino Ferrer

### A LA MESA DE LES CORTS

Rosario Margarita Sanz Alonso y Marina Albiol Guzmán, síndica y diputada del Grupo Parlamentario Esquerra Unida, respectivament, al amparo de los artículos 124 y siguientes del RCV y previo conocimiento del Grupo, presentan la siguiente proposición de ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda:

### EXPOSICIÓ DE MOTIVOS

El artículo 25 de la Declaración universal de derechos humanos establece que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure –así como a su familia– la salud y el bienestar y, especialmente, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. Asimismo, tiene derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudedad y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

Per altra banda, de conformitat amb el paràgraf 1 de l'article 11 del Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals (PIDESC), els estats part «reconeixen el dret de tota persona a un nivell de vida adequat per a ella i la família, fins i tot alimentació, vestit i habitatge adequats, i a una millora contínua de les condicions d'existència. Els estats part prendran mesures apropiades per a assegurar l'efectivitat d'aquest dret i reconeixeran, a aquest efecte, la importància essencial de la cooperació internacional fundada en el lliure consentiment».

A aquests efectes, l'article 47 de la Constitució espanyola estableix que «tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat». Igualment, exhorta els poders públics a promoure les condicions necessàries, establir les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret i regular la utilització del sòl d'acord amb l'interès general, per a impedir l'especulació.

L'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana també disposa 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 en favor dels joves, les persones sense mitjans, les dones maltractades, les persones afectades per discapacitat i aquelles altres en les quals estiguen justificades les ajudes».

A pesar de la importància que la Constitució atorga al dret a l'habitatge, la veritat és que en la pràctica és considerat un simple bé de consum subjecte a les lleis del mercat. En aquest context és urgent i necessari que els poders públics adopten les mesures necessàries per a assegurar la funció social de l'habitatge i, d'aquesta forma, es faci efectiu el compliment de l'article 47 de la Constitució i les administracions públiques garanteixen la realització d'aquest dret.

L'article 33 de la Constitució consagra el dret a la propietat privada i estableix que es tracta d'un dret el contingut del qual ve delimitat per la seua «funció social», que és bàsica per a la generalització dels drets socials. La Constitució no tutela, per tant, usos «antisocials» del dret de propietat. Aquest principi ha de vincular-se amb la previsió del mateix article 128 de la Carta Magna –segons el qual «tota la riquesa del país en les seues diferents formes i, siga com siga la titularitat, està subordinada a l'interès general»– i amb l'article 40, que estableix que «els poders públics promouran les condicions favorables per al progrés social i econòmic i per a una distribució de la renda regional i personal més equitativa».

Com que, en aquest cas, la finalitat pròpia de l'habitatge és propiciar la possibilitat de complir el dret a disposar d'un sostre sota el qual les persones pugnen desenvolupar-se amb normalitat dins de la societat, la seua desocupació representa el major exponent de l'incompliment de la finalitat del bé i, per tant, de la funció social.

La funció social de l'habitatge configura el contingut essencial del dret mitjançant la possibilitat d'imposar deures positius al titular que n'asseguren l'ús efectiu per a fins residencials. S'entén 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 forma inseparable, el contingut del dret de propietat.

I costat d'això, l'habitatge és element determinant en la planificació de les infraestructures i dels serveis públics. La

Por otra parte, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales (PIDESC), los estados parte «reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para ella y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los estados parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo, a este efecto, la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

A estos efectos, el artículo 47 de la Constitución española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Igualmente, exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

El Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana también dispone que «la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos. Por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas».

A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, la verdad es que en la práctica es considerado un simple bien de consumo sujeto a las leyes del mercado. En este contexto es urgente y necesario que los poderes públicos adopten las medidas necesarias para asegurar la función social de la vivienda y, de esta forma, se haga efectivo el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución y las administraciones públicas garanticen la realización de este derecho.

El artículo 33 de la Constitución consagra el derecho a la propiedad privada, estableciendo que se trata de un derecho cuyo contenido viene delimitado por su «función social», que es básica para la generalización de los derechos sociales. La Constitución no tutela, por tanto, usos «antisociales» del derecho de propiedad. Este principio debe vincularse con la previsión del propio artículo 128 de la Carta Magna –según el cual «toda la riqueza del país en sus diferentes formas y, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general»– y con el artículo 40, que establece que «los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa».

Siendo, en este caso, la finalidad propia de la vivienda propiciar la posibilidad de dar cumplimiento al derecho a disponer de un techo bajo el que las personas pugnan desarrollarse con normalidad dentro de la sociedad, su desocupación representa el mayor exponente del incumplimiento de la finalidad del bien y, por tanto, de su función social.

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos al titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiéndose que la fijación de este contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen, de forma inseparable, el contenido del derecho de propiedad.

Junto a ello, la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y de los servicios públi-

no ocupació d'habitatges suposa un funcionament ineficient de tals infraestructures i serveis que contravenen la funció social de la propietat de l'habitatge: la no ocupació, la no destinació d'un immoble a l'ús residencial previst pel planejament urbanístic, suposa –per tant– un greu incompliment de la seua funció social.

Amb aquesta llei es dona un pas endavant en la definició de la funció social de la propietat de l'habitatge i es contribueix a assenyalar les conseqüències de l'incompliment d'aquesta funció.

La defensa de la funció social de l'habitatge adquireix major rellevància en els actuals moments, que poden ser qualificats com d'emergència social i econòmica. En aquest context es presenta aquesta proposició de llei que articula les mesures que haurien d'escometre's sense dilació i que actuarien com un pla de xoc en salvaguarda del bé jurídic protegit: el dret a un habitatge digne.

Entre les diferents formes de desocupació d'habitatges, mereix un major retret la del conjunt d'habitatges que són propietat en les diferents formes, de persones jurídiques, especialment, entitats financeres i les seues filials immobiliàries, entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària i les entitats immobiliàries; els quals –a més– són supòsit d'importància quantitativa. La notorietat de la utilització dels habitatges com a bé d'inversió que es predica en les persones jurídiques, enfront del natural exercici del dret a l'habitatge propi de les persones físiques, substància, al costat d'uns altres d'índole econòmica i social, un element diferenciador que qualifica l'incompliment per les persones jurídiques titulars del deure de donar efectiva destinació habitacional als habitatges. Això, per si mateix, justifica que aquesta proposició de llei articule una acció pública de policia dirigida a aquests habitatges desocupats. Però al costat d'açò, haurà de tenir-se en compte que amb aquesta norma s'estructura un procediment d'inspecció fonamentat en la tècnica de la planificació, que ha de produir de forma immediata una resposta eficaç en defensa del bé jurídic protegit. El conjunt d'habitatges desocupats de titularitat de persones jurídiques serà objecte prioritari de l'actuació inspectora que n'assegura la major eficiència.

La Comunitat Valenciana és una de les comunitats autònomes en la qual major nombre de desnonaments s'han produït. És un fet acreditat que l'absència de residència comporta en la pràctica la impossibilitat d'exercir altres drets i impedeix a les persones afectades realitzar-se, tant professionalment com familiarment, i en molts casos les condemna a l'exclusió i la marginació social i econòmica. Al mateix temps, s'incrementa el nombre d'habitatges deshabitats a la Comunitat Valenciana, com també el parc d'habitatges no venuts que queden en poder de les entitats financeres.

Segons els censos de població i habitatges de 2001, existien a la Comunitat Valenciana 444.823 habitatges buits; fet que suposa un percentatge del 17,45% sobre el total d'habitatges i un 42,2% sobre els habitatges qualificats com a principals.

Les últimes dades publicades pel Ministeri de Foment estimen un parc d'habitatges a la Comunitat Valenciana de 3,2 milions, el que suposa un increment sobre l'existent en 2001 de més de 650.000 habitatges. És a dir, en deu anys ha augmentat el parc existent en més d'un 20 per cent.

Segons tots els últims estudis realitzats –entre ells, els del Ministeri de Foment– existeix aproximadament un es-

cos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico, supone –por tanto– un grave incumplimiento de su función social.

Con esta ley se da un paso adelante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda y se contribuye a señalar las consecuencias del incumplimiento de esta función.

La defensa de la función social de la vivienda adquiere mayor relevancia en los actuales momentos, que pueden ser calificados como de emergencia social y económica. Es en este contexto en el que se presenta esta proposición de ley que articula las medidas que deberían acometerse sin dilación y que actuarían como un plan de choque en salvaguardia del bien jurídico protegido: el derecho a una vivienda digna.

Entre las diferentes formas de desocupación de viviendas, merece un mayor reproche la del conjunto de viviendas que son propiedad en las diferentes formas, de personas jurídicas, en especial, entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y las entidades inmobiliarias; siendo –además– supuesto de importancia cuantitativa. La notoriedad de la utilización de las viviendas como bien de inversión que se predica en las personas jurídicas, frente al natural ejercicio del derecho a la vivienda propia de las personas físicas, sustancia, junto a otros índole económica y social, un elemento diferenciador que califica el incumplimiento por las personas jurídicas titulares del deber de dar efectivo destino habitacional a las viviendas. Ello, por sí mismo, justifica que esta proposición de ley articule una acción pública de policía dirigida a estas viviendas desocupadas. Pero junto a lo anterior, habrá de tenerse en cuenta que con esta norma se estructura un procedimiento de inspección fundamentado en la técnica de la planificación, que debe producir de forma inmediata una respuesta eficaz en defensa del bien jurídico protegido, siendo el conjunto de viviendas desocupadas de titularidad de personas jurídicas objeto prioritario de la actuación inspectora que asegura la mayor eficiencia de la misma.

La Comunitat Valenciana es una de las comunidades autónomas en la que mayor número de desahucios se han producido. Es un hecho acreditado que la ausencia de residencia comporta en la práctica la imposibilidad de ejercer otros derechos e impide a las personas afectadas realizarse, tanto profesional como familiarmente, y en muchos casos las condena a la exclusión y marginación social y económica. Al mismo tiempo, se incrementa el número de viviendas deshabitadas en la Comunitat Valenciana, así como el parque de viviendas no vendidas que quedan en poder de las entidades financieras.

Según los censos de población y viviendas de 2001, existían en la Comunitat Valenciana 444.823 viviendas vacías; lo que viene a suponer un porcentaje del 17,45% sobre el total de viviendas y un 42,2% sobre las viviendas calificadas como principales.

Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento estiman un parque de viviendas en la Comunitat Valenciana de 3,2 millones, lo que supone un incremento respecto al existente en 2001 de más de 650.000 viviendas. Es decir, en diez años ha aumentado el parque existente en más de un 20 por ciento.

Según todos los últimos estudios realizados –entre ellos, los del Ministerio de Fomento– existe aproximadamente un

toc d'habitatge nou no venut de 139.273 unitats. Fins i tot, el Consell mateix ha reconegut que aquest estoc podria arribar a situar-se entorn als 116.000 habitatges; per la qual cosa, esperant que es publiquen íntegrament les dades corresponents als censos de població i habitatges de 2011, pot estimar-se que el nombre d'habitatges buits existents a la Comunitat Valenciana s'acostarà als 600.000.

Pel que fa al règim de tinença predominant en la societat valenciana, cal destacar que la propietat ha estat aquell amb major importància relativa respecte al total de llars residents. Fins a conèixer les dades sobre l'evolució de la importància dels diferents règims en els últims anys –que facilita l'INE mitjançant el cens de població i habitatge de 2011–, el lloguer no és un règim de tinença suficientment establert com a mecanisme d'inserció residencial a la Comunitat Valenciana; fins i tot, en percentatge de participació inferior a la mitjana de l'Estat, segons dades del cens de població i habitatge de 2001 i altres, com ara l'Enquesta d'habitatge en lloguer del Ministeri de Foment de 2006.

La problemàtica dels desnonaments té a la Comunitat Valenciana una especial virulència, atès el nefast model residencial impulsat en els darrers 20 anys, tant per agents privats com pels diversos instruments de política pública en matèria d'habitatge. Segons el darrer informe del Col·legi de Registradors referent a l'any 2012, la Comunitat Valenciana és el territori autònom on més execucions hipotecàries i desnonaments efectius s'han produït comparant aquestes variables amb la població resident.

Malgrat la manca d'elaboració i difusió d'informació al voltant de les necessitats de demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana per part del Consell en els darrers anys, pot deduir-se, d'una banda, un desorbitat parc d'habitatges sense ús o infrautilitzat; i d'una altra, una demanda insatisfeta, amb una oferta insuficient i a preus no adequats. Per la qual cosa es fa urgent potenciar-ne l'ús mitjançant les diferents mesures contemplades en aquesta llei en un context de crisi econòmica com la que estem patint.

En particular, cal considerar que la intervenció de les administracions públiques competents, mitjançant l'increment del parc públic d'habitatges, no pot satisfer, per si mateixa, les necessitats habitacionals de tota la població –especialment, en un estat de crisi pressupostària i financera com la que ens envolta. Per això, una vegada adoptades les mesures que assolesquen la major eficiència i eficàcia en la gestió del parc públic d'habitatge, han de dirigir-se els esforços cap a l'efectiu compliment de la funció social de la propietat promoguda per particulars.

Els poders públics amb competència en matèria d'habitatge han d'ocupar-se, urgentment, de l'adversa situació descrita i, més encara, plantar cara a la desocupació d'habitatges al nostre territori –que contravé la funció social de la propietat– i a la utilització inadequada de l'espai urbà que perjudica l'interès general. Això adquireix major rellevància en els supòsits d'habitatges protegits.

Les Corts Valencianes pretenen, amb aquesta llei, adequar les seues prioritats al context social i econòmic en el qual vivim i garantir el desenvolupament de la normativa aprovada als interessos i les reclamacions de la societat valenciana. Per a això, és imprescindible desenvolupar polítiques que prioritzen l'adopció de mesures que tendesquen a la posada en el mercat d'habitatges buits i a la rehabilitació sobre la construcció, en una clara aposta per la sostenibilitat.

Aquesta llei suposa un compendi d'iniciatives d'actuació sobre l'habitatge deshabitat, reforma i adequa

stock de vivienda nueva no vendida de 139.273 unidades. Incluso, el propio Consell ha reconocido que este stock podría llegar a situarse entorno a las 116.000 viviendas; por lo que, a la espera de que se publiquen íntegramente los datos correspondientes a los censos de población y viviendas de 2011, puede estimarse que el número de viviendas vacías existentes en la Comunitat Valenciana se acercará a las 600.000.

Por lo que respecta al régimen de tenencia predominante en la sociedad valenciana, hay que destacar que la propiedad ha sido aquel con mayor importancia relativa respecto al total de hogares residentes. Hasta conocer los datos sobre la evolución de la importancia de los diferentes regímenes en los últimos años –que facilita el INE mediante el censo de población y vivienda de 2011–, el alquiler no es un régimen de tenencia suficientemente establecido como mecanismo de inserción residencial en la Comunitat Valenciana; incluso, en porcentaje de participación inferior a la media del Estado, según datos del censo de población y vivienda de 2001 y otros, como la Encuesta de vivienda en alquiler del Ministerio de Fomento de 2006.

La problemàtica de los desahucios tiene en la Comunitat Valenciana una especial virulencia, dado el nefasto modelo residencial impulsado en los últimos 20 años, tanto por agentes privados como por los diversos instrumentos de política pública en materia de vivienda. Según el último informe del Colegio de Registradores referente al año 2012, la Comunitat Valenciana es el territorio autònomico donde más ejecuciones hipotecarias y desahucios efectivos se han producido comparando estas variables con la población residente.

A pesar de la falta de elaboración y difusión de información sobre las necesidades de demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana por parte del Consell en los últimos años, puede deducirse, por un lado, un desorbitado parque de viviendas sin uso o infrautilizado; y de otro, una demanda insatisfecha, con una oferta insuficiente y a precios no adecuados. Por lo que se hace urgente potenciar su uso mediante las diferentes medidas contempladas en esta ley en un contexto de crisis económica como la que estamos sufriendo.

En particular, debe considerarse que la intervención de las administraciones públicas competentes, mediante el incremento del parque público de viviendas, no puede satisfacer, por sí misma, las necesidades habitacionales de toda la población –máxime, en un estado de crisis presupuestaria y financiera como la que nos envuelve. Es por ello que, una vez adoptadas las medidas que logren la mayor eficiencia y eficacia en la gestión del parque público de vivienda, deben dirigirse los esfuerzos hacia el efectivo cumplimiento de la función social de la propiedad promovida por particulares.

Los poderes públicos con competencia en materia de vivienda deben ocuparse, urgentemente, de la adversa situación descrita y, más aún, hacer frente a la desocupación de viviendas en nuestro territorio –que contraviene la función social de la propiedad– y a la utilización inadequada del espacio urbano que perjudica el interés general. Ello adquire mayor relevancia en los supuestos de viviendas protegidas.

Las Corts Valencianes pretenden, con esta ley, adecuar sus prioridades al contexto social y económico en el que vivimos y garantizar el desarrollo de la normativa aprobada a los intereses y reclamaciones de la sociedad valenciana. Para ello, es imprescindible desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta en el mercado de viviendas vacías y a la rehabilitación sobre la construcción, en una clara apuesta por la sostenibilidad.

Esta ley supone un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, reformando y adecuando las

les eines normatives de què es disposa en el marc competencial de la comunitat autònoma perquè, des de la política incentivadora i de foment, la limitació de la qual a les persones físiques porta causa de l'abast necessàriament limitat dels recursos disponibles per a aquesta finalitat i per a assolir la seva major eficiència, en primer lloc, i posteriorment des de mesures coercitives i sancionadores, es potencie l'accés a l'habitatge des de l'arrendament, dirigides, fonamentalment, a qui no pot mantenir el seu habitatge per una situació de major endeutament sobrevingut.

Particular ressenya mereix, així mateix, la introducció d'una disposició addicional primera destinada a 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'expropiació temporal del seu ús, sempre que es complequen els requisits previstos. D'aquesta forma, es declara d'interès social la cobertura de necessitat d'habitatge de les persones en especials circumstàncies d'emergència social culpables en procediments de desnonament. La raó de la inclusió en aquesta llei troba dos nivells d'articulació. D'una banda, s'atén la situació d'emergència social provocada per drames humans que han arribat al fet que siga el propi dret a la vida el que s'haja truncat com a conseqüència dels desnonaments decretats sobre l'habitatge habitual. Això, per si mateix, compel·leix a la reacció dels poders públics en defensa del dret a la vida i justifica la inclusió de la disposició addicional segona en aquesta llei. D'altra banda, la recent Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea, de 14 de març de 2013, (Afer C-415-11) posa en evidència la necessitat d'una actuació dels poders públics, en els respectius àmbits competencials, dirigits a la salvaguarda dels drets fonamentals i estatutaris que van lligats amb l'ús i el gaudi de l'habitatge habitual; i això, d'acord amb el que estableixen els articles 25.1 de la Declaració dels drets humans de Nacions Unides, 11.1 del Pacte internacional dels drets socials, econòmics i culturals i els articles II-9, II-62, II-63, II-67 i II-113 del Tractat pel qual s'estableix una constitució per a Europa.

Aquesta llei es dicta a l'empara del títol competencial recollit en l'article 49.1.9.a de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana –que estableix la competència exclusiva de la comunitat autònoma en matèria d'ordenació del territori i del litoral, l'urbanisme i l'habitatge– i en el seu exercici es respecten les competències reservades a l'Estat en l'article 149.1.1 i 18 de la Constitució.

## **TÍTOL PRELIMINAR**

### Consideracions generals

#### **Article 1**

##### *Objecte*

1. Aquesta llei té per objecte garantir, en l'àmbit de la Comunitat Autònoma Valenciana i a l'empara del que preveu l'article 16 de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana, el dret constitucional i estatutari a un habitatge digne i adequat, del qual són titulars les persones físiques amb veïnatge administratiu a la comunitat autònoma de la Comunitat Valenciana en les condicions establertes en aquesta.

2. En el marc d'aquestes condicions, aquesta llei regula un conjunt de facultats i deures que integren aquest dret,

herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la comunidad autónoma para que, desde la política incentivadora y de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia, en primer lugar, y posteriormente desde medidas coercitivas y sancionadoras, se potencie el acceso a la vivienda desde el arrendamiento, dirigidas, fundamentalmente, a quien no puede mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento sobrevenido.

Particular reseña merece, asimismo, la introducción de una disposición adicional primera adscrita a asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la expropiación temporal de su uso, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social culpables en procedimientos de desahucio. La razón de su inclusión en esta ley encuentra dos niveles de articulación. Por un lado, se atiende a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual. Ello, por sí mismo, compele a la reacción de los poderes públicos en defensa del derecho a la vida y justifica la inclusión de la disposición adicional segunda en esta ley. Por otro lado, la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013, (Asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad de una actuación de los poderes públicos, en los respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguardia de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual; y ello, conforme a lo establecido en los artículos 25.1 de la Declaración de los derechos humanos de Naciones Unidas, 11.1 del Pacto internacional de los derechos sociales, económicos y culturales y los artículos II-9, II-62, II-63, II-67 y II-113 del Tratado por el que se establece una constitución para Europa.

Esta ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 49.1.9.a del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana –que establece la competencia exclusiva de la comunidad autónoma en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda– y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1 y 18 de la Constitución.

## **TÍTULO PRELIMINAR**

### Consideraciones generales

#### **Artículo 1**

##### *Objeto*

1. Esta ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma Valenciana y al amparo de lo previsto en el artículo 16 del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la comunidad autónoma de la Comunitat Valenciana en las condiciones establecidas en la misma.

2. En el marco de las citadas condiciones, esta ley regula un conjunto de facultades y deberes que integran este de-

com també les actuacions necessàries que, per a fer-lo efectiu, corresponen a les administracions públiques valencianes i a les entitats públiques i privades que actuen en l'àmbit sectorial de l'habitatge.

3. Forma part del contingut essencial del dret de propietat de l'habitatge el deure de destinar de forma efectiva el bé a l'ús habitacional previst per l'ordenament jurídic, com també mantenir, conservar i rehabilitar l'habitatge amb els límits i les condicions que així establezca el planejament i la legislació urbanística.

4. A aquests efectes, l'administració de la Generalitat Valenciana i les administracions locals, en el marc del principi de subsidiarietat, dintre dels àmbits competencials corresponents determinats en l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana i la resta de legislació aplicable, promouran l'accés a un habitatge digne i adequat a través d'una política d'actuacions en matèria d'habitatge protegit i sòl i de suport a la conservació, al manteniment, la rehabilitació i la qualitat del parc d'habitatges existent.

5. L'exercici de les potestats d'inspecció i sanció de les infraccions tipificades en matèria d'habitatge es constitueix en garantia legal de l'efectiu compliment del dret a un habitatge digne i adequat. La conselleria amb competència en matèria d'habitatge exercirà, pel que fa a habitatges deshabitats, les potestats de declaració, inspecció i sanció a fi de garantir el dret a l'habitatge i l'efectiu ús residencial d'aquelles.

## TÍTOL I

Dels instruments administratius per a evitar l'existència d'habitatges deshabitats

### CAPÍTOL I

Dels habitatges deshabitats.  
Procediment per a declarar-los

#### Article 2

*Definició d'habitatges deshabitats*

1. A l'efecte d'aquest títol, es considera habitatge tota edificació que, per l'estat d'execució, compte amb les autoritzacions legals per a l'efectiva ocupació o que es trobe en situació de sol·licitar-les i que, d'acord amb el planejament urbanístic d'aplicació, tinga com a ús detallat el residencial o tinga autoritzat l'ús residencial mitjançant la corresponent llicència urbanística de canvi d'ús, en sòl classificat com a urbà o urbanitzable. Açò s'entendrà sense perjudici del deure de sol·licitar aquestes autoritzacions.

2. Es presumirà que l'habitatge no està habitat quan no es destine efectivament a l'ús residencial previst per l'ordenament jurídic o el planejament urbanístic durant més de sis mesos consecutius en el curs d'un any des de l'últim dia d'efectiva habitació. A aquest efecte, s'entendrà com últim dia d'efectiva habitació el que pose fi a, almenys, sis mesos consecutius d'ús habitacional. Per als habitatges que no hagen estat mai habitats, aquest termini començarà a computar-se des que el seu estat d'execució permeta sol·licitar les autoritzacions legals per a l'efectiva ocupació o, si aquestes s'han atorgat, des de la notificació de l'atorgament. En cas que les autoritzacions legals hagen estat sol·licitades però encara no s'hagen concedit, es des-

recho, así como las actuaciones necesarias que, para hacerlo efectivo, corresponden a las administraciones públicas valencianas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

3. Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística.

4. A estos efectos, la administración de la Generalitat Valenciana y las administraciones locales, en el marco del principio de subsidiariedad, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

5. El ejercicio de las potestades de inspección y sanción de las infracciones tipificadas en materia de vivienda se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada. La conselleria con competencia en materia de vivienda ejercerá, en lo que se refiere a viviendas deshabitadas, las potestades de declaración, inspección y sanción a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquellas.

## TÍTULO I

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

### CAPÍTULO I

De las viviendas deshabitadas.  
Procedimiento para su declaración

#### Artículo 2

*Definición de viviendas deshabitadas*

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso detallado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar estas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivament al uso residencial previst por el ordenamiento jurídic o el planeamiento urbanístic durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, este plazo empezará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o, si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solici-

comptarà el termini d'atorgament d'aquelles. Tot això, sense perjudici del deure de sol·licitar aquestes autoritzacions.

3. Es presumirà que l'habitatge no està habitat quan no compte amb contracte de subministrament d'aigua o d'electricitat o presente nul o escàs consum de subministraments, calculats basant-se en la mitjana habitual de consum per habitatge i per any. Aquests valors seran facilitats per les companyies subministradores que presten servei al municipi, si bé, en defecte d'informació més específica, podrà considerar-se com a deshabitat aquell habitatge en el qual els consums d'aigua i electricitat siguin inferiors als establerts en la disposició addicional tercera d'aquesta llei, que podrà ser modificada reglamentàriament.

4. S'exclouen, als efectes del que disposa aquesta llei:

a) Les edificacions destinades a un ús regulat en la legislació turística sempre que compten amb les corresponents llicències urbanístiques i d'obertura, a més dels requisits exigits per la legislació vigent en matèria de turisme i de la resta d'autoritzacions sectorials que, si escau, resulten d'aplicació.

b) Els habitatges de les persones físiques l'ús exclusiu dels quals siga l'esplai o l'esbarjo.

c) Els habitatges que siguin usats de forma efectiva mitjançant l'arrendament com a finques urbanes realitzat per temporades, siga aquesta d'estiu o qualsevol altra i el realitzat per a exercir-se en la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, sempre que compten amb els requisits legals per a l'exercici i tinguen, almenys, una ocupació no inferior a trenta dies en un any.

5. Els habitatges deshabitats de titularitat de persones físiques no seran objecte de l'exercici de la potestat sancionadora en els termes establerts en aquesta llei.

6. Quant a l'exercici de la potestat sancionadora, només es considerarà habitatge deshabitat, als efectes prevists en aquesta llei, aquell la titularitat del qual corresponga a una persona jurídica, constituïda regularment o irregularment. Per titularitat s'entendrà aquella que recaiga tant sobre el ple domini de l'habitatge com sobre una participació majoritària en un condomini sobre aquest. A aquests efectes, no serà aplicable l'exclusió prevista en la lletra b de l'apartat 4.

7. La resolució que declare l'habitatge deshabitat ha de realitzar-se mitjançant un procediment contradictori, regulat en aquesta llei d'acord amb el que estableix la normativa de procediment administratiu.

### Article 3

#### *Indicis de no habitació*

Seràn indicis a tenir en compte per a la consideració d'un habitatge deshabitat, entre altres, els següents:

a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.

b) Consums anormalment baixos o carència dels subministraments d'aigua, gas i electricitat, de conformitat amb el que disposa la disposició addicional tercera.

c) Recepció de correu i notificacions en altres llocs.

d) Utilització habitual d'altres llocs per a realitzar comunicacions telefòniques i informàtiques.

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

f) Declaracions dels titulars del veïnatge.

tadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior, sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio al municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en la disposición adicional tercera de esta ley, que podrá ser modificada reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en esta ley:

a) Las edificaciones adscritas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el esparcimiento o recreo.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante el arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en esta ley.

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en esta ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. A estos efectos, no será aplicable la exclusión prevista en la letra b del apartado 4.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en esta ley de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

### Artículo 3

#### *Indicis de no habitación*

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional tercera.

c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

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

f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.

g) Negativa injustificada de la persona titular de l'habitatge a facilitar comprovacions de la conselleria competent en matèria d'habitatge quan no es desprenga l'existència de cap causa versemblant que pugui fonamentarla i quan consten, a més, altres indicis de falta d'ocupació.

#### Article 4

##### *Àmbit*

1. Les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, estaran obligades a proporcionar a l'administració autonòmica, a requeriment d'aquesta, tota classe de dades, informes, antecedents i justificants que poguessin incidir, directament o indirectament, en la indagació de les situacions de no habitació o de les persones o les entitats responsables d'aquestes situacions.

2. A tals efectes, el requeriment d'informació que, en tot cas, serà adequat, pertinent i no excessiu, especificarà la seua necessitat per al desenvolupament de les potestats d'inspecció en aquesta matèria i consignarà les disposicions legals aplicables que el sustenten.

3. El requeriment d'informació que a aquest efecte es curse podrà tenir per objecte, bé la investigació individualitzada de situacions de no habitació d'habitatges concrets, o bé la indagació de circumstàncies no predefinides al temps de la sol·licitud d'informació però que resulten necessàries per a determinar l'acció de l'administració, en l'exercici de les potestats d'inspecció d'acord amb els objectius, les prioritats i els àmbits territorials o els subjectius del pla d'inspecció en matèria d'habitatge.

4. Quan la informació exigida es conserve en suport informàtic, s'haurà de subministrar en aquest suport en el cas que siga requerit.

5. Les actuacions d'inspecció a què es refereixen els articles següents quedaran incardinades en el marc dels corresponents plans d'inspecció en matèria d'habitatge.

6. Les peticions d'informació a què es refereix aquesta llei es realitzaran en l'àmbit dels plans d'inspecció.

#### Article 5

##### *Abast i contingut de les comunicacions per part de les companyies subministradores de serveis*

1. Les companyies subministradores de serveis, d'acord amb el que preveu l'article 4, quan així siga sol·licitat per la conselleria competent en matèria d'habitatge, remetran, sense necessitat de comptar amb el consentiment de les persones afectades, en els termes disposats en la normativa reguladora de la protecció de dades, la informació que aquesta necessite sobre els consums mitjans que presenten els habitatges amb la ubicació que, a aquest efecte, s'especifique en la petició.

2. Seran objecte d'enviament, si així es requereixen, els llistats de tots aquells habitatges o grups d'habitatges que tinguen consums per baix dels expressament indicats, amb expressió del nom de la via, el carrer o la plaça en què se situe cadascun dels habitatges continguts en la relació objecte de remissió, com també del nom i els cognoms o la raó social de la persona titular del contracte i del domicili i el NIF o el CIF d'aquesta última. A aquest efecte, la petició de l'administració podrà referir-se bé a ubicacions concretes, a determinats carrers, vies o grup d'aquests o bé a àmbits delimitats gràficament o descriptivament assenyalats amb aquesta finalitat.

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la conselleria competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten, además, otros indicios de falta de ocupación.

#### Artículo 4

##### *Ámbito*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la administración autonómica, a requerimiento de esta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de estas situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la administración, en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del plan de inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático, deberá suministrarse en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las actuaciones de inspección a que se refieren los artículos siguientes quedarán incardinadas en el marco de los correspondientes planes de inspección en materia de vivienda.

6. Las peticiones de información a que se refiere esta ley se realizarán en el ámbito de los planes de inspección.

#### Artículo 5

##### *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios*

1. Las compañías suministradoras de servicios, de conformidad con lo previsto en el artículo 4, cuando así sea solicitado por la conselleria competente en materia de vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que esta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que, a este fin, se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición de la administración podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráficamente o descriptivamente señalados al efecto.



**Article 6**

*Abast i contingut de les comunicacions per part dels ajuntaments*

De conformitat amb el que estableix l'article 4, prèvia petició de la conselleria competent en matèria d'habitatge i a l'objecte exclusiu de l'exercici de competències en l'àmbit d'aquesta llei, els ajuntaments remetran a aquella, sense necessitat de comptar amb el consentiment de les persones afectades, en els termes disposats en la normativa reguladora de la protecció de dades, informació procedent de l'últim cens municipal o del padró d'habitants sobre els habitatges en els quals, d'acord amb els fulls padronals, no conste inscrita cap persona. S'indicarà, per a cadascuna d'elles, almenys, la ubicació concreta, la referència cadastral i el nom, els cognoms, la raó social, el CIF o el NIF i el domicili del titular o titulars.

**Article 7**

*Abast i contingut de les comunicacions per part de les entitats financeres i les seues filials immobiliàries, les entitats de gestió d'actius i les entitats immobiliàries*

A sol·licitud de la conselleria competent en matèria d'habitatge i d'acord amb el que disposa l'article 4, les entitats financeres i les seues filials immobiliàries, les entitats de gestió d'actius –inclosos els procedents de la reestructuració bancària– i les entitats immobiliàries –qualsevol que siga el seu domicili social– remetran, sense necessitat de comptar amb el consentiment de les persones afectades, en els termes disposats en la normativa reguladora de la protecció de dades, pel que fa a l'àmbit concret que es delimita a aquest efecte, informació sobre els habitatges de la seua titularitat que es troben deshabitats amb indicació, per a cadascuna d'ells, de la ubicació detallada, la referència cadastral, el número de finca registral, el nom, els cognoms, la raó social, el NIF o el CIF. En cas de tenir el caràcter d'habitatge protegit, s'haurà d'especificar expressament, amb indicació de la resolució de qualificació; tot això, sense perjudici del que disposa la normativa bàsica estatal.

**Article 8**

*Termini per a la remissió de les comunicacions*

Les comunicacions a què es refereix aquest capítol hauran de ser remeses a l'administració que les sol·licite en un termini de trenta dies comptadors des de la recepció de la petició d'informació.

**Article 9**

*No interrupció del termini de prescripció de les infraccions*

Les actuacions prèvies regulades en aquest capítol no interrompran el termini de prescripció de les infraccions que s'hi hagen pogut cometre.

**Article 10**

*De la competència per a la tramitació del procediment de declaració d'habitatge deshabitat*

A l'efecte del que hi ha previst en l'article 2, correspondrà l'inici, la tramitació i la resolució del procediment

**Artículo 6**

*Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los ayuntamientos*

De conformidad con lo establecido en el artículo 4, previa petición de la conselleria competente en materia de vivienda y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta ley, los ayuntamientos remitirán a aquella, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o del padrón de habitantes sobre las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, por lo menos, la ubicación concreta, su referencia catastral y nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

**Artículo 7**

*Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y entidades inmobiliarias*

A solicitud de la conselleria competente en materia de vivienda y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos –incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria– y entidades inmobiliarias –cualquiera que sea su domicilio social– remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimita a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida, deberá especificar expresamente, con indicación de la resolución de calificación; todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

**Artículo 8**

*Plazo para la remisión de las comunicaciones*

Las comunicaciones a que se refiere este capítulo deberán ser remitidas a la administración solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

**Artículo 9**

*No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones*

Las actuaciones previas reguladas en este capítulo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer.

**Artículo 10**

*De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada*

A los efectos de lo previsto en el artículo 2, corresponderá el inicio, tramitación y resolución del procedimiento

declaratiu d'habitatge deshabitat i la imposició de les sancions que se'n deriven a la conselleria competent en matèria d'habitatge.

#### **Article 11**

##### *Tramitació del procediment*

1. El procediment es tramitarà d'acord amb el que hi ha establert en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, amb les particularitats establertes en aquest capítol.

2. El procediment s'entendrà amb la persona titular registral o, si no, amb la persona titular cadastral de l'habitatge o grup d'habitatges, i es consideraran persones interessades, igualment, si escau, les titulars de drets reals i situacions jurídiques, inscrites i anotades en el Registre de la Propietat, sense perjudici de les comunicacions a les titulars de drets o interessos legítims.

3. En cas que l'habitatge o grup d'habitatges pertanyi en règim de proindivisió a diverses persones titulars o a una comunitat o entitat sense personalitat jurídica i no se'n tinga constància de la representació legal, cadascuna de les titulars de la proindivisió i totes i cadascuna de les persones que componen la comunitat, tindran, en consideració a la responsabilitat solidària que ostenten, la consideració de representant a l'efecte de la tramitació d'aquest procediment, sense perjudici de la comunicació als altres cotitulars o persones de la comunitat.

4. En el cas que la titularitat de l'habitatge objecte del procediment contradictori corresponga a una persona jurídica, constituïda regularment o irregularment, no serà tinguda en consideració l'exclusió prevista en la lletra b de l'apartat 4 de l'article 4. A aquests efectes, s'entendrà per titularitat tant la que recaiga en forma de ple domini com la qual recaiga, si escau, en forma de participació majoritària en un condomini sobre aquesta.

#### **Article 12**

##### *Incoació del procediment*

1. El procediment s'iniciarà mitjançant acord de la conselleria competent en matèria d'habitatge. De l'acord d'inici, se'n donarà trasllat a les persones interessades i al Registre d'Habitatges Deshabitats previst en l'article 18, a fi que s'obriga foli registral amb assignació d'un número identificatiu provisional.

2. En l'acord d'inici del procediment contradictori s'especificaran els indicis de no habitació que donen lloc a l'obertura del procediment i s'obrirà el tràmit d'audiència per un període de deu dies comptadors des de la notificació en el qual les persones interessades podran al·legar el que consideraren convenient i aportar o proposar les proves oportunes.

3. En cas que les persones interessades acreditin o justifiquen la inexistència dels indicis de no habitació que hagueren motivat l'inici del procediment contradictori, es dictarà resolució de terminació estimant les al·legacions formulades en aquest sentit i ordenant l'arxivament del procediment; se'n donarà trasllat al Registre d'Habitatges Deshabitats a fi que s'anul·le el foli registral obert i el número identificatiu provisionalment assignat després de la incoació del procediment.

4. Si no es presentaren al·legacions o si les al·legacions de les persones interessades no desvirtuaren els indicis de

declarativo de vivienda deshabitada y la imposición de las sanciones que de ello se deriven a la conselleria competente en materia de vivienda.

#### **Artículo 11**

##### *Tramitación del procedimiento*

1. El procedimiento se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, con las particularidades establecidas en este capítulo.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritas y anotadas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de proindivisión a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares de la proindivisión y todas y cada una de las personas que componen la comunidad, tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostenten, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los otros cotitulares o personas de la comunidad.

4. En caso de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio corresponda a una persona jurídica, constituída regular o irregularmente, no será tenida en consideración la exclusión prevista en la letra b del apartado 4 del artículo 4. A estos efectos, se entenderá por titularidad tanto la que recaiga en forma de pleno dominio como la que recaiga, en su caso, en forma de participación mayoritaria en un condominio sobre la misma.

#### **Artículo 12**

##### *Incoación del procedimiento*

1. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de la conselleria competente en materia de vivienda. Del acuerdo de inicio del mismo se dará traslado a las personas interesadas y al Registro de Viviendas Deshabitadas previsto en el artículo 18, con el fin de que se abra folio registral con asignación de un número identificativo provisional.

2. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que den lugar a la apertura del procedimiento y se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días a contar desde la notificación del mismo en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieran por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

3. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubieran motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiendo dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas con el fin de que se anule el folio registral abierto y el número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

4. Si no se presentaran alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuaren los indicios de

no habitació que van motivar la incoació del procediment, la instrucció continuarà d'acord amb el que hi ha establert en els articles següents.

### Article 13

#### *Oferiment de mesures de foment*

1. Transcorregut el termini d'audiència, es dictarà acord en el qual s'especifiquen les mesures de foment que s'hagen ofert o s'ofereixen a la propietat destinades a facilitar-li l'arrendament de l'habitatge i concedint a aquest efecte el termini d'un mes, comptador des de la notificació de l'acord, perquè es manifeste sobre l'acceptació; durant aquest temps se suspendrà el procediment a l'efecte del còmput del termini màxim de resolució.

Aquest acord no s'adoptarà en el cas que la titularitat de l'habitatge objecte del procediment contradictori siga de persona jurídica constituïda regularment o irregularment, i continuarà el procediment sense aquest tràmit. Per titularitat s'entendrà tant la que recau sobre el ple domini com la que recau en forma de participació majoritària en un condomini.

2. Complert el termini a què es refereix l'apartat anterior sense que la persona titular s'haja pronunciat, per escrit, sobre l'acceptació d'aquestes mesures, el procediment quedarà automàticament reprès.

3. En el cas que alguna o algunes de les mesures de foment siguen acceptades per la persona titular en el termini a què es refereix l'apartat 1, es dictarà acord de suspensió del procediment i la propietat haurà de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, en el termini de dos mesos des de l'acceptació d'aquestes mesures, la data en què s'inicia la situació d'efectiva habitació. Transcorreguts dos mesos des que l'acceptació s'haja esdevingut, sense que la propietat haja comunicat l'inici de la situació d'efectiva habitació, es dictarà acord per alçar la suspensió i ordenar la continuació de la instrucció del procediment d'acord amb el que hi ha establert en aquest i en els articles següents.

4. En cas que la propietat, a més d'haver manifestat l'acceptació de les mesures de foment a què es refereix l'apartat 1, haja portat a terme la comunicació de la data en la qual s'inicia l'efectiva habitació, es mantindrà la suspensió del procediment fins que s'acredite el compliment efectiu de la destinació habitacional de l'habitatge, destinació que s'entendrà formalitzada si es manté, almenys, durant els sis mesos següents de forma ininterrompuda comptadors des de la data d'inici.

Si no s'acredita el manteniment ininterromput de l'efectiva habitació en el termini indicat, es dictarà acord d'alçar la suspensió i ordenar la continuació del procediment d'acord amb el que hi ha establert en aquest i en els articles següents.

Acreditada l'efectiva habitació durant sis mesos ininterromputs, comptadors des de la data d'inici comunicada per la propietat a aquests efectes, es dictarà resolució de terminació del procediment per acordar l'arxivament de les actuacions, si bé, a fi de fer-ne un seguiment en els termes de l'apartat 6, no s'anul·larà el foli registral tot i que no arribe a assentar-se la inscripció d'habitatge deshabitada.

5. Si una vegada acordat l'inici del procediment la persona titular de l'habitatge, tot i no acceptar les mesures de foment, acredita que se li ha donat destinació habitacional, es dictarà resolució per acordar la suspensió del procedi-

no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, la instrucción del mismo continuará conforme a lo establecido en los siguientes artículos.

### Artículo 13

#### *Ofrecimiento de medidas de fomento*

1. Transcurrido el plazo de audiencia, se dictará acuerdo en el que se especifiquen las medidas de fomento que se hayan ofrecido o se ofrezcan a la propiedad destinadas a facilitarle el arrendamiento de la vivienda y concediendo a este efecto el plazo de un mes, a contar desde la notificación del acuerdo, para que se manifieste sobre su aceptación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

Este acuerdo no se adoptará en caso de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio sea de persona jurídica constituída regularmente o irregularmente, continuando el procedimiento sin este trámite. Por titularidad se entenderá tanto la que recae sobre el pleno dominio como la que recae en forma de participación mayoritaria en un condominio.

2. Cumplido el plazo al que se refiere el apartado anterior sin que la persona titular se haya pronunciado, por escrito, sobre la aceptación de estas medidas, el procedimiento quedará automáticamente reanudado.

3. En caso de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas por la persona titular en el plazo al que se refiere el apartado 1, se dictará acuerdo de suspensión del procedimiento debiendo la propiedad comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, en el plazo de dos meses desde la aceptación de estas medidas, la fecha en la que se inicia la situación de efectiva habitación. Transcurridos dos meses desde que la aceptación se haya producido, sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, se dictará acuerdo levantando la suspensión y ordenando la continuación de la instrucción del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

4. En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento a las que se refiere el apartado 1, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta que se acredite el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrompida a contar desde la fecha de inicio.

De no acreditarse el mantenimiento ininterrompido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrompidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, con el fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación del folio registral aunque no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada.

5. Si una vez acordado el inicio del procedimiento la persona titular de la vivienda, aún no aceptando las medidas de fomento, acredita que se le ha dado destino habitacional a la misma, se dictará resolución acordando la sus-

ment fins que es justifique que la situació d'efectiva habitació es manté durant, almenys, sis mesos consecutius; en aquest cas es dictarà resolució de terminació del procediment per acordar l'arxivament de les actuacions, si bé, a fi de fer-ne un seguiment en els termes de l'apartat 6, no s'anul·larà el foli registral encara que no arribe a assentar-se la inscripció d'habitatge deshabitat. Si no s'acredita el manteniment ininterromput de l'efectiva habitació en el termini indicat, es dictarà acord per alçar-se la suspensió i ordenar la continuació del procediment d'acord amb els articles següents.

6. No obstant tot això, en cas de tornar a constatar-se l'existència d'indicis de no habitació pel que fa al mateix habitatge o grup d'habitatges en el termini d'un any des de la resolució d'arxivament a què es refereixen els apartats 4 i 5, podrà tornar a iniciar-se el procediment contradictori sense necessitat de fer l'oferiment de les mesures de foment regulat en l'apartat 1.

#### Article 14

##### *Mitjans de prova*

1. Les persones interessades podran sol·licitar l'obertura d'un període de prova amb esment exprés dels mitjans de prova que proposen. En l'acord que autoritze l'obertura del període de prova, que es notificarà a les persones interessades, es podrà rebutjar de forma motivada la pràctica de les proves que, si escau, hagueren proposat aquelles, quan siguin improcedents. En cas que, malgrat sol·licitar-se que s'obriga període de prova, no se'n propose cap mitjà, no en procedirà l'obertura, tret que la persona encarregada de la instrucció ho acorde, cas en què se'n notificarà l'obertura a les persones interessades, de conformitat amb el que hi ha previst en l'article 80 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, per un termini no superior a trenta dies ni inferior a deu.

2. La càrrega de la prova correspondrà sempre a qui faci valer el seu dret i la practicarà ell mateix o a costa seua.

3. En cas que la prova s'articule a través de l'emissió d'un informe d'un òrgan administratiu o entitat pública, i siga admesa a tràmit, s'entendrà que té caràcter preceptiu, i es podrà entendre que té caràcter determinant per a la resolució del procediment, amb els efectes prevists en l'article 83.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

#### Article 15

##### *Proposta de resolució*

Transcorregut el termini d'al·legacions i practicades les proves que hagueren estat declarades pertinents, es farà proposta de resolució subscripta per inspector o inspectora o personal funcionari habilitat, amb expressa valoració de les proves que, si escau, hagen estat admeses i de l'estimació o desestimació total o parcial de les al·legacions que s'hagueren presentat. Aquesta proposta només haurà de ser notificada a les persones interessades quan tinga en compte nous fets, al·legacions, proves o documents o que no siguin coneguts per aquestes últimes.

pensión del procedimiento hasta que se justifique que la situación de efectiva habitación se mantiene durante, al menos, seis meses consecutivos, en este caso se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, con el fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación del folio registral aunque no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada. De no acreditarse el mantenimiento ininterrompido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a los siguientes artículos.

6. No obstante todo lo anterior, en caso de volver a constatar-se la existencia de indicios de no habitación por lo que respecta a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de un año desde la resolución de archivo al que se refieren los apartados 4 y 5, podrá volver a iniciarse el procedimiento contradictorio sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento regulado en el apartado 1.

#### Artículo 14

##### *Medios de prueba*

1. Las personas interesadas podrán solicitar la apertura de un período de prueba con expresa mención de los medios de prueba que proponen. En el acuerdo que autorice la apertura del período de prueba, que se notificará a las personas interesadas, se podrá rechazar de forma motivada la práctica de las pruebas que, en su caso, hubieran propuesto aquellas, cuando sean improcedentes. En caso de que, a pesar de solicitarse que se abra período de prueba, no se proponga medio alguno, no procederá la apertura del mismo, excepto que la persona encargada de la instrucción lo acuerde, notificándose su apertura a las personas interesadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien haga valer su derecho y se practicará por él mismo o a su costa.

3. En caso de que la prueba se articule a través de la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo, y se podrá entender que tiene carácter determinante para la resolución del procedimiento, con los efectos previstos en el artículo 83.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

#### Artículo 15

##### *Propuesta de resolución*

Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por inspector o inspectora o personal funcionari habilitado, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas así como de la estimación o desestimación total o parcial de las alegaciones que se hubieran presentado. Esta propuesta solo deberá ser notificada a las personas interesadas cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estas últimas.

**Article 16***Resolució declarativa d'habitatge deshabitat*

1. La resolució declarativa d'habitatge deshabitat serà notificada a la persona titular de l'habitatge o grup d'habitatges, en tot cas, i a les altres persones interessades que puguen resultar del procediment.

2. De la resolució declarativa es donarà trasllat al Registre d'Habitatges Deshabitats a fi d'inscriure-la. Així mateix, haurà de ser notificada a l'ajuntament al terme del qual se situe l'habitatge a fi que, si escau, s'hi aplique el recàrrec de l'impost de béns immobles d'acord amb el que hi ha establert la llei reguladora d'aquest tribut.

3. El que hi ha disposat en l'apartat anterior no serà aplicable a les resolucions de terminació del procediment regulades en els articles 12 i 13.

**Article 17***Termini de resolució del procediment i efectes de la falta de resolució expressa*

El termini màxim per a resoldre el procediment contradictori per a la declaració d'un habitatge deshabitat i notificar-ne la resolució serà d'un any des de la incoació, transcorregut el qual caducarà.

**CAPÍTOL II****Del Registre d'Habitatges Deshabitats****Article 18***Del Registre d'Habitatges Deshabitats*

1. Es crea el Registre d'Habitatges Deshabitats com a instrument bàsic per al control i el seguiment dels habitatges que, per concórrer els supòsits prevists legalment en l'article 2, hagen estat declarats deshabitats i això al servei de l'exercici de les potestats administratives que reconeix aquesta llei. Tindran accés a aquest registre les resolucions declaratives d'habitatges deshabitats i altres resolucions que reflectesquen actuacions o circumstàncies amb incidència en la situació de no habitació.

2. El Registre té caràcter autonòmic i tindrà la seu a la conselleria amb competència en matèria d'habitatge, que estarà obligada a mantenir-lo.

3. L'efectiva constitució del Registre d'Habitatges Deshabitats comportarà la creació d'un fitxer de dades de titularitat pública, als efectes prevists en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal, i d'acord amb el que hi ha establert sobre la creació d'aquests fitxers en l'article 20 de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

4. A fi d'impulsar la necessària col·laboració entre el Registre i el Sistema Estadístic i Cartogràfic Valencià, s'establiran els circuits d'informació necessaris per a l'elaboració d'activitats estadístiques i cartogràfiques oficials 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 l'elaboració d'estadístiques oficials haurà de complir el que hi ha disposat en la normativa sobre estadística.

5. Reglamentàriament es determinaran les classes d'assentaments, les resolucions i actes inscribibles, els ter-

**Artículo 16***Resolución declarativa de vivienda deshabitada*

1. La resolución declarativa de vivienda deshabitada será notificada a la persona titular de la vivienda o grupo de viviendas, en todo caso, y a las otras personas interesadas que puedan resultar del procedimiento.

2. De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas con el fin de proceder a su inscripción. Asimismo, deberá ser notificada al ayuntamiento en cuyo término se sitúa la vivienda para que por el mismo se proceda, en su caso, a la aplicación del recargo del impuesto de bienes inmuebles conforme establece la ley reguladora de este tributo.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será aplicable a las resoluciones de terminación del procedimiento reguladas en los artículos 12 y 13.

**Artículo 17***Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa*

El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad.

**CAPÍTULO II****Del Registro de Viviendas Deshabitadas****Artículo 18***Del Registro de Viviendas Deshabitadas*

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 2, hayan sido declaradas deshabitadas y ello al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

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

3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y de acuerdo con lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

4. Con el fin de impulsar la necesaria colaboración entre el Registro y el Sistema Estadístico y Cartográfico Valenciano, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de la Comunitat Valenciana y sus programas anuales. La utilización de la información del Registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.

5. Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y

minis i les causes de cancel·lació dels assentaments o anul·lació dels folis registrals.

### CAPÍTOL III

De les actuacions de foment per a evitar l'existència d'habitatges deshabitats

#### Article 19

*Polítiques i actuacions de foment per a promoure l'ús social dels habitatges*

La conselleria amb competència en matèria d'habitatge, en coordinació amb les administracions locals, ha d'impulsar polítiques de foment per a assegurar el compliment efectiu de la destinació de l'habitatge a l'ús legalment establert de donar habitació i incentivar la incorporació dels habitatges deshabitats al mercat immobiliari. A aquest fi, ha de vetllar per evitar situacions de no habitació permanent d'habitatges i aprovar el corresponent programa d'actuació.

#### Article 20

*Mesures a la disposició de les persones propietàries d'habitatges deshabitats*

1. L'activitat de foment susceptible d'oferir-se a les persones propietàries d'habitatges deshabitats, a través dels plans d'habitatge o dels programes de foment aprovats per la conselleria competent en matèria d'habitatge, podrà consistir, entre altres, en les actuacions següents:

- a) Les mesures d'intermediació en el mercat de l'arrendament d'habitatges que en garanteixen l'ocupació efectiva.
- b) L'assegurament dels riscos que garanteixen el cobrament de la renda, els desperfectes causats i la defensa jurídica dels habitatges llogats.
- c) Les mesures fiscals que determinen les respectives administracions públiques en l'exercici de les seues competències.
- d) Les subvencions per a persones propietàries i arrendatàries i entitats intermediàries.

2. Totes les mesures recollides en aquest article estaran en funció de les disponibilitats pressupostàries.

#### Article 21

*Mesures d'intermediació en el mercat de l'arrendament d'habitatges*

1. Les administracions públiques, directament o a través d'entitats públiques instrumentals definides en la normativa reguladora del règim jurídic de les administracions públiques o les entitats intermediàries definides en la normativa sectorial corresponent, podran mitjançar en l'estoc d'habitatges lliures deshabitats a fi d'afavorir-ne l'ocupació efectiva a través de l'impuls i la facilitació de fórmules de concertació d'arrendaments entre persones propietàries i persones o unitats de convivència demandants d'habitatges.

2. Com a mesures d'intermediació en el mercat de l'arrendament d'habitatges podran executar-se programes de borses d'habitatges en lloguer, adoptar-se convenis amb persones jurídiques o físiques propietàries d'habitatges deshabitats per a integrar-les en el mercat de l'arrendament i qualsevol altra que pugui generar una ampliació del parc d'habitatges disponibles en arrendament a preus adequats.

3. Reglamentàriament s'establiran les condicions de qualitat i les característiques que hauran de reunir aquests

las causas de cancelación de los asientos o anulación de los folios registrales.

### CAPÍTULO III

De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

#### Artículo 19

*Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas*

La conselleria con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de no habitación permanente de viviendas y aprobar el correspondiente programa de actuación.

#### Artículo 20

*Medidas a la disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas*

1. La actividad de fomento susceptible de ofrecerse a las personas propietarias de viviendas deshabitadas, a través de los planes de vivienda o de los programas de fomento aprobados por la conselleria competente en materia de vivienda, podrá consistir, entre otras, en las siguientes actuaciones:

- a) Las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- c) Las medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.
- d) Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.

2. Todas las medidas recogidas en este artículo estarán en función de las disponibilidades presupuestarias.

#### Artículo 21

*Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas*

1. Las administraciones públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán mediar en el stock de viviendas libres deshabitadas con el fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.

2. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

3. Reglamentariamente se establecerán las condiciones de calidad y características que deberán reunir éstas vivien-

habitatges, la caracterització de les persones demandants d'arrendament i de les persones arrendatàries i les condicions en les quals l'administració competent assegurarà les contingències relatives a la garantia del cobrament de les rendes, la defensa jurídica i la reparació de desperfectes, i per tal d'atorgar una seguretat jurídica adequada als propietaris d'habitatges deshabitats.

4. Al seu torn i per garantir també la seguretat jurídica a les persones inquilines, es podran oferir els habitatges a l'administració competent perquè aquesta en gestione l'arrendament per si mateixa o a través de tercers, a canvi de garantir-ne el manteniment, la destinació a l'ús habitacional permanent i efectiu, el cobrament dels arrendaments, la defensa jurídica i la reparació de desperfectes i això, mitjançant la contractació de les pòlisses d'assegurança corresponents, sense perjudici de les mesures específiques que es prevegen en la legislació sectorial i en els plans d'habitatge tant per a la construcció com per a la rehabilitació en les diverses modalitats de propietat i possessió.

#### **Article 22**

##### *Assegurament de riscos*

A l'efecte de donar cobertura adequada als programes de lloguer d'habitatges deshabitats, les administracions públiques competents, com a mesura de foment, podran concertar l'assegurament dels riscos inherents a l'ocupació habitacional d'aquests, que garanteixen el cobrament de la renda, els desperfectes causats, la responsabilitat civil, l'assistència de la llar i la defensa jurídica. Mitjançant disposició reglamentària i respecte als programes d'intermediació autonòmica en el mercat de l'arrendament d'habitatges, es regularan els requisits per a la contractació de les pòlisses d'assegurança corresponents.

#### **Article 23**

##### *Mesures fiscals*

L'administració de la Generalitat Valenciana, en l'exercici de les seues competències, podrà establir incentius fiscals que contribueixen a l'ocupació efectiva dels habitatges deshabitats, ateses les disponibilitats pressupostàries que per a cada exercici estableixen els comptes públics.

#### **Article 24**

##### *Subvencions per a les persones propietàries i arrendatàries per a entitats intermediàries*

1. Amb la finalitat de fomentar l'accés a l'habitatge mitjançant la posada en arrendament dels habitatges deshabitats, les persones propietàries i arrendatàries i les entitats intermediàries definides en la normativa sectorial corresponent podran rebre subvencions a fi de garantir l'efectiva dinamització dels factors que impedeixen el dret a l'accés a un habitatge digne i assequible, ateses les disponibilitats pressupostàries que per a cada exercici estableixen els comptes públics.

2. Les subvencions s'instrumentaran a través dels programes continguts en els plans d'habitatge, sense perjudici de la possibilitat d'atorgar subvencions de caràcter excepcional quan s'acrediten raons d'interès públic, social, econòmic o humanitari, o unes altres degudament justificades que en dificulten la convocatòria i sempre amb els requisits que estableix la normativa d'aplicació.

das, la caracterització de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la administración competente asegurará las contingencias relativas a la garantía del cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos, otorgando una seguridad jurídica adecuada a los propietarios de viviendas deshabitadas.

4. A su vez y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos y ello, mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

#### **Artículo 22**

##### *Aseguramiento de riesgos*

A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica. Mediante disposición reglamentaria y con respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondiente.

#### **Artículo 23**

##### *Medidas fiscales*

La administración de la Generalitat Valenciana, en el ejercicio de sus competencias, podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

#### **Artículo 24**

##### *Subvenciones para las personas propietarias y arrendatarias para entidades intermediarias*

1. Con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, las personas propietarias y arrendatarias y las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente podrán recibir subvenciones con el fin de garantizar la efectiva dinamización de los factores que impiden el derecho al acceso a una vivienda digna y assequible, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

2. Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación.

**TÍTOL VII**

De l'exercici de la potestat d'inspecció  
i de la potestat sancionadora

**CAPÍTOL I**

De les potestats d'inspecció

**Article 25**

*Naturalesa i funcions de la inspecció*

1. A l'efecte d'assegurar el dret efectiu a l'habitatge que s'estableix en aquesta llei i en particular evitar la situació d'habitatges deshabitats, la conselleria amb competència en matèria d'habitatge desenvoluparà les funcions inspectores corresponents.

2. Les funcions inspectores estan atribuïdes a personal funcionari adscrit a la conselleria competent en la matèria. En l'exercici d'aquesta funció inspectora ostentaran la condició d'agents de l'autoritat.

**Article 26**

*Planificació i programació*

La inspecció planificarà i programarà la seua actuació segons objectius generals o particulars, en consideració al seu àmbit competencial material i territorial.

**Article 27**

*Criteris generals de planificació*

Serán criteris generals, tant per a l'elaboració del Pla d'inspecció com per a l'execució i el desenvolupament d'aquest, els que, sense constituir prelación i sense tenir caràcter limitatiu, s'enumeren a continuació:

- a) La repercussió de les infraccions en la demanda habitacional.
- b) La potencial incidència de les pràctiques o els mecanismes immobiliaris en l'accés a l'habitatge per comportar restricció en les existències d'habitatges.
- c) El grau d'incidència de les pràctiques de retenció d'habitatges que potencialment restringesquen l'accés als habitatges deshabitats a conseqüència de la no incorporació d'aquests al mercat immobiliari de venda o arrendament.
- d) El grau de lesió a la funció social de la propietat com a conseqüència d'una possible posició de domini, en tot o en part, del mercat immobiliari.
- e) La transcendència o la repercussió jurídica, social i econòmica dels assumptes objecte de l'actuació.
- f) L'efecte de prevenció general i especial que es pretenga obtenir amb l'actuació inspectora.
- g) La consideració territorial de les actuacions a desenvolupar en consideració al dèficit i a la demanda habitacional.
- h) El benefici econòmic obtingut o perseguit per les infraccions en matèria d'habitatge.
- i) Criteris d'índole temporal que prioritzen l'actuació en el temps per tal d'evitar la prescripció d'infraccions o la caducitat de procediments.
- j) Les determinacions de caràcter subjectiu per l'especial incidència en les pràctiques que impedisquen l'ús de l'estoc d'habitatges deshabitats mitjançant l'acumulació d'aquests.
- k) Factors locatius que aconsellen la intervenció de l'administració a fi d'atendre les necessitats d'accés a l'habitatge en consideració a les previsions existents en matèria d'habitatge protegit.

**TÍTULO VII**

Del ejercicio de la potestad de inspección  
y de la potestad sancionadora

**CAPÍTULO I**

De las potestades de inspección

**Artículo 25**

*Naturaleza y funciones de la inspección*

1. A los efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente ley y en particular evitar la situación de viviendas deshabitadas, la conselleria con competencia en materia de vivienda desarrollará las funciones inspectoras correspondientes.

2. Las funciones inspectoras están atribuidas a personal funcionario adscrito a la conselleria competente en la materia. En el ejercicio de esa función inspectora ostentarán la condición de agentes de la autoridad.

**Artículo 26**

*Planificación y programación*

La inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

**Artículo 27**

*Criterios generales de planificación*

Serán criterios generales, tanto para la elaboración del Plan de inspección como para su ejecución y desarrollo, los que, sin constituir prelación y sin tener carácter limitativo, se enumeran a continuación:

- a) La repercusión de las infracciones en la demanda habitacional.
- b) La potencial incidencia de las prácticas o mecanismos inmobiliarios en el acceso a la vivienda por suponer restricción en las existencias de viviendas.
- c) El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento.
- d) El grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.
- e) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.
- f) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.
- g) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar en atención al dèficit y demanda habitacional.
- h) El beneficio económico obtenido o perseguido por las infracciones en materia de vivienda.
- i) Criterios de índole temporal que prioricen la actuación en el tiempo en evitación de la prescripción de infracciones o caducidad de procedimientos.
- j) Las determinaciones de carácter subjetivo por su especial incidencia en las prácticas que impidan el uso del stock de viviendas deshabitadas mediante su acumulación.
- k) Factores locativos que aconsejen la intervención de la administración con el fin de atender a las necesidades de acceso a la vivienda en consideración a las previsions existentes en materia de vivienda protegida.



**Article 28***Pla d'inspecció en matèria d'habitatge*

1. Les actuacions inspectores s'adequaran al Pla d'inspecció, que serà aprovat mitjançant ordre de la persona titular de la conselleria amb competència en matèria d'habitatge i elaborat a partir de les propostes que a aquest efecte facen els òrgans directius, centrals i perifèrics i les entitats instrumentals amb incidència en aquest àmbit competencial.

2. El Pla tindrà caràcter reservat, sense perjudici de la publicitat dels criteris en els quals s'inspire i de les línies genèriques de l'actuació inspectora.

3. El Pla contindrà els criteris sectorials, territorials, quantitatius o de qualsevol altre tipus, i l'ordre de prioritats que serviran per a seleccionar els àmbits, els objectius, els immobles i els habitatges objecte de les actuacions inspectores, com també la determinació, aproximada o concreta, del tipus i el nombre d'aquestes que hagen de fer-se.

4. El Pla tindrà una vigència màxima de dos anys, prorrogable per una anualitat.

5. El Pla es compondrà, almenys, de:

a) Una memòria justificativa de les necessitats d'intervenció a través de la tècnica de planificació i expressiva del diagnòstic de necessitats habitacionals en l'àmbit de la vigència temporal.

b) Les directrius generals i estratègiques, mitjançant la determinació de les àrees d'atenció prioritària i els criteris bàsics de desenvolupament.

c) Els criteris que prioritzen l'actuació de l'administració en consideració a les anteriors directrius generals.

d) La delimitació dels àmbits geogràfics i materials d'actuació.

e) La determinació dels objectius en el període de vigència.

f) La descripció dels programes que instrumentaran la planificació durant la vigència.

g) L'afecció dels mitjans materials i econòmics per a la consecució dels objectius previstos en el Pla.

h) Els punts de control i seguiment i els indicadors de compliment.

i) L'especificació del període de vigència.

j) La indicació de les possibles actuacions preparatòries o prèvies que contribueixen a determinar els objectius i prioritats de l'activitat inspectora.

**CAPÍTOL II**

## De la potestat sancionadora

**Article 29***Infraccions*

Són infraccions en matèria d'habitatge totes les accions o omissions tipificades com a tals per aquesta llei, sense perjudici de les especificacions que puguin efectuar-se per reglament, dins dels límits establerts per la legislació vigent en matèria sancionadora.

**Article 30***Classificació de les infraccions*

1. Són infraccions molt greus:

a) No donar efectiva habitació a l'habitatge en els termes establerts en l'article 2, sempre que el titular siga una

**Artículo 28***Plan de inspección en materia de vivienda*

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de inspección, que será aprobado mediante orden de la persona titular de la conselleria con competencia en materia de vivienda y elaborada a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial.

2. El Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora.

3. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como el orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de estas que deban realizarse.

4. El Plan tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad.

5. El Plan se compondrá, al menos, de:

a) Una memoria justificativa de las necesidades de intervención a través de la técnica de planificación y expresiva del diagnóstico de necesidades habitacionales en el ámbito de su vigencia temporal.

b) Las directrices generales y estratégicas, mediante la determinación de las áreas de atención prioritaria y criterios básicos de desarrollo.

c) Los criterios que prioricen la actuación de la administración en atención a las anteriores directrices generales.

d) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.

e) La determinación de los objetivos en el período de vigencia.

f) La descripción de los programas que instrumentarán la planificación durante su vigencia.

g) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan.

h) Los puntos de control y seguimiento así como los indicadores de cumplimiento.

i) La especificación de su período de vigencia.

j) La indicación de las posibles actuaciones preparatorias o previas que contribuyan a determinar los objetivos y prioridades de la actividad inspectora.

**CAPÍTULO II**

## De la potestad sancionadora

**Artículo 29***Infracciones*

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

**Artículo 30***Clasificación de las infracciones*

1. Son infracciones muy graves:

a) No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 2, siempre que el titular de la

persona jurídica, bé en règim de ple domini, bé com a titular d'una participació majoritària en un condomini sobre aquest. Igual determinació regeix per a les societats irregulars.

b) Arrendar, transmetre o cedir l'ús d'immobles per a la destinació a habitatge sense complir les condicions de seguretat segons el que hi ha disposat en aquesta llei i en la resta de normativa aplicable.

c) Incumplir el deure de conservació i rehabilitació si comporta un risc per a la seguretat de les persones o un incompliment d'un programa previ de rehabilitació forçosa.

d) La inexactitud en els documents o en els certificats que siguin necessaris per a obtenir una resolució administrativa amb reconeixement de drets econòmics, de protecció o d'habitabilitat, amb la finalitat 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 en els termes dels articles 9, 17, 18, 19, 42 i següents.

## 2. Són infraccions greus:

a) Arrendar, transmetre o cedir l'ús d'immobles per a la destinació a habitatge incomplint condicions d'habitabilitat segons el que hi ha disposat en l'article 3 d'aquesta llei i la resta de normativa aplicable.

b) Incumplir el deure de conservació i rehabilitació si comporta una afectació greu de les condicions d'habitabilitat dels edificis.

c) La reiteració, una vegada advertida la infracció, davant la negativa a subministrar dades a l'administració o davant l'obstrucció a les funcions d'informació, control o inspecció, d'acord amb el que hi ha disposat en els articles 4, 5, 6 i 7. A aquest efecte, s'entén igualment per obstrucció la remissió d'informació o l'aportació de dades o documents de forma inexacta si això incideix en l'exercici de les potestats d'inspecció o en la constatació, la qualificació o la graduació de la infracció.

d) No comunicar a l'administració competent la concurrència de fets sobrevinguts que comporten una modificació de la situació econòmica o circumstàncies d'altra índole que hagen estat tingudes en compte per a ser beneficiària de les mesures de foment regulades en els articles 9 i 42 i següents.

## 3. Són infraccions lleus:

a) Incumplir el deure de conservació i rehabilitació, si comporta una afectació lleu de les condicions d'habitabilitat dels edificis.

b) Negar-se a subministrar dades a l'administració o obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, d'acord amb el que hi ha disposat en els articles 4, 5, 6 i 7 d'aquesta llei. A aquest efecte, s'entén per obstrucció, igualment, la remissió d'informació o l'aportació de dades o documents de forma inexacta, o amb incompliment de terminis, si això incideix en l'exercici de les potestats d'inspecció o en la constatació, la qualificació o la graduació de la infracció.

## Article 31

### *Subjectes responsables*

1. Podran ser sancionades per fets constitutius d'infracció en matèria d'habitatge, quan en resulten responsables, les persones físiques o jurídiques, les herències jacentes, comunitats de béns i altres entitats que, mancades de

misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.

b) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad según lo dispuesto en esta ley y demás normativa aplicable.

c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa.

d) La inexactitud en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con la finalidad de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento en los términos de los artículos 9, 17, 18, 19, 42 y siguientes.

## 2. Son infracciones graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo condiciones de habitabilidad según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.

b) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios.

c) La reiteración, una vez advertida la infracción, ante la negativa a suministrar datos a la administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección, conforme se dispone en los artículos 4, 5, 6 y 7. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

d) No comunicar a la administración competente la concurrència de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en los artículos 9 y 42 y siguientes.

## 3. Son infracciones leves:

a) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los edificios.

b) Negarse a suministrar datos a la administración u obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, conforme a lo dispuesto en los artículos 4, 5, 6 y 7 de esta ley. A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

## Artículo 31

### *Sujetos responsables*

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entida-

personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o un patrimoni separat.

2. No obstant això, no pertocarà responsabilitat per infracció en matèria d'habitatge en els següents supòsits:

a) Quan hi concórrega força major.

b) Quan deriven d'una decisió col·lectiva, per als qui hagueren salvat el seu vot o no hagueren assistit a la reunió en què va adoptar-se aquesta.

c) Quan es realitzen per qui no tinga de capacitat d'obrar, sense perjudici de l'obligació de restauració o indemnització que, si escau, haja d'exigir-se al seu representant legal, a resultes de la comissió de la infracció.

3. Si la infracció administrativa s'imputa a una persona jurídica, poden ser considerades responsables les persones que exercen l'administració de fet o de dret i les persones físiques que integren els corresponents organismes rectors o de direcció, d'acord amb el que hi ha establert en el corresponent règim jurídic. En tot cas, les persones jurídiques seran responsables de les infraccions administratives comeses en nom o per compte de d'aquestes, i en el seu profit, pels seus representants legals i les persones que n'exerceixen l'administració de fet o de dret.

4. Les sancions per infraccions comeses per les societats i les entitats dissoltes es transmetran als qui les succeeixen en els termes prevists en la legislació reguladora d'aquelles.

### Article 32

#### *Responsables solidaris*

1. La concurrència de diferents subjectes infractors en la realització d'una infracció determinarà que queden solidàriament obligats davant l'administració al pagament de la sanció.

2. Si el compliment de les obligacions imposades per les disposicions legals en matèria d'habitatge correspon a diverses persones físiques o jurídiques conjuntament, totes responen de forma solidària de les infraccions que cometen i de les sancions que se'ls imposen.

3. Si en la instrucció d'un procediment sancionador no és possible delimitar les responsabilitats individuals, aquestes han de determinar-se solidàriament.

4. Igualment, respondran solidàriament del pagament de les sancions en matèria d'habitatge:

a) Els partícips o cotitulars d'herències jacents, comunitats de béns i altres entitats que, mancades de personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o un patrimoni separat, sense perjudici, si escau, de la possibilitat de conducta al repartiment de la sanció, de conformitat amb la individualització d'aquesta, en proporció a les seues respectives participacions.

b) Les entitats, persones físiques o jurídiques que succeeixen per qualsevol concepte en la titularitat dels habitatges o en l'exercici d'explotacions o activitats econòmiques, quan la transmissió de la titularitat s'esdevinga amb la finalitat d'eludir el compliment de les obligacions en aquesta matèria establertes en les lleis o d'eludir la responsabilitat en l'ordre sancionador.

c) Els qui siguin causants o col·laboren en l'ocultació o en la transmissió de béns o drets de l'interessat amb la finalitat d'impedir l'actuació de l'administració en l'exercici de les potestats regulades en aquesta llei.

d) Els qui es troben en altres supòsits de solidaritat normativament establerts.

des que, carentes de personalitat jurídica, constitueixen una unitat econòmica o un patrimoni separat.

2. No obstant, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando concorra fuerza mayor.

b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.

c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, deba exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integren los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas, y en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

4. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquellas.

### Artículo 32

#### *Responsables solidarios*

1. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados ante la administración al pago de la sanción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

4. Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de conducta al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con la finalidad de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

c) Los que sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos del interesado con la finalidad de impedir la actuación de la administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta ley.

d) Los que se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

**Article 33***Responsables subsidiaris*

Serán responsables subsidiaris de les infraccions en matèria d'habitatge les persones o entitats següents:

a) Els qui exercesquen l'administració de fet o de dret de les persones jurídiques que, havent comès infraccions, no hagueren realitzat els actes necessaris que siguen de la seua incumbència per al compliment de les obligacions i deures en matèria d'habitatge, hagueren consentit l'incompliment per qui en depenguen o hagueren adoptat acords que possibilitaren les infraccions. La seua responsabilitat també s'estendrà a les sancions.

b) Els qui exercesquen l'administració de fet o de dret d'aquelles persones jurídiques que hagen cessat en les seues activitats, per les obligacions que es troben pendents en el moment del cessament, sempre que no hagueren fet el necessari per al seu compliment o hagueren adoptat acords o pres mesures causants de l'incompliment. La seua responsabilitat també s'estendrà a les sancions.

c) Les entitats que, per les seues participacions en el capital o per qualsevol altre mitjà, controlen o dirigeixen l'activitat de la responsable principal, llevat que hagen de ser considerades directament autores de la infracció. La seua responsabilitat també s'estendrà a les sancions.

d) Les persones o entitats que tinguen el control efectiu, total, o parcial, directe o indirecte, de les persones jurídiques o en les quals concórrega una voluntat rectora comuna amb aquestes, quan resulte acreditat que les persones jurídiques han estat creades o utilitzades de forma abusiva o fraudulenta per a eludir la responsabilitat en el compliment de les obligacions en matèria d'habitatge. La responsabilitat s'estendrà a les sancions d'aquestes persones jurídiques.

e) Les altres persones o entitats que, conforme a supòsits normativament establerts, hagen de respondre d'aquesta forma.

**Article 34***Mort o extinció de les persones jurídiques o entitats responsables de les infraccions*

1. La mort de la persona física extingeix la seua responsabilitat per les infraccions previstes en l'article 30, sense perjudici que l'administració adopte les mesures no sancionadores que procedesquen en els termes previstos en la legislació sectorial que corresponga.

2. Si la persona jurídica o entitat autora d'una infracció prevista en aquesta llei s'extingira abans de ser sancionada, es consideraran autors les persones físiques que, en els seus òrgans de direcció o actuant al seu servei o per elles mateixes, van determinar amb la seua conducta la comissió de la infracció.

3. En cas d'extinció de la persona jurídica responsable, els socis o partícips en el capital respondran solidàriament, i fins al límit del valor de la quota de liquidació que se'ls haguera adjudicat, del pagament de la sanció.

**Article 35***Mesures aplicables*

1. Totes les conductes que presumptament suposen una vulneració de les disposicions d'aquesta llei subjectes a sanció han de donar lloc a l'inici de diligències dirigides a esbrinar la identitat de les persones jurídiques o entitats presumptament responsables, els fets i les circumstàncies

**Artículo 33***Responsables subsidiarios*

Serán responsables subsidiarios de las infracciones en materia de vivienda las siguientes personas o entidades:

a) Los que ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo cometido infracciones, no hubieran realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubieran consentido el incumplimiento por quien dependan de ellos o hubieran adoptado acuerdos que posibilitaran las infracciones. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

b) Los que ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentran pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieran adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlan o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

d) Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total, o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en los que concorra una voluntad rectora común con estas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda. La responsabilidad se extenderá a las sanciones de estas personas jurídicas.

e) Las otras personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, deban responder de esta forma.

**Artículo 34***Muerte o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en el artículo 30, sin perjuicio de que la administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan en los términos previstos en la legislación sectorial que corresponda.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores las personas físicas que, en sus órganos de dirección o actuante a su servicio o por ellas mismas, determinarán con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se hubiera adjudicado, del pago de la sanción.

**Artículo 35***Medidas aplicables*

1. Todas las conductas que presumptamente suponen una vulneración de las disposiciones de esta ley sujetos a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas jurídicas o entidades presumptamente responsables, los hechos y las circunstancias

del cas concret per a determinar si són constitutives d'infracció administrativa. Una vegada instruïdes les diligències, l'òrgan competent pot resoldre l'arxiu, la incoació del procediment sancionador o, si escau, l'adopció de mesures.

2. Són mesures de reconducció les multes coercitives no sancionadores. Són mesures sancionadores la imposició de sancions i la inhabilitació dels infractors per a participar en promocions d'habitatge de protecció pública o en actuacions d'edificació o rehabilitació amb finançament públic.

3. Si la infracció genera danys i perjudicis a l'administració, el procediment sancionador ha d'acompanyar-se de l'avaluació d'aquests danys i perjudicis, per a obtenir el seu rescabament a càrrec de les persones responsables de l'actuació sancionada.

### Article 36

#### *Altres mesures no sancionadores*

1. L'administració competent, amb independència de l'acció sancionadora, pot imposar de forma reiterada i consecutiva multes coercitives, fins a un màxim de tres, quan transcorreguen els terminis assenyalats per a portar a terme una acció o omissió o obligació de fer o de no fer prèviament requerida, pel que fa a les obligacions d'informació i col·laboració regulades en aquesta llei.

2. La quantia de cadascuna de les multes no ha de superar, per a la primera multa coercitiva, el 20 per cent de la multa sancionadora establerta per al tipus d'infracció comesa, el 30 per cent, per a la segona multa coercitiva i el 40 per cent, per a la tercera multa coercitiva, i en totes elles per una quantia mínima de 1.000 euros. L'import de les multes coercitives queda inicialment afectat al pagament de les despeses que genere la possible execució subsidiària de l'ordre incomplerta, sense perjudici de la repercussió del cost total de la mateixa a qui ho incomplisca.

### Article 37

#### *Criteris per a la graduació de les sancions*

En la imposició de les sancions administratives per incompliment de les obligacions establertes per la aquesta llei ha de guardar-se la deguda adequació entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicada.

Han de tenir-se en compte, en particular, els criteris següents:

- a) Si hi ha intencionalitat.
- b) La naturalesa o la transcendència dels perjudicis causats, tant a l'administració com a les persones usuàries dels habitatges.
- c) La reincidència per la comissió en el termini d'un any de més d'una infracció, si així ha estat declarat per resolució ferma en via administrativa o judicial.
- d) Els beneficis econòmics obtinguts com a conseqüència de la infracció.
- e) La repercussió social dels fets.
- f) La generalització de la infracció.
- g) El grau de participació en la comissió o en l'omissió.
- h) A l'efecte d'allò disposat en l'article 30.1.a, la titularitat de 3 o més habitatges deshabitats constituirà circumstància agreujant i determinarà la imposició de la sanció en la seua quantia màxima per cadascun d'aquells habitatges.

del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la incoación del procedimiento sancionador o, en su caso, la adopción de medidas.

2. Son medidas de reconducción las multas coercitivas no sancionadoras. Son medidas sancionadoras la imposición de sanciones y la inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección pública o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

3. Si la infracción genera daños y perjuicios a la administración, el procedimiento sancionador debe acompañarse de la evaluación de estos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de las personas responsables de la actuación sancionada.

### Artículo 36

#### *Otras medidas no sancionadoras*

1. La administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión u obligación de hacer o de no hacer previamente requerida, por lo que respecta a las obligaciones de información y colaboración reguladas en esta ley.

2. La cuantía de cada una de las multas no debe superar, para la primera multa coercitiva, el 20 por ciento de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometido, el 30 por ciento, para la segunda multa coercitiva y el 40 por ciento, para la tercera multa coercitiva, y en todas ellas por una cuantía mínima de 1.000 euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

### Artículo 37

#### *Criterios para la graduación de las sanciones*

En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Deben tenerse en cuenta, en particular, los siguientes criterios:

- a) Si hay intencionalidad.
- b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados, tanto a la administración como las personas usuarias de las viviendas.
- c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.
- d) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.
- e) La repercusión social de los hechos.
- f) La generalización de la infracción.
- g) El grado de participación en la comisión o en la omisión.
- h) A los efectos de lo dispuesto en el artículo 30.1.a, la titularidad de 3 o más viviendas deshabitadas constituirá circunstancia agravante y determinará la imposición de la sanción en su cuantía máxima por cada una de aquellas viviendas.

**Article 38***Quantia de les sancions*

1. Les infraccions molt greus se sancionen amb una multa de fins a 9.000 euros. Les infraccions greus se sancionen amb una multa de fins a 6.000 euros. Les infraccions lleus se sancionen amb una multa de fins a 3.000 euros. En cap cas poden imposar-se multes inferiors a 1.000 euros.

2. Quan les infraccions afecten diversos habitatges, encara que pertanyen a la mateixa promoció, podran imposar-se tantes sancions com infraccions s'hagen comès respecte de cada habitatge quan la conducta infractora siga individualitzada amb relació a habitatges concrets.

**Article 39***Sancions accessòries*

1. Als qui incorreguen en les infraccions greus o molt greus previstes en aquesta llei, es podran imposar, a més, les sancions accessòries següents:

a) La inhabilitació de la persona jurídica o entitat infractora per a promoure o participar en promocions d'habitatges protegits o en actuacions d'edificació o rehabilitació amb finançament públic durant el termini màxim de tres anys, en els supòsits d'infraccions greus, o de sis anys, en els supòsits d'infraccions molt greus.

b) Per a les infraccions greus o molt greus la pèrdua de la condició d'Agència de Foment del Lloguer o d'entitat intermediària homologada com agent col·laborador a l'efecte d'aquesta llei conforme a la norma d'homologació que resulte d'aplicació.

2. Podrà alçar-se la inhabilitació en cas que els infractors hagen reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora.

**Article 40***Reducció de la sanció*

1. En els supòsits previstos en les lletres *a*, *b* i *c* de l'article 30.1, les lletres *a* i *b* de l'article 30.2 i la lletra *a* de l'article 30.3, si la o les persones jurídiques o entitats infractores procediren a la restitució del bé jurídic protegit pels tipus infractors relacionats en els articles especificats, podrà practicar-se una reducció d'un 50 per cent a un 80 per cent de la sanció que haja d'imposar-se o s'haja imposat en el procediment sancionador, i es podrà procedir, si escau, a la devolució de l'import corresponent de la qual ja s'haguera satisfet.

2. En el supòsit d'haver-se practicat la reducció de la sanció a què es refereix l'apartat anterior, la impugnació o reclamació de la resolució sancionadora suposarà l'exigència de l'import de la reducció practicada sense més requisit que la notificació de tal circumstància, computant-se a partir d'aquesta notificació els terminis per al seu ingrés en període voluntari.

**Article 41***Destinació de les multes imposades*

Les quantitats que s'exiguesquen com a conseqüència de les multes imposades amb caràcter sancionador s'ingressaran en el patrimoni públic de sòl de l'administració actuant per a la seua destinació, amb caràcter finalista, al finançament de polítiques públiques que fomenten l'efectivitat del dret a l'habitatge.

**Artículo 38***Cuantía de las sanciones*

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta 9.000 euros. Las infracciones graves se sancionan con una multa de hasta 6.000 euros. Las infracciones leves se sancionan con una multa de hasta 3.000 euros. En ningún caso pueden imponerse multas inferiores a 1.000 euros.

2. Cuando las infracciones afectan a varias viviendas, aunque pertenecen a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

**Artículo 39***Sanciones accesorias*

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en esta ley, se podrán imponer, además, las sanciones accesorias siguientes:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

b) Para las infracciones graves o muy graves la pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler o de entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de esta ley conforme a la norma de homologación que resulte de aplicación.

2. Podrá alzarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

**Artículo 40***Reducción de la sanción*

1. En los supuestos contemplados en las letras *a*, *b* y *c* del artículo 30.1, las letras *a* y *b* del artículo 30.2 y la letra *a* del artículo 30.3, si la o las personas jurídicas o entidades infractoras procedieran a la restitución del bien jurídico protegido por los tipos infractores relacionados en los artículos especificados, podrá practicarse una reducción de un 50 por ciento a un 80 por ciento de la sanción que se tenga que imponer o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, y se podrá proceder, en su caso, a la devolución del importe correspondiente de la que ya se hubiera satisfecho.

2. En el supuesto de haberse practicado la reducción de la sanción a que se refiere el apartado anterior, la impugnación o reclamación de la resolución sancionadora supondrá la exigencia del importe de la reducción practicada sin más requisito que la notificación de tal circunstancia, computándose a partir de esta notificación los plazos para su ingreso en período voluntario.

**Artículo 41***Destino de las multas impuestas*

Las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la administración actuante para su destino, con carácter finalista, a la financiación de políticas públicas que fomentan la efectividad del derecho a la vivienda.

**Article 42***Prescripció de les infraccions*

1 Els terminis de prescripció de les infraccions administratives tipificades per aquesta llei són de quatre anys per a les molt greus, de tres anys per a les greus i de dos anys per a les lleus. Aquests terminis comencen a contar des que la infracció s'haja comès. En el cas que es tracte d'infraccions continuades, el còmput del termini de prescripció s'inicia quan ha finalitzat l'últim acte amb el qual es consuma la infracció.

2. Els terminis s'interrompen:

a) Si es porta a terme qualsevol actuació administrativa que condueca a la iniciació, la tramitació o la resolució del procediment sancionador, realitzada amb coneixement formal de la persona inculpada o encaminada a esbrinar la seua identitat o domicili, i que es practique amb projecció externa a la dependència que s'origina. No interromp la prescripció la notificació de les actuacions administratives amb caràcter exclusivament recordatori, que no tinga per finalitat impulsar el procediment per a imposar la sanció administrativa.

b) Si les persones inculpades interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

**Article 43***Prescripció de les sancions*

1. El termini de prescripció de les sancions administratives imposades d'acord amb allò establert per aquesta llei és de quatre anys per a les molt greus, de tres anys per a les greus i de dos anys per a les lleus. Aquests terminis comencen a comptar des que la sanció administrativa haja adquirit fermesa.

2. Els terminis a què es refereix l'apartat 1 s'interrompen:

a) Si es porta a terme una actuació administrativa dirigida a executar la sanció administrativa, amb el coneixement formal de les persones sancionades o encaminada a esbrinar la seua identitat o domicili i practicada amb projecció externa a la dependència que s'origina. No interromp la prescripció la notificació de les actuacions administratives amb caràcter recordatori, que no tinga per finalitat impulsar el procediment per a executar la sanció administrativa.

b) Si les persones sancionades interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

**Article 44***Termini de resolució i terminació del procediment sancionador*

1. El procediment sancionador haurà de concloure en el termini màxim d'un any comptador des de la notificació de l'acord d'inici del procediment. S'entendrà que el procediment conclou en la data que se'n notifique l'acte administratiu de resolució. Únicament als efectes d'entendre complerta l'obligació de notificar dins del termini màxim de durada del procediment, serà suficient acreditar que s'ha realitzat un intent de notificació que continga el text íntegre de la resolució, sense perjudici que, si així procedeix, haja de practicar-se el segon intent de notificació en compliment de la Llei 30/1992, de 26 de novembre. Els períodes d'interrupció justificada i les dilacions en el procediment per causa no imputable a l'administració no s'inclouran en el còmput del termini de resolució.

**Artículo 42***Prescripción de las infracciones*

1 Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por esta ley son de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Estos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya cometido. En caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a término cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa en la dependencia donde se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

b) Si las personas inculpadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

**Artículo 43***Prescripción de las sanciones*

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por esta ley es de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Estos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a término una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de las personas sancionadas o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa en la dependencia que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para ejecutar la sanción administrativa.

b) Si las personas sancionadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

**Artículo 44***Plazo de resolución y finalización del procedimiento sancionador*

1. El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de un año a contar desde la notificación del acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se notifique el acto administrativo de resolución. Únicamente a los efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, practicarese el segundo intento de notificación en cumplimiento de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Los períodos de interrupción justificada y las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la administración no se incluirán en el cómputo del plazo de resolución.

2. El venciment del termini establert en l'apartat 1 sense que s'haja notificat resolució expressa produirà la caducitat del procediment.

3. La declaració de caducitat podrà dictar-se d'ofici o a instància de la persona interessada i ordenarà l'arxivament de les actuacions. Aquesta caducitat no impedirà la iniciació d'un nou procediment sancionador si és que la infracció que hi ha donat lloc no ha estat objecte de prescripció. Aquesta caducitat no produirà, per si sola, la prescripció d'infraccions, però les actuacions realitzades en els procediments caducats no interrompren el termini de prescripció.

Les actuacions realitzades en el curs d'un procediment caducat, com també els documents i altres elements de prova obtinguts en aquest procediment, conservaran la seua validesa i eficàcia a efectes probatoris en altres procediments iniciats o que puguen iniciar-se amb posterioritat amb relació al mateix o altre interessat.

#### Article 45

##### *Administracions competents*

1. Corresponen, en l'àmbit de les respectives competències, a l'administració de la Generalitat Valenciana, a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge i als ens locals les atribucions per a iniciar, tramitar i imposar, amb caràcter general, les sancions administratives establertes per aquesta llei.

2. En el cas de l'administració de la Generalitat Valenciana, els òrgans competents per a imposar sancions són:

a) La persona titular de la conselleria amb competència en matèria d'habitatge, si la multa proposada supera els 6.000 euros.

b) La persona titular de la direcció general competent en matèria d'habitatge, si la multa proposada no supera els 6.000 euros, com també per a acordar les sancions accessòries a què fa referència l'article 39.

3. En l'àmbit de les entitats locals, s'estarà al que dispose la seua normativa específica.

#### DISPOSICIONS ADDICIONALS

##### **Disposició adicional primera**

*Declaració de l'interès social a efectes d'expropiació forçosa de la cobertura de necessitat d'habitatge de persones en especials circumstàncies d'emergència social*

1. Es declara d'interès social la cobertura de necessitat d'habitatge de les persones en especials circumstàncies d'emergència social incurses en procediments de desnonament per execució hipotecària, a efectes d'expropiació forçosa de l'ús de l'habitatge objecte del mateix per un termini màxim de tres anys comptadors des de la data del llançament acordat per l'òrgan jurisdiccional competent.

2. Aquesta llei serà d'aplicació als habitatges incursos en procediments de desnonament instat per entitats financeres, o les seues filials immobiliàries o entitats de gestió d'actius, en els quals resulte adjudicatari del remat una entitat financera, o les seues filials immobiliàries o entitats de gestió d'actius i tot això sense perjudici d'allò disposat en la normativa bàsica estatal.

3. Podran ser beneficiàries d'aquesta expropiació d'ús les persones que complequen els requisits següents:

2. El vencimiento del plazo establecido en el apartado 1 sin que se haya notificado resolución expresa producirá la caducidad del procedimiento.

3. La declaración de caducidad podrá dictarse de oficio o a instancia de la persona interesada y ordenará el archivo de las actuaciones. Esta caducidad no impedirá la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador si es que la infracción que ha dado lugar al mismo no ha sido objeto de prescripción. Esta caducidad no producirá, por si solo, la prescripción de infracciones, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en este procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otro interesado.

#### Artículo 45

##### *Administraciones competentes*

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la administración de la Generalitat Valenciana, a través de la conselleria competente en materia de vivienda y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por esta ley.

2. En el caso de la administración de la Generalitat Valenciana, los órganos competentes para imponer sanciones son:

a) La persona titular de la conselleria con competencia en materia de vivienda, si la multa propuesta supera los 6.000 euros.

b) La persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda, si la multa propuesta no supera los 6.000 euros, así como para acordar las sanciones accesorias a que hace referencia el artículo 39.

3. En el ámbito de las entidades locales, se estará a lo que disponga su normativa específica.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

##### **Disposición adicional primera**

*Declaración del interés social a efectos de expropiación forçosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social*

1. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forçosa del uso del vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Esta ley será de aplicación a las viviendas incursas en procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en las que resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:



a) Tenir la seua residència habitual i permanent en l'habitatge objecte d'execució hipotecària, sent el seu únic habitatge en propietat i no posseir cap membre de la unitat familiar que convisca en l'habitatge objecte d'execució hipotecària la titularitat de cap habitatge.

b) Tenir la condició inicial de propietaris i deutors hipotecaris.

c) Que el llançament pugua generar una situació d'emergència o exclusió social.

d) Complir els requisits de caràcter autònom següents:

1. Que el procediment d'execució hipotecària siga conseqüència de l'impagament d'un préstec hipotecari concedit per a poder fer efectiva la necessitat d'habitatge per la persona o unitat familiar.

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

3. El conjunt d'ingressos de la unitat familiar no supere el 3 de l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

4. El procediment d'expropiació temporal de l'ús de l'habitatge haurà d'ajustar-se a la legislació d'expropiació forçosa i, si escau, a allò establert per la legislació sectorial aplicable. La resolució que hi done inici es comunicarà a l'òrgan judicial que siga coneixedor del procediment d'execució hipotecària de què es tracte.

5. Mitjançant decret del Consell es declararà, prèvia informació pública i motivadament, l'interès social i la necessitat d'ocupació a efectes d'expropiació forçosa temporal de l'ús d'habitatges.

Mitjançant acord del Consell de Govern podrà delegar-se dita competència a la conselleria competent en matèria d'habitatge.

6. L'anunci de publicació podrà incloure la citació per a l'alçament de l'acta prèvia.

7. Es declara d'urgent ocupació a l'efecte previst en l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954, l'expropiació prevista en aquesta llei.

8. En l'acta d'ocupació s'establirà la forma en què la propietat recuperarà l'ús de l'habitatge una vegada transcorregut el termini d'expropiació temporal de l'ús. En particular, es reconeix el dret de reversió en cas que les circumstàncies de la persona beneficiària es modifiquen abans de transcórrer els tres anys establerts en l'apartat 1, de manera que pugua exercir el dret a un habitatge digne i adequat en termes anàlegs als quals possibilita l'habitatge que va ser objecte del procediment d'execució hipotecària. Així mateix, s'incorrerà en causa de reversió quan es perda la condició de beneficiari.

9. La persona beneficiària quedarà obligada al pagament a l'administració expropiant d'una quantitat en concepte de contribució al pagament de justipreu, en quantia no superior al 25 % dels ingressos de la unitat familiar que hi convisca.

10. Quan la persona beneficiària haja incorregut en falsedat o ocultació d'informació en el compliment dels requisits contemplats en l'apartat 3 o en la presentació de la documentació a què es refereix l'apartat 11, perdrà la condició de beneficiària. La conselleria competent en matèria

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los requisitos de carácter autonómico siguientes:

1. Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo hipotecario concedido para poder hacer efectiva la necesidad de vivienda por la persona o unidad familiar.

2. Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido con respecto a las condiciones y las circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, como mínimo, 1,5 y eso suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3. El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el 3 del indicador público de renta de efectos múltiples.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forçosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que de inicio se comunicará al órgano judicial que sea conocedor del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante decreto del Consell se declararà, prèvia informació pública i motivadament, el interès social i la necessitat de empleo a efectos de expropiación forçosa temporal del uso de viviendas.

Mediante acuerdo del Consell de Gobierno podrá delegarse dicha competencia a la conselleria competente en materia de vivienda.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el alzamiento del acta prèvia.

7. Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de expropiación forçosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en esta ley.

8. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperarà el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modifiquen antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo, se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9. La persona beneficiaria quedarà obligada al pago a la administración expropiando de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25 % de los ingresos de la unidad familiar que convisca en la misma.

10. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 11, perderá la condición de beneficiaria. La conselleria competente en matèria

ria d'habitatge vigilarà el compliment dels requisits referits i el pagament de les quantitats a les quals, com a beneficiari, estiga obligat en els termes de l'apartat anterior.

11. Per a l'inici del procediment d'expropiació forçosa, la persona interessada haurà d'aportar, a més de la sol·licitud dirigida a l'efecte i de la documentació acreditativa del procés d'execució hipotecària en el qual el seu habitatge es trobe incurs, la documentació següent:

a) Acreditativa de la situació econòmica de la persona interessada:

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

2. Últimes tres nòmines percebudes.

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

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

5. En cas de ser treballador o treballadora per compte propi, s'aportarà el certificat expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o si estiguera percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en el qual figure la quantia mensual percebuda.

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

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

b) Acreditativa dels ingressos pels membres de la unitat familiar, en els termes establerts per a la persona beneficiària.

c) Acreditativa del nombre de persones que habiten l'habitatge:

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

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

d) Titularitat dels béns.

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

2. Escritures de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si escau, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi haguera.

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

f) Informe dels serveis socials sobre la situació d'emergència o exclusió social en què pot quedar el beneficiari en cas de llançament.

ria de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

11. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incurso, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

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

2. Últimas tres nóminas percibidas.

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

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

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

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

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

b) Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

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

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

d) Titularidad de los bienes.

1. Certificado de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternadamente, declaración responsable y autorización de consulta a la administración actuante para solicitar las datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

2. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si hubiera.

e) Declaración responsable de la persona deutora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta ley.

f) Informe de los servicios sociales sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Les sol·licituds es trametran segons l'ordre rigorós d'incoació, llevat que, en supòsits d'especial vulnerabilitat o en el cas que el llançament siga imminent, es dicte resolució motivada, de la qual quedarà constància, establint una preferència distinta.

Serà competent per a la seua resolució el titular de la direcció general competent en matèria d'habitatge.

A efectes d'allò establert en els paràgrafs anteriors, s'entendrà que existeix un supòsit d'especial vulnerabilitat quan el llançament afecte famílies amb menors d'edat, majors dependents, persones amb discapacitat, víctimes de violència de gènere o persones desocupades sense dret a prestació.

En aquests casos i davant situacions semblants tindran un ordre preferent en la tramitació aquelles persones l'habitatge de les quals estiga sotmès a algun règim de protecció pública.

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

14. En tot cas, allò establert en aquesta disposició estarà d'acord amb les disponibilitats pressupostàries.

15. Allò establert en aquesta disposició serà d'aplicació als processos judicials o extrajudicials d'execució hipotecària que s'hagueren iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, en els quals no s'haguera executat el llançament o s'haguera produït el llançament després de l'entrada en vigor d'aquest però l'habitatge estiga desocupat.

#### **Disposició addicional segona**

*Del deure de col·laboració de notaris i registradors de la propietat*

En el marc del deure de col·laboració, els notaris i els registradors de la propietat hauran d'informar a l'administració de qualsevol acte, escriptura o document amb transcendència a efectes de l'exercici de les competències inspectores o sancionadores que aquesta llei reconeix a les administracions públiques.

#### **Disposició addicional tercera**

*Consums per a considerar un habitatge deshabitat en defecte d'informació més específica*

Consum d'aigua:

- Inferior a 0,21 metres cúbics per habitatge i mes.
- Inferior a 2,47 metres cúbics per habitatge i any.

Consum d'electricitat:

- Inferior a 24 kilowatts hora per habitatge i mes.
- Inferior a 291 kilowatts hora per habitatge i mes.

#### **Disposició addicional quarta**

*Obligació de les companyies subministradores de serveis i de les entitats de crèdit*

1. Les companyies subministradores dels serveis d'aigua, gas, electricitat i telecomunicacions hauran de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge els canvis de titularitat que es realitzen en els contractes per al subministrament de tals serveis en els habitatges protegits.

2. Les entitats financeres i les seues filials immobiliàries, i les entitats de gestió d'actius, inclosos els procedents de la reestructuració bancària, hauran de comunicar l'adquisició, per qualsevol títol, d'habitatges protegits, a la conselleria competent en matèria d'habitatge, en el termini d'un mes des de la

12. Las solicitudes se enviarán según la orden rigurosa de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

Será competente para su resolución el titular de la dirección general competente en materia de vivienda.

A efectos de lo establecido en los párrafos anteriores, se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos y ante situaciones semejantes tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

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

14. En todo caso, lo establecido en esta disposición estará en función de las disponibilidades presupuestarias.

15. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, en los que no se hubiera ejecutado el lanzamiento o se hubiera producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.

#### **Disposició addicional segona**

*Del deber de colaboración de notarios y registradores de la propiedad*

En el marco del deber de colaboración, los notarios y los registradores de la propiedad deberán informar a la administración de cualquier acto, escritura o documento con transcendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta ley reconoce a las administraciones públicas.

#### **Disposició addicional tercera**

*Consumos para considerar una vivienda deshabitada en defecto de información más específica*

Consumo de agua:

- Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes.
- Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año.

Consumo de electricidad:

- Inferior a 24 kilovatios hora por vivienda y mes.
- Inferior a 291 kilovatios hora por vivienda y mes.

#### **Disposició addicional quarta**

*Obligación de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito*

1. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realizan en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidos.

2. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, en la conselleria competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde

mateixa, amb indicació de la seua ubicació, preu, data d'adquisició i situació administrativa, tot això sense perjudici d'allò disposat en la normativa bàsica estatal.

3. El deure d'informació regulat en els apartats anteriors haurà de realitzar-se de conformitat amb allò previst en la normativa reguladora de protecció de dades.

#### **Disposició addicional cinquena**

*Planificació extraordinària i urgent*

En el termini d'un mes comptador des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, s'haurà d'aprovar mitjançant decret del Consell un pla extraordinari d'inspecció, amb inclusió d'aquelles mesures d'ordre prioritari que, en el marc de l'exercici de la potestat sancionadora i d'inspecció, contribueixen a mitigar de forma urgent els efectes perjudicials que la no habitació d'habitatges produeixen en el dret d'accés a l'habitatge, en els concrets àmbits materials o geogràfics que s'hi determinen.

### DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

#### **Disposició derogatòria única**

*Derogació normativa*

Queden derogades totes aquelles disposicions legals o reglamentàries que s'oposen a allò establert en aquesta llei.

### DISPOSICIONS FINALS

#### **Disposició final primera**

*Desenvolupament reglamentari de les mesures de foment*

L'establiment de les mesures que es contemplen en els articles 21 i 22 d'aquesta llei haurà d'efectuar-se en el termini d'un mes comptador des de l'entrada en vigor d'aquesta llei per la conselleria competent en matèria d'habitatge a fi de regular un programa d'habitatges en lloguer destinat a assegurar l'efectiva ocupació.

#### **Disposició final segona**

*Desenvolupament reglamentari del Registre d'Habitatges Desocupats*

A la major brevetat possible, i en tot cas, en el termini màxim de dos mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta norma, el Consell haurà d'aprovar les normes reglamentàries que permeten posar en funcionament el Registre d'Habitatges Desocupats.

#### **Disposició final tercera**

*Habilitació per al desenvolupament reglamentari*

Es faculta el Consell per a dictar les disposicions reglamentàries per al desenvolupament d'aquesta llei.

#### **Disposició final quarta**

*Entrada en vigor*

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Les Corts, 18 d'abril de 2013  
Rosario Margarita Sanz Alonso  
Marina Albiol Guzmán

la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

3. El deber de información regulado en los apartados anteriores deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos.

#### **Disposició addicional quinta**

*Planificació extraordinària i urgente*

En el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor de esta ley, se deberá aprobar mediante decreto del Consell un plan extraordinario de inspección, con inclusión de aquellas medidas de orden prioritario que, en el marco del ejercicio de la potestad sancionadora y de inspección, contribuyan a mitigar de forma urgente los efectos perjudiciales que la no habitación de viviendas producen en el derecho de acceso a la vivienda, en los concretos ámbitos materiales o geográficos que en aquel se determinen.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

#### **Disposició derogatoria única**

*Derogación normativa*

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones legales o reglamentarias que se oponen a lo establecido en esta ley.

### DISPOSICIONES FINALES

#### **Disposició final primera**

*Desarrollo reglamentario de las medidas de fomento*

El establecimiento de las medidas que se contemplan en los artículos 21 y 22 de esta ley deberá efectuarse en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor de esta ley por la conselleria competente en materia de vivienda con el fin de regular un programa de viviendas en alquiler destinado a asegurar la efectiva ocupación.

#### **Disposició final segona**

*Desarrollo reglamentario del Registro de Viviendas Desocupadas*

A la mayor brevedad posible, y en todo caso, en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, el Consell deberá aprobar las normas reglamentarias que permiten poner en funcionamiento el Registro de Viviendas Desocupadas.

#### **Disposició final tercera**

*Habilitación para el desarrollo reglamentario*

Se faculta al Consell para dictar las disposiciones reglamentarias para el desarrollo de esta ley.

#### **Disposició final quarta**

*Entrada en vigor*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Les Corts, 18 de abril de 2013  
Rosario Margarita Sanz Alonso  
Marina Albiol Guzmán