

PROPOSTA D'AVANTPROJECTE
Llei per la Funció Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte de la llei

Article 2. El dret a un habitatge assequible, digne i adequate

Article 3. Servei d'interés general

Article 4. Qualitat de la prestació i avaluació del servei

Article 5. Funció social de l'habitatge

Article 6. Acció pública i dret subjectiu exigible

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

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

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

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

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

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

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

TÍTOL IV. INTERVENCIÓ SOBRE HABITATGES DESHABITATS

Article 14. La declaració d'habitatge deshabitat

Article 15. Indicis de falta d'ús habitacional

Article 16. Grans tenidors d'habitatges

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

Article 18. Actuacions prèvies, inspecció i mesures provisionals

Article 19. Multes coercitives

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

TÍTOL V. ACTUACIONS DE FOMENT PER A EVITAR L'EXISTÈNCIA D'HABITATGES DESHABITATS

Article 21. Potestats de foment en matèria d'habitatge

CAPÍTOL 1. SISTEMA D'AJUDES PÚBLIQUES

Article 22. Ajudes per al pagament de lloguer

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

CAPÍTOL 2. FOMENT DE LA INICIATIVA PRIVADA

Article 24. Foment del lloguer

Article 25. Lloguer solidari

CAPÍTOL 3. MEDIACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE

Article 26. Actuacions de mediació social

Article 27. Mediació per al lloguer assequible

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

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

Article 29. Acció protectora de les administracions

Article 30. Càrrega de la prova

Article 31. Legitimació

TÍTOL VII. INFRACCIONS I SANCIONS PER INCOMPLIMENT DE LA FUNCIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE

Article 32. Disposicions generals

Article 33. Infraaccions

Article 34. Sancions

Article 35. Mesures complementàries

Article 36. Responsabilitat

Article 37. Prescripció

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. Accés a la informació pública i protecció de dades de caràcter personal

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA. Deure de comunicació de les entitats financeres, les seues filials immobiliàries i les entitats de gestió d'actius relatiu a habitatges protegits

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA. Creació de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA. Mesures excepcionals per al control de les rendes de lloguer

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA. Facultats del Consell per a la realització d'un text refós

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA. Habilitació per al desplegament reglamentari

DISPOSICIÓ FINAL TERCERA. Entrada en vigor

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

ANNEX II. Procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat

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 aqueix 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 sigut tan ambicioses com hauria sigut 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.

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 mers executors d'un compromís dels ciutadans amb si mateixos, on entre tots s'assumix com a essencial establir xarxes de protecció suficients per als més desfavorits. 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 estableix que els estats que en formen part no sols han de reconèixer aquest dret sinó que els impel·lix a prendre totes les mesures que siguin 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.

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 garantix 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 estableix que «la Generalitat garantirà el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans valencians. Per llei, es regularan les ajudes per a promoure aquest dret, especialment a favor dels joves, persones sense mitjans, dones maltractades, persones afectades per discapacitat i aquelles altres en què estiguen justificades les ajudes». Com pot advertir-se, la lògica que guia aquest dret en la seua versió estatutària, més precisa que la constitucional, és la de facilitar l'accés a l'habitatge a la població i, més 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 l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, que ja ha consolidat una important regulació en matèria d'habitatge de protecció públic i habitatge públic, així com 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'establisquen les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i regular la utilització del sòl d'acord amb l'interés 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'arreplega amb caràcter exclusiu en l'article 49.9 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana. A partir d'aquestes coordenades constitucionals i competencials ha de desenvolupar-se aquesta llei, enquadrant la intervenció en un context necessàriament de mercat, però on les implicacions socials del dret de propietat i, en concret, dels drets de propietat sobre habitatges i sòl, obliguen a una regulació que garantisca en tot cas la possibilitat d'accés de qualsevol persona a un allotjament amb unes condicions mínimes.

En aquest sentit, ha de partir-se de constatar que el dret a l'habitatge i la seua efectiva garantia, així com 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 assotat especialment la Comunitat Valenciana. Finalment, la funció social de l'habitatge obliga a disposar de mecanismes que permeten fer efectives aquestes mesures, des de les relacionades amb l'increment i la millora del parc públic d'habitatge a les que tenen a veure amb la posada en marxa de mecanismes que permeten mobilitzar i posar en el mercat l'important estoc d'habitatge que, en aquests moments, estan desocupats a la Comunitat Valenciana i que, segons les estadístiques oficials de l'Institut Nacional d'Estadística, arriben a un elevadíssim percentatge entorn del 15 % de tot el conjunt d'habitatges que hi ha en territori valencià.

De manera coherent amb aquesta visió, la llei estableix en el títol I un vertader dret subjectiu a disposar d'un habitatge, així com els mecanismes per a fer-ho exigible davant de l'Administració valenciana, que es convertix 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 dóna prioritat als col·lectius més vulnerables d'entre els que s'assenyalen en el seu precepte. Addicionalment, la norma estableix també mesures per a atendre de manera particular aquelles persones amb diversitat funcional, i imposa a la Generalitat l'adequació del seu parc d'habitatge per a atendre-les de manera particular. Les mesures per mitjà de les quals la Generalitat farà efectiu aquest dret, segons estableix la norma, van des de la posada a disposició d'un habitatge a la concessió d'ajudes al lloguer que 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 vertader 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 constituïx un dret que els poders públics estan obligats a ajudar a preservar. Per això, junt amb el reconeixement

d'un dret subjectiu en determinats casos, la llei estableix addicionalment una sèrie de mesures d'una enorme ambició amb la idea de fer front des d'altres angles a aquests problemes i, també, a les necessitats de 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 en relació amb el dret a la vida i a la integritat física i psíquica de les persones i les seues famílies afectades per desnonaments provinents d'execucions hipotecàries, a fi que puguen continuar ocupant el seu habitatge mitjançant l'habilitació de mitjans que en permeten l'accés temporal de l'ús, sempre que es complisquen els requisits previstos. Aquestes mesures, que se superposarien en alguns casos amb les ja existents en la legislació estatal en matèria de protecció a persones que han patit una 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 deixe d'estar en vigor i sempre que no siga substituïda per una altra d'equivalent. Així mateix, es faculta l'Administració per a expropiar en determinats casos l'ús d'aquests immobles per a posar-los, també, a disposició dels seus ocupants. D'aquesta manera, es declara d'interés 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.

En relació amb 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 conferix 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'interés 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, aqueix 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.

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 requerisquen, raó per la qual s'adopta un compendi d'iniciatives d'actuació sobre l'habitatge deshabitat, 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 afavorisquen 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 puga 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 deshabitat, 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 siguen objecte d'aquest. Amb això, es pretén tant mobilitzar l'oferta aprofitant els recursos ja existents com, si és el cas, oferir les degudes mesures de foment i col·laboració als grans tenidors per a, si així

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

Finalment, la llei incorpora una sèrie de mesures dirigides al foment de la mediació i d'accions positives destinades també a facilitar per tots els mitjans factibles una oferta d'habitatge assequible el més àmplia possible en el títol V, així com 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, així com 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'incompliment de les obligacions de servei que puguen imposar-se a les companyies subministradores per a combatre situacions de pobresa energètica, entre altres.

Finalment, i per a garantir els fins perseguits per aquesta llei, s'estableixen i reforcen les accions de coordinació i inspecció i s'instauen algunes mesures de caràcter orgànic. Així, es constituïx el Registre d'Habitatges Deshabitats com a instrument bàsic per al control i seguiment dels habitatges habituals que puguen ser declarats com a deshabitats 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 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, així com 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, així com un procés d'auditoria quinquennal molt més ambiciós en què, més enllà de proposar ajustos en el desenvolupament de la norma, haurà d'analitzar minuciosament les distintes mesures contingudes en aquesta llei i recomanar-ne el manteniment, aprofundiment, reforma o, si és el 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.

ESBORRANY

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

2. 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 sigut privades del seu habitatge habitual per impagament de les quotes hipotecàries o renda de lloguer, o per pèrdua d'algun altre dret real i no tindre una llar on allotjar-se.

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

- a) Tindre la residència habitual i permanent en l'habitatge objecte d'execució hipotecària, i que aquest habitatge siga l'únic en propietat i que no posseïska cap membre de la unitat familiar que convisca 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:
 - i. 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.
 - ii. Que les condicions econòmiques de la persona hagen patit un important menyscabament, les quals hagen provocat una situació d'endeutament sobrevingut respecte a les condicions i circumstàncies existents quan es va concedir el préstec hipotecari. S'entendrà que les circumstàncies

econòmiques han patit un important menyscabament quan l'esforç que represente la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'haja multiplicat almenys per 1,5 i això supose més d'un terç dels ingressos familiars.

iii. 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 les administracions públiques competents en matèria d'habitatge 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 complisca 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 procedisca al pagament de les ajudes al lloguer regulades en aquesta llei.

Article 3. Servei d'interés general

1. L'activitat dirigida a possibilitar el dret a un habitatge assequible, digne i adequat es considera com un servei d'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 siguem necessaris per a la prestació del servei d'interés 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, amb la deguda diligència i fins al màxim dels recursos de què disposen, 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'interés general vinculat, que garantix 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 en la Comunitat Valenciana hauran de tendir sempre a garantir prioritàriament el respecte del nucli vital associat al dret a l'habitatge, que comprén, 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'interés 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.

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'interés general en matèria d'habitatge. 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 és el 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'aqueix 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 és el 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'interés general d'habitatge que serà veraç, objectiva i actualitzada i es publicarà de forma clara, estructurada, comprensible i

fàcilment localitzable, per mitjà del Portal de Transparència, GVA Oberta, a què fa referència la legislació valenciana en matèria de transparència, bon govern i participació ciutadana.

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

Article 5. Funció social de l'habitatge

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

2. L'incompliment de l'esmentada funció social donarà lloc a la incoació dels procediments previstos en els articles següents, que podran incloure mesures de foment i concertació, així com les intervencions d'advertència i persuasió que resulten necessàries i, si és el 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, 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 en relació amb l'habitatge protegit.
- b) Quan un habitatge estiga deshabitat de forma permanent i injustificada, en les condicions establides 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 és el cas, el termini d'ampliació excepcional que motivadament s'establisca, d'acord amb la legislació sobre el procediment administratiu comú, no s'ha dictat una resolució, s'entendrà atorgat l'ús d'un allotjament per silenci administratiu. La conselleria responsable en matèria d'habitatge, en aquest cas, haurà d'indicar 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 conferisca aquesta llei, així com 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. 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, així com impulsar i coordinar l'acció pública dels ens locals valencians en la matèria.

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

2. La Generalitat habilitarà els mitjans personals i materials necessaris per a establir procediments de mediació en aquells casos en què els usuaris d'un habitatge es veguen privats d'aquest com a conseqüència de qualsevol procés civil, ja siga declaratiu o executiu, tramitat a conseqüència de l'impagament dels seus deutes, sempre que 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 requerisquen o ho facen aconsellable, la conselleria competent en matèria d'habitatge col·laborarà amb la conselleria competent en matèria de serveis socials, que serà en tot cas l'encarregada de la prestació de totes les mesures de suport i d'intervenció requerides que puguin acompanyar a les necessàries per a fer efectius els drets dels ciutadans en relació amb l'habitatge.

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

1. Els municipis de la Comunitat Valenciana exerciran, com a competències pròpies i en els termes que expressament els atribuisca aquesta llei, les relatives a promoció i gestió dels habitatges de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera, així com 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 segregació espacial dels sol·licitants, i garantir la cohesió social de l'espai urbà.

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

2. Els municipis, en coordinació amb la Generalitat, podran establir serveis de mediació en aquells casos en què els usuaris d'un habitatge es 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, 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 establits per la conselleria amb competències en matèria d'habitatge, de les ajudes establides en matèria de lloguer i per a pal·liar la pobresa energètica regulades en aquesta llei. A 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'exercisquen per mitjà de mancomunitats o altres ens locals, les previsions ací contingudes s'entendran referides als que les exercisquen efectivament.

5. La Generalitat, d'acord amb el que disposa la legislació bàsica estatal, podrà delegar en aquells municipis que ho sol·liciten i acrediten la capacitat tècnica i econòmica suficient les competències autonòmiques contingudes en aquesta llei a excepció de les referides als registres autonòmics. Els municipis hauran de garantir la sostenibilitat financera de la seua proposta d'assumpció d'aquesta delegació de competències, que s'articularà d'acord amb el que disposa la llei de bases del règim local estatal i la legislació valenciana de règim local. La garantia financera per part de la Generalitat per a l'exercici de les competències delegades s'arbitrarà a partir del càlcul de la població atesa en aqueixos 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 perjudi de la competència de la Generalitat per a la rehabilitació i 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 increment del parc municipal públic d'habitatges socials. A aquests efectes, així com per a l'exercici dels drets de tanteig i retracte previstos en matèria d'habitatge protegit, la Generalitat oferirà la col·laboració de l'Institut Valencià de Finances i de qualsevol altre mitjà autonòmic que puga facilitar l'accés a millors condicions de finançament per al desenvolupament d'aquestes polítiques.

2. Per al desenvolupament de polítiques locals d'ampliació dels recursos destinats a

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

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 desplegament 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.

2. El Registre d'Oferta d'Habitatges de protecció pública destinats a fins socials ha d'incorporar l'oferta de promotors, públics o privats, d'habitatges de protecció pública i els que es destinen a fins socials a través de xarxes de mediació per a lloguer o al dret de superfície. Aquests tindran l'obligació d'inscriure aquests habitatges en el mencionat registre, que disposarà de la informació precisa amb el degut respecte a la normativa de protecció de dades de caràcter personal. Els immobles inscrits en el mencionat registre

han d'estar adequats funcionalment i oferir-se a preus accessibles per a aquelles persones que estiguen en especials circumstàncies d'exclusió o emergència social. Els ajuntaments podran disposar dels seus registres, que es coordinaran amb els que establisca la Generalitat.

A fi que el registre dispose de la informació més precisa possible, podran demanar-se, perquè s'hi anoten, les dades que consten en altres registres públics, com ara el padró municipal d'habitants, el cens d'edificis, el cadastre o el Registre de la Propietat, així com 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, siguin 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 Deshabitats com a instrument bàsic per al control i seguiment dels habitatges habituals que hagen sigut declarats deshabitats, al servei de l'exercici de les potestats administratives que reconeix aquesta llei. S'inscriuran en aquest registre les resolucions declaratives d'habitatges deshabitats i qualssevol altres resolucions que reflectisquen 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 mantindre'l.

5. L'efectiva constitució d'aquests registres comportarà la creació d'un fitxer de dades de titularitat pública, als efectes prevists 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 al desenvolupament de les funcions estadística i cartogràfica, incloses en els plans estadístics i cartogràfics de la Comunitat i els seus programes anuals. La utilització de la informació del registre per a la confecció d'estadístiques oficials haurà de complir el que disposa la normativa vigent i aplicable sobre estadística. Reglamentàriament es determinaran les classes d'assentaments, les resolucions i actes inscripcionals, els terminis i les causes de cancel·lació dels assentaments o l'anul·lació dels fulls registrals. En qualsevol cas s'indicarà la fermesa de la resolució, tant en la via administrativa com en la jurisdiccional.

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

Article 12. 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'orde 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'interés 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 en matèria d'habitatge i el cost del qual, si és el cas, serà a càrrec de l'adjudicatari de la rematada.
- b) La renda mensual de l'arrendament s'establirà mitjançant una resolució de la conselleria competent en matèria d'habitatge i estarà determinada per la dotzena part del 2% del preu de l'habitatge reajustat segons el que estableix l'apartat a) si la base del contracte fora 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 arrendatícia.
- 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 familiar, 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 aqueix 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 executant la subjecció a les regles establides en aquest article, així com les condicions que ha de complir el contracte d'arrendament amb opció de compra de l'habitatge. En els termes establits reglamentàriament, la Conselleria competent en matèria d'habitatge redactarà el contracte d'arrendament que haurà de ser 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 negara 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 establits en aquesta llei, per mitjà de la seua declaració d'interés social i necessitat d'ocupació.

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

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 desdonament 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 desdonament 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 unitats familiars que es troben en especials circumstàncies d'exclusió o emergència social, d'acord amb els requisits establits 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 establits 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 unitat familiar beneficiària estarà obligada a pagar a l'Administració expropiant una quantitat en concepte de contribució al pagament de preu just. Aquesta quantitat, que es prorratejarà amb caràcter mensual, no podrà ser superior al 25% dels ingressos anuals de la unitat familiar 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 excedeixen del salari mínim interprofessional, per cada membre de la unitat familiar 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'ha establert per la legislació sectorial aplicable, si és el 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 per a l'alçament de l'acta prèvia i, si és el 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 exercir-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 disfrutar 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 en relació amb el 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 desdonament, així com 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 establits 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 DESHABITATS

Article 14. La declaració d'habitatge deshabitat

1. La declaració d'un habitatge com a deshabitat es realitzarà mitjançant una resolució administrativa només respecte d'aquells propietaris que siguen 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 deshabitat 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.

3. La resolució que pose fi al procediment decidirà totes les qüestions plantejades pels interessats i aquelles altres derivades d'este, incloent-hi l'aprovació de les mesures de foment que hagen sigut 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 pugua tindre una duració inferior a un any excepte acord dels interessats que haurà de ser comunicat a la direcció general competent en matèria d'habitatge.

4. Es donarà trasllat de la resolució al Registre d'Habitatges Deshabitats, 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'oferiment de les mesures de foment.

Article 15. Indicis de falta d'ús habitacional

1. Als efectes de la declaració administrativa d'habitatge deshabitat 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 sigut mai habitats, des que l'estat d'execució d'aquests

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

3. Sense perjudi del que preveu l'apartat anterior, per a la iniciació del procediment declaratiu d'un habitatge com a deshabitat es podran tindre 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 arplegats en l'annex I.
- c) Alteracions en el subministrament de gas o serveis de telecomunicacions que puguen indicar la pèrdua d'ús residencial.
- d) Declaracions tributàries.
- e) Declaracions o actes propis del titular de l'habitatge.
- f) Declaracions de veïns.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de l'habitatge a facilitar comprovacions de l'òrgan directiu de la Generalitat competent en matèria d'habitatge. Aquestes comprovacions només podran dur-se a terme quan consten, a més, altres indicis de falta d'ocupació.

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, promoció, intermediació o finançament de la compra d'habitatge, disposen de més de 10 habitatges en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen, i els exclouen del mercat de venda, lloguer o dret de superfície que complequen els requisits de l'article anterior.

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 deshabitats 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 desenvolupa un procediment de declaració d'habitatge deshabitat tenen els deures de col·laboració amb l'Administració desenvolupats en la legislació bàsica estatal i han de proporcionar totes les dades rellevants sobre aquest 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 estos, i en particular les companyies subministradores d'aigua i energia elèctrica, les entitats financeres i les seues filials immobiliàries, entitats de gestió d'actius i altres entitats immobiliàries, així com els ajuntaments, estaran obligades a proporcionar, a requeriment de l'òrgan competent de la Generalitat en matèria d'habitatge i sense necessitat de tindre el consentiment de les persones afectades, totes les dades, informes, antecedents i justificants que pogueren incidir en la indagació d'aqueixa 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 seua previsió normativa. Les comunicacions als requeriments hauran de remetre's a l'òrgan sol·licitant en el termini d'un mes comptador des de la seua recepció, sense perjudi 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 deshabitat 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 prioritaris d'aquestes.

3. L'òrgan encarregat de la resolució del procediment podrà adoptar des de l'inici de la tramitació d'aquest totes les mesures que siguem 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 interrompan 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 deshabitat, 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 establides en aquesta llei.

2. La quantia de la multa coercitiva serà fixada per l'òrgan encarregat de resoldre el procediment i serà equivalent al preu 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, filials immobiliàries o 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 permeten 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 tindre també per objecte la cessió d'ús d'habitatges declarats com a desocupats per part dels seus titulars.

2. En els convenis de col·laboració es concretaran la modalitat o les modalitats de gestió dels habitatges cedits. La gestió es realitzarà directament per l'Administració pública o

les seues entitats instrumentals o, si és el cas, per part dels ens locals que tinguen delegades aquestes competències.

TÍTOL V. ACTUACIONS DE FOMENT PER A EVITAR L'EXISTÈNCIA D'HABITATGES DESHABITATS

Article 21. Potestats de foment en matèria d'habitatge

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

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

CAPÍTOL 1. 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'establixen dos tipus de prestacions:

- a) Ajudes per al pagament del lloguer acol·lides a convocatòries públiques periòdiques que s'establixen 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'establixen, 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.

4. Les quanties d'aquestes prestacions es poden abonar directament al beneficiari o indirectament si s'establix 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 esta 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, 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 és el cas, puguen atorgar, i unificar el procediment de sol·licitud a fi de simplificar els tràmits als ciutadans.

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

1. Les administracions públiques garantiran el dret d'accés als subministraments bàsics d'aigua potable, de gas i d'electricitat a les persones i unitats familiars 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'esta 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 ahuran de complir per a previndre el stalls de subministrament en els casos mencionats. Les administracions públiques podran establir els acords o convenis necessaris amb les companyies de subministrament d'aigua potable, de gas i d'electricitat a fi de garantir que concedisquen ajudes a fons perdut a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial o els apliquen descomptes molt notables en el cost dels consums mínims, de conformitat amb les obligacions de servei públic establides.

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

5. Les empreses subministradores d'aquests serveis que hagen de realitzar un tall de subministrament han de sol·licitar prèviament un informe als serveis socials municipals per a determinar si la persona o la unitat familiar està en una de les situacions de risc d'exclusió residencial.

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

CAPÍTOL 2. 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 Deshabitats 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 esta 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 inversors a posar en el mercat de lloguer habitatges per a persones i unitats de convivència amb dificultats per a accedir al dit mercat amb ingressos inferiors a 4,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. En aquests casos, les administracions públiques concertaran l'assegurament dels riscos inherents a l'ocupació habitacional dels habitatges que garantisquen el cobrament de la renda, els desperfectes causats, la responsabilitat civil, l'assistència de la llar i la defensa jurídica.

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 aquests gastos.

2. Esta iniciativa preveu cobrir els objectius següents:

- a) Afavorir els propietaris dels habitatges que no poden mantindre'ls ni rehabilitar-los, però que si que volen conservar la propietat.
- b) Mobilitzar els habitatges desocupats.
- c) Obtindre més habitatges per a polítiques socials.
- d) I propiciar que es facen obres de rehabilitació per a generar ocupació.

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 contribuïska als gastos ordinaris de l'habitatge a canvi de tindre 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, gastos que junt amb tots els derivats de la gestió, es repercutiran en el propietari.

CAPÍTOL 3. Mediació en matèria d'habitatge

Article 26. Actuacions de mediació social

1. La Generalitat oferirà 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.

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

3. La Generalitat podrà subscriure convenis de col·laboració amb els ajuntaments i amb institucions i corporacions públiques i privades per a l'assessorament, la mediació i la protecció adequada amb la finalitat de previndre que els ciutadans i les ciutadanes residents a la Comunitat perden la seua residència habitual i permanent, quan passen per dificultats econòmiques que la posen en risc, amb l'objectiu d'evitar que siguin privats d'esta. 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 dels demandants, la superfície d'aquest i les especials necessitats socials derivades, si és el cas, de la composició familiar.

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

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

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

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

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

- a) La discriminació directa, que es produïx 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 justifique objectivament i raonablement i els mitjans utilitzats per a aconseguir la dita finalitat siguin adequats i necessaris.

- b) La discriminació indirecta, que es produïx 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 constituïx discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatícia és indicatiu d'assetjament immobiliari.
- d) La utilització d'un infrahabitatge com a residència, la sobreocupació i qualsevol forma d'allotjament il·legal.

Article 29. Acció protectora de les administracions

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

2. 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 tindre 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'obtindre finançament oficial o qualsevol altra ajuda.

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

Article 30. Càrrega de la prova

En els procediments de denúncia de discriminació en l'exercici del dret a l'habitatge en

què la part denunciant 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 prove prou que en la seua actuació o com a conseqüència de la seua inactivitat no s'ha infringit el dret a la igualtat.

Article 31. Legitimació

A fi de fer efectius els drets establits pel present títol, sense perjuí de la legitimació individual de les persones afectades, les persones jurídiques habilitades legalment per a defendre 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.

TÍTOL VII. INFRACCIONS I SANCIONS PER INCOMPLIMENT DE LA FUNCIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE

Article 32. Disposicions generals

1. Són infraccions administratives per incompliment de la funció social de l'habitatge les accions o 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. Constituïxen infraccions administratives per incompliment de la funció social de l'habitatge, sense perjuí 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 deshabitat com a domicili, a fi d'impedir la declaració d'habitatge deshabitat.
 - b) L'incompliment de les mesures de foment adoptades en el procediment de declaració d'habitatge deshabitat.
 - c) L'incompliment dels acords acceptats en els procediments de declaració d'habitatge deshabitat, 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 deshabitat, sense perjuí de la imposició de multes coercitives, en els termes establits 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

deshabitat, 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 deshabitats.
- g) La cessió d'un habitatge que haja accedit al Registre d'Habitatges Deshabitats a través dels convenis de col·laboració a què es referix 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 requerix 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, 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 sigut objecte de procediments de desdonament 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 obtindre una resolució administrativa amb reconeixement de drets econòmics, de protecció o d'habitabilitat, aportats a fi d'obtindre un acte favorable als infractors o a tercers, d'eludir una orde 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) Portar a cap accions o omissions que comporten assetjament o discriminació segons el que estableix esta llei.
- e) L'incompliment per part de les empreses subministradores de les obligacions legals d'informar els consumidors en qualsevol avís o comunicació que faça referència a la falta de pagament del servei dels drets relatius a la pobresa energètica establits 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.
- h) 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.

Article 36. Responsabilitat

1. Seran sancionades per la comissió de les infraccions previstes en la present llei les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que resulten responsables d'aquestes, per acció o omissió. Quan la responsabilitat dels fets constitutius de la infracció corresponga a una persona jurídica podran considerar-se responsables, a més, les persones físiques integrants dels seus òrgans de direcció que 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 establides en aquesta llei seran els fixats en la legislació valenciana en matèria d'habitatge, d'acord amb la graduació corresponent.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. Accés a la informació pública i protecció de dades de caràcter personal

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

DISPOSICIÓ ADDICIONAL 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 que integren el seu balanç, amb indicació de la ubicació, el preu i la data d'adquisició així com la situació administrativa.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA. Creació de l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana

1. Amb la finalitat de conèixer la situació en termes quantitius i qualitius de l'habitatge en general i de l'habitatge públic en particular, la distribució territorial i la inserció en els respectius teixits urbans, així com 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 ha de crear l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana, dependent de la conselleria competent en matèria d'habitatge. Este observatori ha de dur a terme les tasques que s'establisquen per reglament i ha de servir de plataforma per a planificar, estudiar i analitzar l'entorn i la realitat social i econòmica valenciana en el sector de l'habitatge i col·laborar així en les tasques que complisca qualsevol altre organisme públic.

2. L'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana tindrà com a missió totes aquelles funcions d'avaluació dels efectes de les mesures introduïdes en esta 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 autonòmic com municipal, i proposarà les mesures que hagen d'adoptar-se per a garantir la suficiència d'este 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 este 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*.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA. Mesures excepcionals per al control de les rendes de lloguer

Excepcionalment, i en situacions contrastades d'increment de les rendes dels lloguers d'immobles destinats a habitatge que produïsquen que el mercat (per raons de saturació o impossibilitat d'alliberament dels 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 maxim de lloguers en estes zones com a mesura de zonificació aprovable en el planejament. La delimitació

d'estes es farà, justificadament, a partir de criteris de planificació per part des municipis implicats, després de la declaració d'esta possibilitat ateses les raons econòmiques avantdites pel Consell. Per a això, l'òrgan competent en matèria d'habitatge de la Generalitat fixarà en estos casos, a partir d'un estudi de mercat, els preus màxims que podran imposar-se tenint en compte elements com ara l'antiguitat de l'edifici, l'estat de conservació, nombre d'habitacions i metres quadrats útils, equipaments ordinaris i excepcionals de l'immoble, particularitats pròpies i situació.

DISPOSICIÓ FINAL 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'esta 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, així com que procedisca a regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals que han de ser refosos.

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA. Habilitació per al desplegament reglamentari

El Consell dictarà totes les disposicions que siguen necessàries per a l'execució i desplegament del que estableix esta 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 tindre rang reglamentari, podran ser modificats, revisats i actualitzats mitjançant un decret del Consell.

DISPOSICIÓ FINAL 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 referix l'article 13 de la llei

I. Justificació de la situació de risc d'exclusió social als efectes del procediment d'expropiació forçosa de l'usdefruit a què es referix 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 és el cas, certificat relatiu a la presentació de l'Impost de Patrimoni, expedit per l'Agència Estatal 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 establits 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 en relació amb cada un 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) Escripures de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si és el 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'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'esta llei i analitzar, si és el cas, altres circumstàncies que hi puguem concórrer.

Annex II. Procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat

I. Acord d'inici

1. El procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat a què es referix 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'orde superior, petició raonada d'altres òrgans o denúncia.

2. La seua formalització 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 és el cas, secretari del procediment, amb expressa indicació del règim de recusació d'estos.
- d) Indicació de l'òrgan competent per a la resolució i de la norma que li atribuisca tal competència.
- e) Mesures de caràcter provisional acordades per l'òrgan competent per a iniciar el procediment, sense perjuí de les que durant la instrucció es puguem adoptar.
- f) Indicació del dret a formular al·legacions i a l'audiència en el procediment, amb expressió dels terminis per al seu exercici.

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

II. Interessats en el procediment

1. Es consideraran interessats en el procediment declaratiu d'habitatge deshabitat les persones físiques o jurídiques, associacions i organitzacions que tinguin la consideració d'interessats d'acord amb el concepte establert en la legislació de procediment administratiu comú de les administracions públiques.
2. En tot cas tindran la consideració d'interessats els titulars registrals dels immobles que constitueixen objecte del procediment, els titulars de drets reals i situacions jurídiques inscrits i anotats en el Registre de la Propietat, els titulars de drets d'ús, els seus ocupants, les entitats 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, cada un dels partícips es considerarà representant de la seua col·lectivitat als efectes de la tramitació d'este procediment i responsable solidari, sense perjuí 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 indicis de falta d'ús habitacional de l'habitatge, així com, si és el cas, sobre els motius que al seu parer exclouen la procedència de resoldre la declaració d'este com a deshabitat 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 eixes 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 indicis de falta d'habitació que van motivar la incoació del procediment, continuaria la instrucció d'acord amb el que establixen els articles 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 excedisca 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 perjudi de les proves que en defensa dels respectius drets o interessos puguen indicar o aportar els mateixos administrats.

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

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

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

2. Este tràmit s'acompanyarà de l'oferiment 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 garantisquen 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 este reduït al tràmit d'oferiment de mesures de foment quan els interessats no hagen formulat al·legacions a l'acord d'inici, quan s'haja acordat rebutjar l'obertura d'un període de prova o quan no figuren en el procediment ni siguen tinguts en compte altres proves que les adduïdes si és el cas pels interessats.

VI. Proposta de resolució

1. Transcorregut el termini d'al·legacions i practicades, si és el cas, les proves que

hagueren sigut 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 nous fets, al·legacions, proves o documents o que no siguen coneguts per estos, i en este cas es conferirà un tràmit adicional d'al·legacions de deu dies.

ESBORRANY