

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓ**A. PROJECTES DE LLEI**

Projecte de llei, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana (RE número 28.920)

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS

D'acord amb l'article 95.1 de l'RC, s'ordena la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts* del Projecte de llei, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana (RE número 28.920), admès a tràmit per la Mesa de les Corts en la reunió del 12 de juliol de 2016.

Palau de les Corts
València, 12 de juliol de 2016

El president
Enric Morera i Català

**PROJECTE DE LLEI, DE LA GENERALITAT,
PER LA FUNCIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE
DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

El gaudi d'un habitatge digne i adequat va ser proclamat en 1978 per l'article 47 de la Constitució espanyola com un dret de tots els ciutadans, si bé amb el matís que aquest reconeixement no implicava més que el mandat als poders públics perquè adoptaren les mesures necessàries a fi de possibilitar el seu exercici real i efectiu segons la consideració i l'ordre de prioritats marcats, en cada moment, per parlaments i majories polítiques. Aquesta concepció política i la seua traducció jurídica han provocat que, en les quasi quatre dècades que han passat des de la recuperació de la democràcia i del pas a un primer pla dels drets dels ciutadans, les polítiques en matèria d'habitatge a Espanya i a la Comunitat Valenciana no hagen estat tan ambiciosos com hauria estat desitjable, com es pot comprovar simplement comparant-les amb les desenvolupades als països del nostre entorn. S'ha considerat que la garantia del dret passava per delegar-ne en el mercat i les seues dinàmiques la concreció, amb unes administracions públiques que incentivaven la construcció d'habitatges de protecció pública i hi ajudaven, i que, per a tancar el quadre, s'encarregaven d'assumir, amb criteris poc o gens reglats i deixant a la discrecionalitat i el voluntarisme en molts casos la seua concreció efectiva, les mesures de protecció directa a les persones més vulnerables que no tenien capacitat d'accedir a un habitatge digne.

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓN**A. PROYECTOS DE LEY**

Proyecto de ley, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana (RE número 28.920)

PRESIDENCIA DE LES CORTS

De acuerdo con el artículo 95.1 del RC, se ordena la publicación en el *Butlletí Oficial de les Corts* del Proyecto de ley, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana (RE número 28.920), admitido a trámite por la Mesa de Les Corts en la reunión del 12 de julio de 2016.

Palau de les Corts
Valencia, 12 de julio de 2016

El presidente
Enric Morera i Català

**PROYECTO DE LEY, DE LA GENERALITAT,
POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA
DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El disfrute de una vivienda digna y adecuada fue proclamado en 1978 por el artículo 47 de la Constitución española como un derecho de todos los ciudadanos, si bien con el matiz de que ese reconocimiento no implicaba más que el mandato a los poderes públicos para que adoptaran las medidas necesarias a fin de possibilitar su ejercicio real y efectivo según la consideración y orden de prioridades marcadas, en cada momento, por parlamentos y mayorías políticas. Esta concepción política y su traducción jurídica han provocado que, en las casi cuatro décadas que han pasado desde la recuperación de la democracia y del paso a un primer plano de los derechos de los ciudadanos, las políticas en materia de vivienda en España y la Comunitat Valenciana no hayan sido todo lo ambiciosas que habría sido deseable, como se puede comprobar simplemente comparándolas con las desarrolladas en los países de nuestro entorno. Se ha considerado que la garantía del derecho pasaba por delegar en el mercado y sus dinámicas su concreción, con unas administraciones públicas que incentivaban y ayudaban a la construcción de viviendas de protección pública y que, para cerrar el cuadro, se encargaban de asumir, con criterios poco o nada reglados y dejando a la discrecionalidad y el voluntarismo en muchos casos su concreción efectiva, las medidas de protección directa a las personas más vulnerables que no poseían capacidad de acceder a una vivienda digna.

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

Igualment, la Nova Agenda Urbana de les Nacions Unides (Habitat III) i la futura Agenda Urbana per a la Unió Europea exigeixen que l'habitatge siga una de les principals prioritats en les polítiques dels governs, reforçant el dret de totes les persones a un habitatge adequat i digne, com un element clau del dret a una vida sense cap tipus de discriminació, incloent-hi la de gènere. L'habitatge és inseparable del desenvolupament socioeconòmic urbà, per la qual cosa l'accés a un habitatge adequat i assequible és essencial per a aconseguir una ciutat sostenible, segura i integrada. Les polítiques d'habitatge han de tenir, per tant, un enfocament integrat que considere des d'evitar o pal·liar els desallotjaments forçats fins a promoure l'accés a l'habitatge de les persones sense llar o en situació de vulnerabilitat. Aquests principis van en sintonia amb aquesta llei.

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

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

Igualmente, la Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas (Habitat III) y la futura Agenda Urbana para la Unión Europea exigen que la vivienda sea una de las principales prioridades en las políticas de los gobiernos, reforzando el derecho de todas las personas a una vivienda adecuada y digna, como un elemento clave del derecho a una vida sin ningún tipo de discriminación, incluyendo la de género. La vivienda es inseparable del desarrollo socioeconómico urbano, por lo que el acceso a una vivienda adecuada y asequible es esencial para lograr una ciudad sostenible, segura e integrada. Las políticas de vivienda deben, por tanto, tener un enfoque integrado que considere desde evitar o paliar los desalojos forzados hasta promover el acceso a la vivienda de las personas sin hogar o en situación de vulnerabilidad. Estos principios van en sintonía con esta ley.

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

facilitar l'accés a l'habitatge a la població i, més en concret, garantir-lo com a dret, amb especial atenció als col·lectius més desfavorits.

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

II

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

En aquest sentit, ha de partir-se de la constatació que el dret a l'habitatge i la seua efectiva garantia, com també el desenvolupament de la funció social del dret de propietat per a facilitar-lo, plantegen diverses dimensions. D'una banda, la més òbvia: l'existència d'un dret efectiu exigible a disposar d'un habitatge digne i assequible, i la determinació dels casos en què hi ha una obligació efectiva de garantir-lo per part de les administracions públiques. Però, d'una altra, el vessant relacionat amb el dret a conservar un habitatge digne, que afecta particularment aquelles persones que han fet un important esforç personal i econòmic per a aconseguir-lo i que per diverses raons poden haver quedat en una situació especialment vulnerable com a conseqüència de molt diverses circumstàncies, particularment acrescudes en els últims anys amb motiu de la important crisi econòmica i de precarització que ha patit tot Espanya i que ha assolat especialment la Comunitat Valenciana. Finalment, la funció social de l'habitatge obliga a disposar de mecanismes que permeten fer efectives aquestes mesures, des de les relacionades amb

más precisa que la constitucional, es la de facilitar el acceso a la vivienda a la población y, más en concreto, garantizarlo como derecho, con especial atención a los colectivos más desfavorecidos.

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

II

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

En este sentido, ha de partirse de la constatación de que el derecho a la vivienda y su efectiva garantía, así como el desarrollo de la función social del derecho de propiedad para facilitar-lo, plantean varias dimensiones. Por un lado, la más obvia: la existencia de un efectivo derecho exigible a disponer de una vivienda digna y assequible, y la determinación de los casos en los que hay una efectiva obligación de garantizarlo por parte de las administraciones públicas. Pero, por otro, la vertiente relacionada con el derecho a conservar una vivienda digna, que afecta particularmente a quienes han realizado un importante esfuerzo personal y económico para lograrla y que por diversas razones puedan haber quedado en una situación especialmente vulnerable como consecuencia de muy diversas circunstancias, particularmente acrescudas en los últimos años con motivo de la importante crisis económica y de precarización que ha sufrido toda España y que ha azotado en especial a la Comunitat Valenciana. Por último, la función social de la vivienda obliga a disponer de mecanismos que permitan hacer efectivas estas medidas,

l'increment i la millora del parc públic d'habitatge a les que tenen a veure amb la posada en marxa de mecanismes que permeten mobilitzar i posar en el mercat l'important estoc d'habitatge que, en aquests moments, estan desocupats a la Comunitat Valenciana i que, segons les estadístiques oficials de l'Institut Nacional d'Estadística, arriben a un elevadíssim percentatge entorn del 15 % de tot el conjunt d'habitatges que hi ha en territori valencià.

De manera coherent amb aquesta visió, la llei estableix en el títol I un verdader dret subjectiu a disposar d'un habitatge, com també els mecanismes per a fer-ho exigible davant de l'administració valenciana, que es converteix així en una de les més avançades d'Espanya en compliment i desenvolupament del precepte constitucional. Donant continuïtat al que disposa l'Estatut d'autonomia, i a causa de les evidents restriccions pressupostàries que emmarquen qualsevol política i, particularment, les que suposen un gran esforç quant a la despesa pública que mobilitzen, aquest dret es delimita i es dona prioritat als col·lectius més vulnerables d'entre els que s'assenyalen en el seu precepte. Adicionalment, la norma estableix també mesures per a atendre de manera particular aquelles persones amb diversitat funcional, i imposa a la Generalitat l'adequació del seu parc d'habitatge per a atendre-les de manera particular. Les mesures per mitjà de les quals la Generalitat farà efectiu aquest dret, segons estableix la norma, van des de la posada a disposició d'un habitatge a la concessió d'ajudes al lloguer que puguen fer-ho efectiu. S'aconsegueix amb això un avanç històric en l'efectiva conversió d'un mer principi constitucional de política econòmica i social en un verdader dret que situa la Comunitat Valenciana entre les societats més avançades en el desenvolupament i la garantia del contracte i el vincle social entre els seus habitants.

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

Respecte a les mesures per a pal·liar la situació com a conseqüència dels desnonaments sobre habitatge habitual, en particular, per mitjà del títol III de la llei es pretén assegurar el dret a un habitatge digne amb relació al dret

desde las relacionadas con el incremento y mejora del parque público de vivienda a las que tienen que ver con la puesta en marcha de mecanismos que permitan movilizar y poner en el mercado el importante stock de vivienda que, en estos momentos, están desocupadas en la Comunitat Valenciana y que, según las estadísticas oficiales del Instituto Nacional de Estadística, alcanza un elevadísimo porcentaje en torno al 15 % de todo el conjunto de viviendas que hay en territorio valenciano.

De forma coherente con esta visión, la ley establece en su título I un verdadero derecho subjetivo a disponer de una vivienda, así como los mecanismos para hacerlo exigible ante la administración valenciana, que se convierte así en una de las más avanzadas de España en cumplimiento y desarrollo del precepto constitucional. Dando continuidad a lo dispuesto en el Estatut d'autonomia, y debido a las evidentes restricciones presupuestarias que enmarcan toda política, y particularmente las que suponen un gran esfuerzo en cuanto al gasto público que movilizan, este derecho se acota dando prioridad a los colectivos más vulnerables de entre los que se señalan en su precepto. Adicionalmente, la norma establece también medidas para atender de forma particular a aquellas personas con diversidad funcional, imponiendo a la Generalitat la adecuación de su parque de vivienda para atenderlas de forma particular. Las medidas por medio de las cuales la Generalitat hará efectivo este derecho, según establece la norma, van desde la puesta a disposición de una vivienda a la concesión de ayudas al alquiler que lo puedan hacer efectivo. Se consigue con ello un avance histórico en la efectiva conversión de un mero principio constitucional de política económica y social en un verdadero derecho que sitúa a la Comunitat Valenciana entre las sociedades más avanzadas en el desarrollo y garantía del contrato y vínculo social entre sus habitantes.

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

Respecto a las medidas para paliar la situación como consecuencia de los desahucios sobre vivienda habitual, en particular, por medio del título III de la ley se pretende asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con

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

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

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

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

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

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

III

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

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

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

III

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

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

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

integrar els habitatges entre els que té la Generalitat per al desenvolupament de les seues polítiques d'habitatge.

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

IV

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

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

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

En aquesta mateixa línia, la llei estableix un ambiciós protocol d'avaluació de la seua eficàcia i del funcionament correcte de les mesures que s'hi contenen. Aquesta funció s'encomana

integrar las viviendas entre las de que dispone la Generalitat para el desarrollo de sus políticas de vivienda.

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

IV

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

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

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

En esta misma línea, la ley establece un ambicioso protocolo de evaluación de su eficacia y del correcto funcionamiento de las medidas contenidas en la misma. Esta función se

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

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 *Objecte de la llei*

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

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

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

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

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

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 *Objeto de la ley*

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

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

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

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

2. En particular, tindran dret a un habitatge assequible, digne i adequat aquelles persones que es troben en especials circumstàncies d'exclusió o emergència social per haver estat privades del seu habitatge habitual per impagament de les quotes hipotecàries o renda de lloguer, o per pèrdua d'algun altre dret real o a conseqüència d'altres impagaments que comporten que no tinga una llar on allotjar-se, o com a conseqüència de no haver-se executat un aval a una tercera persona.

Als efectes de la present llei, s'entendrà que es troben en aquesta situació les persones que complequen els requisits objectius i subjectius següents:

a) Tenir la residència habitual i permanent en l'habitatge objecte d'execució hipotecària, i que aquest habitatge siga l'únic en propietat i que no posseesca cap membre de la unitat de convivència que habite en l'habitatge objecte d'execució hipotecària la titularitat o un altre dret real que els permeta poder disposar de l'ús d'un habitatge, o que es troben en situacions de pèrdua per l'impagament del lloguer.

b) Que es donen els requisits de caràcter econòmic següents:

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

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

3.º El conjunt d'ingressos de la unitat familiar no supere en 1,5 vegades el valor de l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

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

Article 3 Servei d'interès general

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

2. En particular, tendrán derecho a una vivienda assequible, digna y adecuada aquellas personas que se encuentren en especiales circunstancias de exclusión o emergencia social por haber sido privadas de su vivienda habitual por impago de sus cuotas hipotecarias o renta de alquiler, o por pérdida de algún otro derecho real o a consecuencia de otros impagos que lleven a carecer de un hogar donde alojarse, o como consecuencia de haberse ejecutado un aval a una tercera persona.

A los efectos de esta ley, se entenderá que se encuentran en tal situación las personas que cumplan los siguientes requisitos objetivos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo ésta su única vivienda en propiedad y no poseyendo ningún miembro de la unidad de convivencia que habite en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del uso de una vivienda, o que se encuentren en situaciones de pérdida por el impago del alquiler.

b) Que se den los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

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

3.º El conjunto de ingresos de la unidad de convivencia no supere en 1.5 veces el valor del indicador público de renta de efectos múltiples.

3. La efectividad de este derecho a una vivienda assequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en este artículo, genera la obligación jurídica de la administración autonòmica valenciana y de las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana de poner a disposició del sol·licitant la ocupació estable de un alojamiento dotacional, de una vivienda protegida o de una vivienda libre si ello fuera necesario que cumpla con todas las condiciones para garantizar su libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda. A los efectos jurídicos previstos por esta norma, se entenderá que existe tal puesta a disposició cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler reguladas en esta ley.

Artículo 3 Servicio de interés general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4**Qualitat de la prestació i avaluació del servei**

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

- a) L'organització i la forma de gestió del servei.
 - b) La identificació dels responsables de la gestió.
 - c) Els estàndards mínims de qualitat del servei desglossats, si de cas, per categories de prestacions, i els indicadors i instruments per a avaluar-ne l'aplicació. En aquest sentit, hauran d'indicar el temps màxim d'espera en el Registre de Demandants i les conseqüències de la superació d'aquest termini.
 - d) Les condicions d'accés.
 - e) Els drets i deures dels usuaris.
 - f) El règim econòmic aplicable, amb indicació de les taxes i els preus públics que siguen d'aplicació, si de cas.
 - g) Les vies de reclamació o els recursos de què disposen.
 - h) Les vies establides perquè els usuaris puguem obtenir informació i orientació amb relació al servei públic.
2. Les cartes de servei tenen naturalesa reglamentària. El seu contingut és vinculant tant per a l'administració com per als ciutadans i pot ser invocat en via de recurs o reclamació.

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

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

Article 5**Funció social de l'habitatge**

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

2. L'incompliment de l'esmentada funció social donarà lloc a la incoació dels procediments previstos en els articles següents, que podran incloure mesures de foment i concertació,

Artículo 4**Calidad de la prestación y evaluación del servicio**

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

- a) La organización y la forma de gestión del servicio.
 - b) La identificación de los responsables de la gestión.
 - c) Los estándares mínimos de calidad del servicio desglosados, en su caso, por categorías de prestaciones, y los indicadores e instrumentos para evaluar su aplicación. En ese sentido, deberán indicar el tiempo máximo de espera en el Registro de Demandantes y las consecuencias de la superación de ese plazo.
 - d) Las condiciones de acceso.
 - e) Los derechos y deberes de los usuarios.
 - f) El régimen económico aplicable, con indicación de las tasas y los precios públicos que sean de aplicación, en su caso.
 - g) Las vías de reclamación o recurso de que disponen.
 - h) Las vías establecidas para que los usuarios puedan obtener información y orientación con relación al servicio público.
2. Las cartas de servicio tienen naturaleza reglamentaria. Su contenido es vinculante tanto para la administración como para los ciudadanos y puede ser invocado en vía de recurso o reclamación.

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

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

Artículo 5**Función social de la vivienda**

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

2. El incumplimiento de la citada función social dará lugar a la incoación de los procedimientos previstos en los artículos siguientes, que podrán incluir medidas de fomento

com també les intervencions d'advertència i persuasió que resulten necessàries i, si de cas, les de caràcter fiscal que a aquest efecte s'habiliten per norma amb rang de llei formal.

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

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

a) Quan s'incomplisca el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, en els termes assenyalats en la legislació d'habitatge i urbanística, a fi de garantir en tot cas unes condicions adequades d'habitabilitat. La legislació en matèria d'habitatge podrà, a més, establir obligacions particulars respecte d'aquests deures amb relació a l'habitatge protegit.

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

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

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

e) La sobreocupació de l'habitatge o allotjament.

Article 6

Acció pública i dret subjectiu exigible

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

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

3. Si transcorregut el termini de sis mesos previst en l'apartat anterior o, si de cas, el termini d'ampliació excepcional que motivadament s'establezca, d'acord amb la legislació sobre el procediment administratiu comú, no s'ha dictat una resolució, s'entendrà atorgat l'ús d'un allotjament per silenci administratiu. La conselleria responsable en matèria

y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias y en su caso las de carácter fiscal que a tal efecto se habiliten por norma con rango de ley formal.

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

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

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

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

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

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

e) La sobreocupación de la vivienda o alojamiento.

Artículo 6

Acción pública y derecho subjetivo exigible

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

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

3. Si transcurrido el plazo de seis meses previsto en el apartado anterior o en su caso el plazo de ampliación excepcional que motivadamente se establezca, de acuerdo con la legislación sobre el procedimiento administrativo común, no se hubiera dictado resolución, se entenderá otorgado el uso de un alojamiento por silencio administrativo. La conselleria

d'habitatge, en aquest cas, haurà d'indicar com més prompte millor i amb la major diligència possible un allotjament concret, i evitar en tot cas la concentració i segregació espacial dels sol·licitants i garantir la cohesió social de l'espai urbà.

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

TÍTOL II COMPETÈNCIES ADMINISTRATIVES I DE COORDINACIÓ

Article 7

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

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

Per al desenvolupament d'aquestes polítiques, en un termini màxim de dos anys comptador des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, la conselleria competent en matèria d'habitatge desenvoluparà un pla plurianual de rehabilitació i ampliació del parc públic d'habitatge autònom que haurà de garantir l'efectiva habitabilitat dels habitatges que el componen en l'actualitat i un estudi de les necessitats d'ampliació d'aquest que programe les necessitats pressupostàries que garanteixen, a partir de l'avaluació de les necessitats socials i de la resposta prevista en aquesta llei, les necessitats efectives d'habitatge públic. Aquest pla ha de garantir l'adaptació d'un 10 % dels habitatges públics per a aquelles persones amb diversitat funcional. Anualment, s'avaluarà el grau de compliment del mencionat pla i se n'establiran mesures de correcció. Aquest pla haurà de vetlar en tot cas per a evitar la concentració i segregació espacial dels habitatges del parc públic a fi de garantir la cohesió social de l'espai urbà i establir, amb caràcter urgent, mesures de rehabilitació dels entorns urbans particularment degradats d'aquelles

responsable en materia de vivienda deberá, en tal caso, indicar a la mayor brevedad y con la mayor diligencia posibles un alojamiento concreto, evitando en todo caso la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.

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

TÍTULO II COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS Y DE COORDINACIÓN

Artículo 7

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

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

Para el desarrollo de estas políticas, en un plazo máximo de dos años, contados desde la entrada en vigor de la presente ley, la conselleria competente en materia de vivienda desarrollará un plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autònomico que deberá garantizar la efectiva habitabilidad de las viviendas que lo componen en la actualidad y un estudio de las necesidades de ampliación del mismo que programe las necesidades presupuestarias que garanticen, a partir de la evaluación de las necesidades sociales y de la respuesta prevista en esta ley, las necesidades efectivas de vivienda pública. Este plan ha de garantizar la adaptación de un 10 % de las viviendas públicas para aquellas personas con diversidad funcional. Anualmente, se evaluará el grado de cumplimiento del referido plan y se establecerán medidas de corrección del mismo. Este plan deberá velar en todo caso por evitar la concentración y segregación espacial de las viviendas del parque público a fin de garantizar la cohesión social del espacio urbano y establecer, con carácter urgente, medidas de rehabilitación de los entornos urbanos particularmente

zones o districtes amb una alta concentració d'habitatge públic.

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

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

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

Article 8

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

1. Els municipis de la Comunitat Valenciana exerciran, com a competències pròpies i en els termes que expressament els atribueca aquesta llei, les relatives a promoció i gestió dels habitatges de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera, com també l'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social, en coordinació amb la conselleria competent en matèria d'habitatge. Per a això, en l'àmbit de les competències que tenen atribuïdes per la legislació estatal bàsica i la legislació valenciana de règim local, podran també realitzar totes les actuacions necessàries en matèria de rehabilitació.

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

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

degradados de aquellas zonas o distritos con una alta concentración de vivienda pública.

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

2. La Generalitat habilitará los medios personales y materiales necesarios para impulsar, facilitar y fomentar procedimientos de mediación en aquellos supuestos en los que los usuarios de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas, siempre que concurren las circunstancias objetivas y subjetivas señaladas en la presente ley. Podrán suscribirse convenios de colaboración con entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro que dispongan de medios suficientes para llevar a cabo dichas labores de mediación, con la finalidad de facilitar a los afectados su derecho al acceso a una vivienda assequible, digna y adecuada.

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

Artículo 8

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

1. Los municipios de la Comunitat Valenciana ejercerán, como competencias propias y en los términos que expresamente les atribuya la presente ley, las relativas a promoción y gestión de la viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, así como la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, en coordinación con la conselleria competente en materia de vivienda. Para ello, en el ámbito de las competencias que tienen atribuidas por la legislación estatal básica y la legislación valenciana de régimen local, podrán también realizar todas las actuaciones necesarias en materia de rehabilitación.

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

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

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

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

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

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

Article 9

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

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

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

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

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

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

Artículo 9

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

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

millors condicions de finançament per al desenvolupament d'aquestes polítiques.

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

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

Article 10

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

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

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

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

Article 11

Registres d'oferta d'habitatge i de demandants amb fins socials i Registre d'habitatges buits

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

mejores condiciones de financiación para el desarrollo de estas políticas.

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

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

Artículo 10

Competencias de coordinación de la Generalitat en materia de garantía de la función social de la vivienda

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

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

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

Artículo 11

Registros de oferta de vivienda y de demandantes con fines sociales y Registro de viviendas deshabitadas

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

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

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

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

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

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

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

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

5. L'efectiva constitució d'aquests registres comportarà la creació d'un fitxer de dades de titularitat pública, als efectes previstos en la normativa sobre protecció de dades de caràcter personal, d'acord amb el que preveu l'article 20 de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal. No obstant això, amb l'objecte d'impulsar la necessària col·laboració d'aquests registres amb el sistema estadístic valencià i amb l'Institut Cartogràfic Valencià s'establiran els circuits d'informació necessaris per

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

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

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

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

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

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

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

5. La efectiva constitución de estos registros conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal con arreglo a lo establecido a esos efectos en el artículo 20 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal. Asimismo, con objeto de impulsar la necesaria colaboración de estos registros con el sistema estadístico valenciano y con el Instituto Cartográfico Valenciano se establecerán los

al desenvolupament de les funcions estadística i cartogràfica, incloses en els plans estadístics i cartogràfics de la Comunitat Valenciana i els seus programes anuals. La utilització de la informació del registre per a la confecció d'estadístiques oficials haurà de complir el que disposa la normativa vigent i aplicable sobre estadística. Reglamentàriament es determinaran les classes d'assentaments, les resolucions i actes inscripcions, els terminis i les causes de cancel·lació dels assentaments o l'anul·lació dels fulls registrals. En qualsevol cas s'indicarà la fermesa de la resolució, tant en la via administrativa com en la jurisdiccional.

TÍTOL III INTERVENCIÓ PER A REGULAR LES SITUACIONS SOBREVINGUDES A CONSEQÜÈNCIA DE DESNONAMENTS

Article 12

*Intermediació i acció de foment entre les entitats
financeres i els propietaris*

Una vegada finalitzat el termini moratori establert en la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social o en la norma estatal corresponent que la substituesca, la conselleria competent en matèria d'habitatge podrà mitjançar i adoptar mesures de foment d'acord amb les regles següents:

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

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

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

b) La renda mensual de l'arrendament s'establirà mitjançant una resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge i estarà determinada per la dotzena part del 2 % del preu de l'habitatge reajustat segons el que estableix

circuitos de informació necesarios para el desarrollo de las funciones estadística y cartográfica incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de la Comunitat Valenciana y sus programas anuales. La utilización de la información del registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa vigente y aplicable sobre estadística. Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscripcions, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o la anulación de las hojas registrales. En todo caso se indicará la firmeza de la resolución, tanto en vía administrativa como jurisdiccional.

TÍTULO III INTERVENCIÓN PARA REGULAR LAS SITUACIONES SOBREVENIDAS A CONSECUENCIA DE DESAHUCIOS

Artículo 12

*Intermediación y acción de fomento entre las entidades
financieras y los propietarios*

Una vez finalizado el plazo moratorio establecido en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social o en la norma estatal correspondiente que la sustituya, la conselleria competente en materia de vivienda podrá intermediar y adoptar medidas de fomento de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La iniciación del procedimiento, judicial o extrajudicial, para la ejecución de las garantías hipotecarias por incumplimiento del propietario-comprador, siempre que éste se encuentre en las circunstancias de emergencia social que se declaren como de interés social y el inmueble sea su vivienda habitual y única en la localidad donde se ubique, implicará la creación de una nueva obligación entre la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate y el propietario-comprador y deutor, quedando constituido el derecho de este último a poder contratar un arrendamiento con opción de compra que evite el lanzamiento del mismo de la vivienda. El contrato de arrendamiento, a suscribir entre las partes, producirá sus efectos obligacionales con motivo de la notificación de firmeza de la resolución judicial del procedimiento de ejecución hipotecaria.

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

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

b) La renta mensual del arrendamiento se establecerá mediante resolución de la conselleria competente en materia de vivienda y estará determinada por la doceava parte del 2 % del precio de la vivienda reajustado según lo

l'apartat a) si la base del contracte fóra el preu d'adjudicació de l'immoble, o per la dotzena part del 3 % del preu de mercat en qualsevol altre cas.

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

d) Els arrendataris estaran obligats a l'abonament a la Generalitat d'una part de la renda, sense que aquesta pugui superar el 25 % dels ingressos de la unitat de convivència, excepte en aquelles situacions que impossibiliten aquesta aportació i així siga informada favorablement pels serveis socials. Aquesta quantitat en cap cas superarà el 50 % de la renda establida a abonar per la Generalitat.

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

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

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

4. Si l'entitat executant es nega a formalitzar el contracte, la Generalitat podrà incoar, d'ofici o a instàncies del propietari, el procediment d'expropiació de l'usdefruit de l'habitatge en els termes establerts en aquesta llei, per mitjà de la seua declaració d'interès social i necessitat d'ocupació.

Article 13

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

Una vegada finalitzat el termini moratori establert en la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social o en la norma estatal corresponent que la substituesca:

establecido en el apartado a) si la base del contrato fuera el precio de adjudicación del inmueble, o por la doceava parte del 3 % del precio de mercado en otro caso.

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

d) Los arrendatarios quedarán obligados al abono a la Generalitat de una parte de la renta, sin que ésta pueda superar el 25 % de los ingresos de la unidad de convivencia, excepto en aquellas situaciones que imposibiliten tal aportación y así sea informada favorablemente por los servicios sociales. Esta cantidad en ningún caso superará el 50 % de la renta establecida a abonar por la Generalitat.

e) Finalizado el plazo de los tres años, el arrendatario optará expresamente bien por continuar con el arrendamiento por dos años más, con la renta totalmente a cargo del arrendatario, sin perjuicio del derecho que pudiera asistirle a la percepción de ayudas o subvenciones de acuerdo con la regulación vigente de arrendamientos en ese momento, o bien, podrá optar por ejercer la opción de compra.

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

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

4. Si la entidad ejecutante se negase a formalizar el contrato, la Generalitat podrà incoar, de oficio o a instancia del propietari, procedimientu expropiatorio del usufructo de la vivienda en los términos establecidos en esta ley, mediante su declaración de interés social y necesidad de ocupación.

Artículo 13

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

Una vez finalizado el plazo moratorio establecido en la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social o en la norma estatal correspondiente que la sustituya:

1. Als efectes prevists en l'article 9 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954, la cobertura d'habitatge de les persones en especials circumstàncies d'emergència social incurses en procediments de desnonament per execució hipotecària definides en l'article 2 d'aquesta llei, comportarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació per a l'expropiació forçosa de l'usdefruit de l'habitatge objecte d'aquest per un termini màxim de tres anys comptadors des de la data del llançament acordat per l'òrgan jurisdiccional competent.

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

3. En aquests casos, seran beneficiàries de l'usdefruit temporal les persones o les unitats de convivència que es troben en especials circumstàncies d'exclusió o emergència social, d'acord amb els requisits establerts en aquesta llei i en les regles procedimentals contingudes en l'annex I. La persona beneficiària que haja incorregut en falsedat o ocultació d'informació en el compliment dels requisits establerts o en la presentació de la documentació a què fa referència l'annex I, perdrà la condició de beneficiària. La conselleria competent en matèria d'habitatge vigilarà el compliment dels requisits referits i el pagament de les quantitats a què, com a beneficiari, estiga obligat en els termes del present article.

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

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

6. Per mitjà d'un decret del Consell es declararà, amb informació prèvia públicament i motivadament, la urgent ocupació als efectes d'expropiació forçosa temporal de l'ús d'habitatges. L'anunci de publicació podrà incloure la citació

1. A los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley de expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la cobertura de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria definidas en el artículo 2 de esta ley, comportará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación para la expropiación forzosa del usufructo de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

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

3. En estos casos, serán beneficiarias del usufructo temporal las personas o unidades de convivencia que se encuentren en especiales circunstancias de exclusión o emergencia social, de acuerdo con los requisitos establecidos en esta ley y a las reglas procedimentales contenidas en el anexo I. La persona beneficiaria que haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados establecidos o en la presentación de la documentación a que se refiere el anexo I, perderá la condición de beneficiaria. La conselleria competente en materia 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 presente artículo.

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

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

6. Mediante Decreto del Consell se declarará, previa información pública y motivadamente, la urgente ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el

per a l'alçament de l'acta prèvia i, si de cas, l'elevació a acta d'ocupació del bé, sempre que l'administració expropiant procedesca al pagament del depòsit previ, de conformitat amb l'apartat 6 de l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa.

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

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

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

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

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

TÍTOL IV INTERVENCIÓ SOBRE HABITATGES BUI TS

Article 14

La declaració d'habitatge buit

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

2. El termini màxim per a resoldre el procediment declaratiu d'habitatge buit i notificar la seua resolució serà d'un any comptador des de la data de l'acord d'iniciació, una vegada transcorregut aquest es produirà la seua caducitat. La resolució no posarà fi a la via administrativa i contra la qual es podrà interposar recurs d'alçada davant de l'òrgan superior jeràrquic del competent per a resoldre-ho.

levantamiento del acta previa y en su caso su elevación a acta de ocupación del bien, siempre y cuando la administración expropiante proceda al pago del depósito previo, conforme al apartado 6 del artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa.

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

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

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

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

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

TÍTULO IV INTERVENCIÓN SOBRE VIVIENDAS DESHABITADAS

Artículo 14

La declaración de vivienda deshabitada

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

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

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

4. Es donarà trasllat de la resolució al Registre d'habitatges buits, a fi de procedir-ne a la inscripció.

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

Article 15

Indicis de falta d'ús habitacional

1. Als efectes de la declaració administrativa d'habitatge buit es presumirà que un habitatge no està habitat quan:

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

b) Estiga desocupat de forma continuada durant un temps superior a dos anys, computat en cada cas des de l'últim dia d'efectiva habitació, des de la notificació de l'atorgament de l'autorització d'ocupació corresponent o, per al cas dels habitatges que no hagen estat mai habitats, des que l'estat d'execució d'aquests permeti sol·licitar les autoritzacions legals per a la seua efectiva ocupació; tot això llevat que hi haja motiu que justifique la falta d'ocupació o la seua destinació a un ús diferent del residencial.

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

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

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

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

d) Declaracions tributàries.

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

f) Declaracions de veïns.

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

4. Se dará traslado de la resolución al Registro de Viviendas Deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

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

Artículo 15

Indicis de falta de uso habitacional

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

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

b) Permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, computado en cada caso desde el último día de efectiva habitación, desde la notificación del otorgamiento de la autorización de ocupación correspondiente o, para el caso de las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación; todo ello salvo que concurra motivo que justifique la falta de ocupación o su destino a un uso distinto del residencial.

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

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

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

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

d) Declaraciones tributarias.

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

f) Declaraciones de vecinos.

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

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

a) Immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència.

b) Immobles destinats a usos d'habitatge turístic o terciaris.

c) Immobles destinats a usos dotacionals.

d) Immobles destinats a habitatge que els seus titulars persones físiques o jurídiques oferesquen en venda o lloguer en condicions de mercat.

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

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

Article 16

Grans tenidors d'habitatges

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

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

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

Article 17

Deures de col·laboració amb l'administració

1. Les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, titulars dels habitatges sobre els quals es desenvolupe un procediment de declaració d'habitatge buit tenen els deures

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivenda a facilitar comprovacions del òrgan directiu de la Generalitat competent en matèria de vivenda. Estas comprovacions sólo podrán llevarse a cabo cuando consten, además, otros indicios de falta de ocupación.

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

a) Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia.

b) Inmuebles destinados a usos de vivienda turística o terciarios.

c) Inmuebles destinados a usos dotacionales.

d) Inmuebles destinados a vivienda que sus titulares personas físicas o jurídicas oferten en venta o alquiler en condiciones de mercado.

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

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

Artículo 16

Grandes tenedores de viviendas

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

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

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

Artículo 17

Deberes de colaboración con la administración

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, titulares de las viviendas sobre las que se desarrolle un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada

de col·laboració amb l'administració desenvolupats en la legislació bàsica estatal i han de proporcionar totes les dades rellevants sobre aquest a sol·licitud de l'administració a excepció d'aquells que puguen comprometre la intimitat de les persones.

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

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

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

Article 18

Actuacions prèvies, inspecció i mesures provisionals

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

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

3. L'òrgan encarregat de la resolució del procediment podrà adoptar des de l'inici de la tramitació d'aquest, i d'acord amb

tienen los deberes de colaboración con la administración desarrollados en la legislación básica estatal y han de proporcionar todos los datos relevantes sobre la misma a solicitud de la administración a excepción de aquellos que puedan comprometer la intimidad de las personas.

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

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

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

Artículo 18

Actuaciones previas, inspección y medidas provisionales

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

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

3. El órgano encargado de la resolución del procedimiento podrá adoptar desde el inicio de la tramitación del mismo,

la normativa aplicable, totes les mesures que siguin necessàries per a garantir la correcta conservació en condicions d'habitabilitat dels habitatges objecte d'este.

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

Article 19

Multes coercitives

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

2. La quantia de la multa coercitiva serà fixada per l'òrgan encarregat de resoldre el procediment i serà equivalent al preu per m² d'un lloguer establert per als habitatges de protecció pública de règim general, multiplicat pel nombre de m² útils de superfície de l'habitatge corresponent. La multa coercitiva podrà ser imposada tant mensualment com trimestralment.

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

Article 20

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

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

y con arreglo a la normativa aplicable, cuantas medidas sean necesarias para garantizar la correcta conservación en condiciones de habitabilidad de las viviendas objeto del mismo.

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

Artículo 19

Multas coercitivas

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

2. La cuantía de la multa coercitiva será fijada por el órgano encargado de resolver el procedimiento y será equivalente al precio por m² de un alquiler establecido para las viviendas de protección pública de régimen general, multiplicado por el número de m² útiles de superficie de la vivienda correspondiente. La multa coercitiva podrá ser impuesta tanto mensual como trimestralmente.

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

Artículo 20

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

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

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

TÍTOL V

ACTUACIONS DE FOMENT PER A EVITAR L'EXISTÈNCIA D'HABITATGES BUITS

Article 21

Potestats de foment en matèria d'habitatge

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

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

CAPÍTOL I

SISTEMA D'AJUDES PÚBLIQUES

Article 22

Ajudes per al pagament de lloguer

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema d'ajudes per al pagament de lloguer a les persones i unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats, en què el cost de l'habitatge els pot situar en risc d'exclusió social residencial, de manera que no se supere el 30 % dels ingressos.

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

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

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

2. En los convenios de colaboración se concretarán la modalidad o modalidades de gestión de las viviendas cedidas. La gestión se realizará directamente por la administración pública o sus entidades instrumentales o, en su caso, por parte de los entes locales que tengan delegadas estas competencias.

TÍTULO V

ACTUACIONES DE FOMENTO PARA EVITAR LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Artículo 21

Potestades de fomento en materia de vivienda

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

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

CAPÍTULO I

SISTEMA DE AYUDAS PÚBLICAS

Artículo 22

Ayudas para el pago de alquiler

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas para el pago de alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 30 % de los ingresos.

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

- a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia y en las condiciones que se determinen. Pueden ser de pròrroga automática, si se mantienen las mismas condiciones establecidas para su adjudicación.
- b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago de alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, pudiéndose otorgar sin concurrencia y con los informes previos favorables de los servicios sociales municipales.

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

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

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

6. Es consideren com a causes d'extinció, la mort del beneficiari, sempre que tinga persones al seu càrrec, la millora situació econòmica, o la desaparició de la situació de necessitat o el falsejament en l'acreditació dels requisits.

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

Article 23

Medures per a prevenir i per a pal·liar la pobresa energètica

1. Les administracions públiques garantirán el dret d'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, de gas i d'electricitat a les persones i unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial, mentre dure la dita situació, com a component del dret a l'habitatge.

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

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

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

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

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

6. Se consideran como causas de extinción, la muerte del beneficiario, siempre y cuando no tenga personas a su cargo, la mejora situación económica, o la desaparición de la situación de necesidad o falseamiento en la acreditación de los requisitos.

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

Artículo 23

Medidas para prevenir y para paliar la pobreza energética

1. Las administraciones públicas garantizarán el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial, mientras dure dicha situación, como componente del derecho a la vivienda.

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

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

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

5. Les empreses subministradores d'aquests serveis que hagen de realitzar un tall de subministrament ho han de comunicar prèviament un informe als serveis socials municipals, que determinaran si la persona o la unitat de convivència es troba en una de les situacions de risc d'exclusió residencial als efectes de l'aplicació de les mesures previstes en aquesta llei.

6. Les empreses subministradores hauran d'informar els seus clients, en qualsevol avís o comunicació que faça referència a la falta de pagament del servei, dels drets relatius a la pobresa energètica establerts per la present llei.

CAPÍTOL II FOMENT DE LA INICIATIVA PRIVADA

Article 24 Foment del lloguer

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

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

Article 25 Lloguer solidari

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

2. Esta iniciativa preveu cobrir els objectius següents:

a) Afavorir els propietaris dels habitatges que no poden mantenir-los ni rehabilitar-los, però que sí que volen conservar la propietat.

b) Mobilitzar els habitatges desocupats.

c) Obtenir més habitatges per a polítiques socials.

d) I propiciar que es facen obres de rehabilitació per a generar ocupació.

5. Las empresas suministradoras de estos servicios que tengan que realizar un corte de suministro han de comunicarlo previamente a los servicios sociales municipales que determinarán si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a los efectos de la aplicación de las medidas previstas en la presente ley.

6. Las empresas suministradoras deberán informar a sus clientes, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley.

CAPÍTULO II FOMENTO DE LA INICIATIVA PRIVADA

Artículo 24 Fomento del alquiler

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

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

Artículo 25 Alquiler solidario

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

2. Esta iniciativa prevé cubrir los siguientes objetivos:

a) Favorecer a los propietarios de las viviendas que no pueden mantenerlos ni rehabilitarlos, pero que si quieren conservar la propiedad.

b) Movilizar las viviendas desocupadas.

c) Obtener más viviendas para políticas sociales.

d) Y propiciar que se hagan obras de rehabilitación para generar ocupación.

3. Les persones propietàries faran cessió de l'habitatge a la Generalitat perquè a través de la xarxa d'intermediació es dispose per al seu arrendament per un període màxim de 6 anys i cobraran una renda mensual per l'import que es regule reglamentàriament i contribueca a les despeses ordinàries de l'habitatge a canvi de tenir la seua propietat arreglada i en ús. La conselleria competent en matèria d'habitatge serà l'encarregada, en aquests casos, de fer l'estudi econòmic i la rehabilitació pertinent, despeses que junt amb totes les derivades de la gestió, es repercutiran en el propietari.

CAPÍTOL III MEDIACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE

Article 26

Actuacions de mediació social

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

2. Sense perjudici de les estructures administratives de la Generalitat, la xarxa de mediació s'articularà per mitjà de la participació dels ajuntaments i de les entitats sense ànim de lucre, que actuaran com a mediadors, i s'hauran d'ajustar a les condicions que s'estableixen reglamentàriament.

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

Article 27

Mediació per al lloguer assequible

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

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

3. Per a l'adjudicació d'habitatges per mediació es tindrà en compte la relació entre el preu de l'habitatge i els ingressos

3. Las personas propietarias harán cesión de la vivienda a la Generalitat para que a través de la red de intermediación se disponga para su arrendamiento por un período máximo de 6 años y cobrarán una renta mensual por el importe que se regule reglamentariamente y contribuya a los gastos ordinarios de la vivienda a cambio de tener su propiedad arreglada y en uso. La conselleria competente en materia de vivienda será la encargada, en estos casos, de hacer el estudio económico y rehabilitación pertinente, gastos que junto con todos los derivados de la gestión, se repercutirán en el propietario.

CAPÍTULO III MEDIACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 26

Actuaciones de mediación social

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

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

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

Artículo 27

Mediación para el alquiler assequible

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

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

3. Para la adjudicación de viviendas por mediación se tendrá en cuenta la relación entre el precio de la vivienda y los

dels demandants, la superfície d'aquest i les especials necessitats socials derivades, si de cas, de la composició de la unitat de convivència.

TÍTOL VI IGUALTAT EN L'ACCÉS I L'OCUPACIÓ DELS HABITATGES

Article 28

Igualtat i no-discriminació en l'accés a l'habitatge

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

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

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

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

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

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

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

ingresos de los demandantes, la superficie de ésta y las especiales necesidades sociales derivadas, en su caso, de la composición de la unidad de convivencia.

TÍTULO VI IGUALDAD EN EL ACCESO Y OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Artículo 28

Igualdad y no discriminación en el acceso a la vivienda

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

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

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

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

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

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

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

Article 29**Acció protectora de les administracions**

1. Les mesures protectores que han d'adoptar les administracions públiques poden consistir en l'adopció d'accions positives en favor de col·lectius i persones vulnerables, la prohibició de conductes discriminatòries i l'exigència de l'eliminació d'obstacles i restriccions a l'exercici del dret a l'habitatge i d'ajustos raonables per a garantir el dret a l'habitatge.
2. Al efectes del que es preveu en aquesta llei, s'entén per ajustos raonables les mesures dirigides a atendre les necessitats singulars de determinades persones per a facilitar-los, sense imposar una càrrega desproporcionada, la inclusió social i el gaudi del dret a l'habitatge en igualtat de condicions amb les altres persones.
3. Per a establir si una càrrega és proporcionada o no ho és, les administracions públiques han de tenir en compte el cost de les mesures, els efectes discriminatoris que supose no adoptar-les, les característiques de la persona física o jurídica, entitat o organització que ha de posar-les en pràctica i la possibilitat d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda.
4. Les administracions públiques competents poden establir un règim d'ajudes públiques per a contribuir a finançar les despeses derivades de l'obligació d'aplicar els ajustos raonables a què es refereix el present article.

Article 30**Valoració de la prova**

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

Article 31**Legitimació**

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

Artículo 29**Acción protectora de las administraciones**

1. Las medidas protectoras que deben adoptar las administraciones públicas pueden consistir en la adopción de acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, la prohibición de conductas discriminatorias y la exigencia de la eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda.
2. A los efectos de lo previsto en esta ley, se entiende por ajustes razonables las medidas dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas para facilitarles, sin imponer una carga desproporcionada, la inclusión social y el disfrute del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones con las demás personas.
3. Para establecer si una carga es proporcionada o no lo es, las administraciones públicas deben tener en cuenta el coste de las medidas, los efectos discriminatorios que suponga no adoptarlas, las características de la persona física o jurídica, entidad u organización que debe ponerlas en práctica y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.
4. Las administraciones públicas competentes pueden establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a financiar los gastos derivados de la obligación de aplicar los ajustes razonables a que se refiere el presente artículo.

Artículo 30**Valoración de la prueba**

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

Artículo 31**Legitimación**

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

TÍTOL VII INFRACCIONS I SANCTIONS PER INCOMPLIMENT DE LA FUNCIO SOCIAL DE L'HABITATGE

Article 32

Disposicions generals

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

Article 33

Infraccions

1. Constitueixen infraccions administratives per incompliment de la funció social de l'habitatge, sense perjudici de les tipificades en la legislació valenciana en matèria d'habitatge, les previstes en els apartats següents de la present llei.
2. Tindran la consideració d'infraccions greus:
 - a) La falsa identificació d'un habitatge buit com a domicili, a fi d'impedir la declaració d'habitatge buit.
 - b) L'incompliment de les mesures de foment adoptades en el procediment de declaració d'habitatge buit.
 - c) L'incompliment dels acords acceptats en els procediments de declaració d'habitatge buit, com a conseqüència de les actuacions de mediació i intermediació.
 - d) El transcurs de termini de sis mesos fixat per a l'efectiva habitació de l'habitatge declarat buit, sense perjudici de la imposició de multes coercitives, en els termes establerts en la present llei.
 - e) L'incompliment dels terminis de duració mínima de l'ocupació de l'habitatge fixats en els procediments de declaració d'habitatge buit, llevat que hi haja acord dels interessats, que haurà de ser comunicat a la direcció general competent en matèria d'habitatge.
 - f) No comunicar semestralment per part dels grans tenidors la situació dels seus habitatges buits.
 - g) La cessió d'un habitatge que haja accedit al Registre d'habitatges buits a través dels convenis de col·laboració a què es refereix la present llei sense que aquests estiguen en les condicions adequades d'habitabilitat i no tenint les degudes condicions de salubritat, seguretat, eficiència energètica, ornament públic i decor que requereix la funció social de la propietat.

3. Tindran la consideració d'infraccions molt greus:

- a) L'incompliment per part de les entitats financeres, les seues filials immobiliàries i les entitats de gestió d'actius,

TÍTULO VII INFRACCIONES Y SANCCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

Artículo 32

Disposiciones generales

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

Artículo 33

Infracciones

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

3. Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

- a) El incumplimiento por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos,

inclosos els procedents de la reestructuració bancària, del deure de comunicar l'adquisició per qualsevol títol d'habitatges protegits que integren el seu balanç.

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

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

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

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

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

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

Article 34 Sancions

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

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

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

Article 35 Mesures complementàries

La imposició de la sanció per infracció greu o molt greu podrà acompanyar-se de les mesures complementàries establides en la legislació valenciana en matèria d'habitatge.

incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, del deber de comunicar la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas que integren su balance.

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

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

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

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

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

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

Artículo 34 Sanciones

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

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

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

Artículo 35 Medidas complementarias

La imposición de la sanción por infracción grave o muy grave podrá acompañarse las medidas complementarias establecidas en la legislación valenciana en materia de vivienda.

Article 36
Responsabilitat

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

2. En cas d'infraccions continuades i als efectes de modular la sanció es tindran en compte la quantitat d'habitatges afectats i la duració de la infracció.

Article 37
Prescripció

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

DISPOSICIONS ADDICIONALS

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

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

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

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

Artículo 36
Responsabilidad

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

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

Artículo 37
Prescripción

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tercera**Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana**

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

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

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

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

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

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

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

d'aquesta possibilitat ateses les raons econòmiques avantdites pel Consell.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

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

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

Segona

Habilitació per al desenvolupament reglamentari

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

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

Tercera

Entrada en vigor

La present llei entrarà en vigor als 20 dies naturals de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

ANNEX I

REQUISITS PER A LA JUSTIFICACIÓ DE LA SITUACIÓ DE RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL ALS EFECTES DEL PROCEDIMENT D'EXPROPIACIÓ FORÇOSA DE L'USDEFRUIT A QUÈ ES REFEREIX L'ARTICLE 13 DE LA LLEI

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

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

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

a) Certificat de rendes, i si de cas, certificat relatiu a la presentació de l'impost de patrimoni, expedit per l'Agència

parte de los municipios implicados, tras la declaración de esta posibilidad atendiendo a las razones económicas antedichas por el Consell.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Facultades del Consell para la realización de un texto refundido

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

Segunda

Habilitación para el desarrollo reglamentario

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

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

Tercera

Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor a los 20 días naturales de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

ANEXO I

REQUISITOS PARA LA JUSTIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN DE RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL A LOS EFECTOS DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DEL USUFRUCTO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 13 DE LA LEY

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

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

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

a) Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del impuesto de patrimonio, expedido por la

Estatut de l'Administració Tributària amb relació als últims quatre exercicis tributaris.

- b) Últimes tres nòmines percebudes.
- c) Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual figure la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
- d) Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les comunitats autònomes i les entitats locals.
- e) En cas de treballador per compte propi, s'aportarà el certificat expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o si estiguera percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què figure la quantia mensual percebuda.
- f) Autorització a l'administració actuant per a la consulta de les dades fiscals i de seguretat social davant dels registres i administracions competents.
- g) Alternativament a la presentació del conjunt de documentació esmentada en els números anteriors, la persona interessada podrà limitar-se a presentar autorització a l'administració actuant per a la consulta de les dades fiscals i de seguretat social davant dels registres i administracions competents.
2. Acreditativa dels ingressos pels membres de la unitat familiar, en els termes establerts per a la persona beneficiària.
3. Acreditativa del nombre de persones que habiten l'habitatge:
- a) Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
- b) Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.
4. Titularitat dels béns:
- a) Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat amb relació a cadascun dels membres de la unitat familiar o, alternativament, declaració responsable i autorització de consulta a l'administració actuant per a sol·licitar les dades cadastrals i del Registre de la Propietat.
- b) Escritures de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si de cas, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi haguera.
5. Declaració responsable de la persona deutora o deutores relativa al compliment dels requisits exigits per a considerar-se situat en l'àmbit d'aplicació d'aquest.

Agencia Estatal de la Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

- b) Últimas tres nóminas percibidas.
- c) Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- d) Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.
- e) En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.
- f) Autorización a la administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.
- g) Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.
2. Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad de convivencia, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.
3. Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:
- a) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- b) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
4. Titularidad de los bienes:
- a) Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad de convivencia o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.
- b) Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.
5. Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este.

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

ANNEX II

PROCEDIMENT PER A LA DECLARACIÓ D'HABITATGE BUIT

I. Acord d'inici

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

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

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

b) Identificació de la persona o persones presumptament responsables.

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

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

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

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

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

II. Interessats en el procediment

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

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

ANEXO II

PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE VIVIENDA DESHABITADA

I. Acuerdo de inicio

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

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

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

b) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.

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

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

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

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

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

II. Interesados en el procedimiento

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

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

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

III. Al·legacions

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

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

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

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

IV. Prova

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

2. L'instructor acordarà la pràctica de les proves proposades pels interessats i quantes considere pertinents per guardar relació amb l'objecte del procediment, per un termini no inferior a 10 dies i que no excedeixca de 20 dies. Així mateix rebutjarà de forma motivada les proves proposades pels interessats quan siguen manifestament improcedents o innecessàries.

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

4. La càrrega de la prova correspondrà sempre a qui al·legue el corresponent fet i la practicarà ell mateix o a costa seua, i

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

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

III. Alegaciones

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

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

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

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

IV. Prueba

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

2. El instructor acordará la práctica de las pruebas propuestas por los interesados y cuantas considere pertinentes por guardar relación con el objeto del procedimiento, por un plazo no inferior a 10 días y que no exceda de 20 días. Asimismo rechazará de forma motivada las pruebas propuestas por los interesados cuando sean manifestamente improcedentes o innecesarias.

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

4. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien alegue el correspondiente hecho y se practicará por él mismo

es realitzarà d'acord amb el que s'ha previst per al procediment administratiu comú de les administracions públiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Proposta de resolució

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

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

o a su costa, realizándose de acuerdo con lo previsto para el procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

V. Trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Propuesta de resolución

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

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