

# **PROYECTO DE DECRETO LEGISLATIVO DE APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA DE LA COMUNITAT VALENCIANA**

## **PREÁMBULO**

La Disposición final primera de la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2021, habilita y autoriza al Consell para que apruebe, mediante decreto legislativo, y en el plazo de doce meses, “un texto refundido de los contenidos de la ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, y del resto de disposiciones normativas vigentes con rango de ley que abarquen las materias de vivienda y arquitectura, así como para que se proceda a regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que deban ser refundidos hasta el momento de la aprobación del texto refundido por el Consell”.

La presente disposición legal se dicta en el ejercicio de las competencias atribuidas a la Generalitat en el artículo 49.1. 9ª, y 35ª del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda y defensa del consumidor y usuario.

El texto refundido incluye un total de 168 artículos estructurados en siete Títulos dedicados, respectivamente a la función social de la vivienda; al fomento público y prestación directa de la vivienda; a la ampliación de vivienda pública mediante los derechos de tanteo y retracto; al acceso a la vivienda; al uso, conservación, mantenimiento y adaptación de la vivienda; a la ordenación y fomento de la calidad de la edificación; y al régimen sancionador.

El decreto legislativo que aprueba el texto refundido consta, a su vez, de un artículo único con la fórmula aprobatoria del texto refundido; una disposición derogatoria de las leyes objeto de refundición y de las sucesivas modificaciones operadas en las mismas; y una disposición final única relativa a la entrada en vigor.

En la redacción del decreto legislativo se han tenido en cuenta los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En su virtud, a propuesta de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, y previa deliberación del Consell en la reunión de...

## **DECRETO**

### **Artículo único. Aprobación del texto refundido de Vivienda y Arquitectura**

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Vivienda y Arquitectura de la Comunitat Valenciana que figura como anexo.

### **Disposición derogatoria única**

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente decreto legislativo y al texto refundido que por él se aprueba y, en particular, las siguientes:

- a) Los artículos 6, 7, 8, 33.4.d) y 33.5.d) de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- b) La Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.
- c) La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana.
- d) El artículo 6 del Decreto-ley 2/2011, de 4 de noviembre, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas.
- e) Los artículos 93, 94 y 95 de la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, de Medidas de Comunidad Valenciana 2012.
- f) Los artículos 158 y 159 de la Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat 2013.
- g) El artículo 147 de la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
- h) El artículo 179 de la Ley 7/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
- i) La Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.
- j) El artículo 82 de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, Medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- k) El artículo 61 de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, Medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- l) El artículo 77 de la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- m) El Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, de ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

### **Disposición final única. Entrada en vigor**

Este decreto legislativo y el texto refundido que por él se aprueba entrará en vigor [...]

## **ANEXO I**

### **ÍNDICE**

#### **TÍTULO I. DE LA VIVIENDA Y SU FUNCIÓN SOCIAL**

##### **CAPÍTULO I. Objeto, ámbito de aplicación y concepto**

*Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación*

*Artículo 2. Concepto de vivienda*

*Artículo 3. Condiciones de calidad en las viviendas*

*Artículo 4. Condiciones de entorno y emplazamiento de los edificios de viviendas*

*Artículo 5. Ocupación y uso de las viviendas*

*Artículo 6. Requisitos de las escrituras relativas a vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad*

##### **CAPÍTULO II. Principios generales**

*Artículo 7. Alcance*

*Artículo 8. El derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada*

*Artículo 9. Servicio de interés general*

*Artículo 10. Calidad de la prestación y evaluación del servicio*

*Artículo 11. Función social de la vivienda*

*Artículo 12. Acción pública y derecho subjetivo exigible*

*Artículo 13. Igualdad y no discriminación en el acceso a la vivienda*

*Artículo 14. Acción protectora de las administraciones*

*Artículo 15. Valoración de la prueba*

*Artículo 16. Legitimación*

##### **CAPÍTULO III. Competencias administrativas y de coordinación**

*Artículo 17. Competencias de la Generalitat*

*Artículo 18. Ejercicio de competencias en materia de función social de la vivienda por parte de la Generalitat*

*Artículo 19. Ejercicio de las competencias por parte de los municipios y demás entidades de derecho público*

*Artículo 20. Competencias de la Generalitat de fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social*

*Artículo 21. Competencias de coordinación de la Generalitat en materia de garantía de la función social de la vivienda*

*Artículo 22. Registros de oferta de viviendas, de demandantes con fines sociales y de viviendas deshabitadas*

##### **CAPÍTULO IV. Intervención sobre viviendas deshabitadas y para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios**

**Artículo 23.** *La declaración de vivienda deshabitada*

**Artículo 24.** *Indicios de falta de uso habitacional*

**Artículo 25.** *Grandes tenedoras de viviendas*

**Artículo 26.** *Deberes de colaboración con la administración*

**Artículo 27.** *Actuaciones previas, inspección y medidas provisionales*

**Artículo 28.** *Multas coercitivas*

**Artículo 29.** *Colaboración con las entidades financieras, filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos*

**Artículo 30.** *Medidas propuestas para garantizar la protección a las personas que están en procedimientos de ejecución hipotecaria*

## **CAPÍTULO V. Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas**

### **Sección primera. Potestades**

**Artículo 31.** *Potestades de fomento en materia de vivienda*

### **Sección segunda. Sistema de ayudas públicas**

**Artículo 32.** *Ayudas para el pago de alquiler*

**Artículo 33.** *Medidas para prevenir y para paliar la pobreza energética*

### **Sección tercera. Fomento de la iniciativa privada**

**Artículo 34.** *Fomento del alquiler*

**Artículo 35.** *Alquiler solidario*

### **Sección cuarta. Mediación en materia de vivienda**

**Artículo 36.** *Actuaciones de mediación social*

**Artículo 37.** *Mediación para el alquiler asequible*

## **CAPÍTULO VI. Accesibilidad**

**Artículo 38.** *Accesibilidad en la edificación de los edificios de vivienda*

**Artículo 39.** *Edificios de pública concurrencia*

**Artículo 40.** *Seguridad en los edificios de pública concurrencia*

## **TÍTULO II. FOMENTO PÚBLICO Y PRESTACIÓN DIRECTA DE LA VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I. Protección pública de la vivienda**

**Artículo 41.** *Viviendas de protección pública y demás actuaciones protegidas*

**Artículo 42.** *Protección del acceso al uso y disfrute de la vivienda*

**Artículo 43.** *Medidas de fomento*

**Artículo 44.** *Concepto de vivienda de protección pública*

**Artículo 45.** *Personas promotoras y destinatarias*

**Artículo 46.** *Extensión de la protección pública*

**Artículo 47.** *Calificación de las viviendas de protección pública*

**Artículo 48.** *Plazos*

**Artículo 49.** *Responsabilidad objetiva en las viviendas de protección pública*

**Artículo 50.** *Régimen de uso de las viviendas de protección pública*

**Artículo 51.** *Contratación de las viviendas de protección pública*

## **CAPÍTULO II. Promoción pública y prestación directa de la vivienda**

**Artículo 52.** *Promoción pública de viviendas*

**Artículo 53.** *Promoción pública de suelo*

**Artículo 54.** *Programación de las viviendas de promoción pública*

**Artículo 55.** *Adjudicación y gestión del patrimonio público de vivienda*

**Artículo 56.** *Recuperación de viviendas del parque público de la Generalitat cedidas en régimen de compraventa o acceso diferido a la propiedad*

**Artículo 57.** *Resolución de mutuo acuerdo de contratos de vivienda cedida en régimen de compraventa o de acceso diferido a la propiedad*

**Artículo 58.** *Promoción pública para la adecuación de entornos urbanos y equipamientos*

## **CAPÍTULO III. Actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda**

**Artículo 59.** *Concepto*

**Artículo 60.** *Medidas de coordinación*

**Artículo 61.** *Medidas de inclusión y sostenibilidad social*

## **TÍTULO III. AMPLIACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA MEDIANTE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

### **CAPÍTULO I. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las administraciones públicas**

**Artículo 62.** *Los derechos de adquisición preferente de la administración sobre viviendas de protección pública*

**Artículo 63.** *Procedimiento para el ejercicio del tanteo*

**Artículo 64.** *Procedimiento para el ejercicio del retracto*

**Artículo 65.** *Precio de adquisición*

**Artículo 66.** *Calificación permanente de las viviendas adquiridas en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente*

**Artículo 67.** *Especiales deberes de colaboración de organismos y funcionariado público*

### **CAPÍTULO II. Del ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona y su cesión**

**Artículo 68.** *Ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona*

*Artículo 69. Cesión de los derechos de adquisición preferente a los municipios*

*Artículo 70. Colaboración con los entes locales en la gestión del parque público de vivienda que se adquiriera en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente*

### **CAPÍTULO III. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares**

*Artículo 71. Titularidad, competencia y transmisiones de viviendas sujetas a los derechos de adquisición preferente*

*Artículo 72. Procedimiento para el ejercicio de los derechos de tanteo en transmisiones singulares*

*Artículo 73. Procedimiento para el ejercicio de los derechos de retracto en transmisiones singulares*

### **CAPÍTULO IV Municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares**

*Artículo 74. Municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente*

*Artículo 75. Actualización y publicidad de las áreas de necesidad de vivienda*

*Artículo 76. Comunicación de las áreas de necesidad de vivienda*

### **CAPÍTULO V. Adjudicación de viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares**

*Artículo 77. Destino y adjudicación de las viviendas adquiridas*

*Artículo 78. Calificación permanente de las viviendas adquiridas*

## **TÍTULO IV. EL ACCESO A LA VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I. Las garantías de calidad en la transmisión de la vivienda**

*Artículo 79. Garantías*

*Artículo 80. Reglamentación de las garantías*

### **CAPÍTULO II. Publicidad e información**

*Artículo 81. Veracidad y objetividad en la publicidad e información*

*Artículo 82. Especificaciones generales sobre el contenido de la publicidad*

*Artículo 83. Cómputo de las superficies*

*Artículo 84. Información para la venta*

*Artículo 85. Información para el arrendamiento*

### **CAPÍTULO III. Requisitos para la venta de viviendas**

*Artículo 86. Viviendas en proyecto o en construcción*

*Artículo 87. Pagos anticipados del precio de la vivienda*

*Artículo 88. Venta de viviendas terminadas*

### **CAPÍTULO IV. Requisitos para las viviendas objeto de arrendamiento**

*Artículo 89. Requisitos*

*Artículo 90. Contenido básico del contrato de arrendamiento*

## **CAPÍTULO V. Fianzas de arrendamientos urbanos**

*Artículo 91. Constitución de la fianza*

*Artículo 92. Actualización de la fianza*

*Artículo 93. Devolución de la fianza*

*Artículo 94. Ingreso de la fianza sin previo requerimiento*

*Artículo 95. Ingreso de las liquidaciones derivadas de fianzas*

*Artículo 96. Recaudación en vía de apremio*

*Artículo 97. Controversia entre las partes contratantes*

*Artículo 98. Inspección de fianzas*

*Artículo 99. Registro de Fianzas de Arrendamientos Urbanos*

## **TÍTULO V. USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I. Uso y conservación de la vivienda**

*Artículo 100. Obligaciones generales de las personas propietarias y usuarias*

*Artículo 101. Intervención en elementos comunes*

*Artículo 102. Aseguramiento de los edificios de vivienda*

### **CAPÍTULO II. Obras de adecuación en la vivienda y el edificio**

*Artículo 103. Realización de obras de adecuación*

*Artículo 104. Impulso de la administración*

### **CAPÍTULO III. De la inspección técnica periódica de los edificios y la actuación de la administración**

*Artículo 105. Planes de actuación*

*Artículo 106. Inspección periódica*

*Artículo 107. Actuación de la administración*

### **CAPÍTULO IV. Rehabilitación de viviendas y edificios**

*Artículo 108. Concepto de rehabilitación. Rehabilitación urbana*

*Artículo 109. Obras de rehabilitación*

*Artículo 110. Intervención de la administración*

## **TÍTULO VI. ORDENACIÓN Y FOMENTO DE LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I. Objeto y ámbito de aplicación**

*Artículo 111. Objeto*

*Artículo 112. Ámbito de aplicación*

### **CAPÍTULO II. Calidad de la edificación**

**Artículo 113.** *Concepto de calidad*

**Artículo 114.** *Requisitos básicos de la edificación*

**Artículo 115.** *Acciones de la administración*

### **CAPÍTULO III. El proceso de edificación**

#### **Sección primera. La actividad de edificación**

**Artículo 116.** *Actividades y agentes de la edificación*

##### **Subsección primera. De la promoción**

**Artículo 117.** *Promoción*

**Artículo 118.** *Acciones de la administración en la promoción*

##### **Subsección segunda. De la concepción técnica del edificio**

**Artículo 119.** *Concepción técnica del edificio*

**Artículo 120.** *El proyecto*

**Artículo 121.** *Fases de proyecto*

**Artículo 122.** *Acciones de la administración*

##### **Subsección tercera. La ejecución de las obras**

**Artículo 123.** *Generalidades*

**Artículo 124.** *La dirección facultativa de las obras*

**Artículo 125.** *El comienzo de las obras. El acta de replanteo*

**Artículo 126.** *La construcción*

**Artículo 127.** *El suministro de productos*

**Artículo 128.** *La prestación de asistencias técnicas y servicios*

**Artículo 129.** *La terminación de las obras*

**Artículo 130.** *La recepción de la obra*

**Artículo 131.** *La documentación de la obra ejecutada*

**Artículo 132.** *Acciones de la administración*

##### **Subsección cuarta. Vida útil del edificio**

**Artículo 133.** *Vida útil del edificio*

**Artículo 134.** *Deber de mantenimiento y rehabilitación*

**Artículo 135.** *Acciones de la administración*

#### **Sección segunda. Autorizaciones administrativas**

**Artículo 136.** *Licencias y autorizaciones administrativas*

##### **Subsección primera.**

**Artículo 137.** *Licencia municipal de edificación*

**Artículo 138.** *Resolución única*

**Artículo 139.** *Procedimiento y plazos*

**Artículo 140.** *Silencio administrativo*

**Artículo 141.** *Suministros*

### **Subsección segunda. De la licencia municipal de ocupación**

**Artículo 142.** *Licencia municipal de ocupación*

**Artículo 143.** *Exigencia de la licencia municipal de ocupación*

**Artículo 144.** *Procedimiento y plazos*

**Artículo 145.** *Silencio administrativo*

**Artículo 146.** *Coordinación administrativa*

### **Sección tercera. Personas agentes de la edificación**

**Artículo 147.** *Personas agentes de la edificación*

**Artículo 148.** *Obligaciones de las personas agentes de la edificación*

## **TÍTULO VII. RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **CAPÍTULO I. Disposiciones generales**

**Artículo 149.** *Objeto*

**Artículo 150.** *Precisión del objeto respecto de las cantidades a cuenta*

**Artículo 151.** *Finalidad*

**Artículo 152.** *Responsabilidad*

### **CAPÍTULO II. Infracciones**

**Artículo 153.** *Definición, clasificación e inspección de las infracciones*

**Artículo 154.** *Infracciones leves*

**Artículo 155.** *Infracciones graves*

**Artículo 156.** *Infracciones muy graves*

### **CAPÍTULO III. Sanciones**

**Artículo 157.** *Cuantía de las sanciones*

**Artículo 158.** *Disposiciones comunes en materia de sanciones*

**Artículo 159.** *Medidas complementarias*

**Artículo 160.** *Cese de la conducta infractora*

**Artículo 161.** *Naturaleza independiente de las sanciones*

**Artículo 162.** *Concurrencia con el orden jurisdiccional penal*

### **CAPÍTULO IV. Ejecución de resoluciones**

**Artículo 163.** *Ejecución de obras*

**Artículo 164.** *Ejecución forzosa*

**Artículo 165.** *Condonación*

## **CAPÍTULO V. Prescripción**

**Artículo 166.** *Plazos*

## **CAPÍTULO VI. Procedimiento sancionador**

**Artículo 167.** *Órganos competentes*

**Artículo 168.** *Marco normativo*

**Artículo 169.** *Inspección*

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Disposición adicional primera. Intervención de los agentes implicados en el proceso de transmisión**

**Disposición adicional segunda. Fianzas de arrendamientos**

**Disposición adicional tercera. Fomento de la renovación, regeneración y ampliación del parque público de vivienda**

**Disposición adicional cuarta. Plazo máximo de duración de los procedimientos y del sentido del silencio administrativo en los procedimientos administrativos en materia de vivienda de promoción pública, sin perjuicio de los plazos establecidos el artículo 48 de esta ley**

**Disposición adicional quinta. Normativa reglamentaria aplicable al patrimonio público de vivienda**

**Disposición adicional sexta. Acceso a la información pública y protección de datos de carácter personal**

**Disposición adicional séptima. Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana**

**Disposición adicional octava. Medidas excepcionales para el control de las rentas de alquiler**

**Disposición adicional novena. Mecanismos de coordinación con otras administraciones y el sector eléctrico**

**Disposición adicional. décima. Obligatoriedad del Libro del Edificio**

**Disposición adicional undécima. Tasas**

**Disposición adicional duodécima. Autorizaciones administrativas**

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Disposición transitoria primera. Exigibilidad de la obligación de aseguramiento**

**Disposición transitoria segunda. Aplicación del ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares**

**Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio de los derechos de adquisición preferente**

## **DISPOSICIONES FINALES**

**Disposición final primera. Fundamento competencial**

**Disposición final segunda. Actualización**

**Disposición final tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario**

## ANEXO I

### TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA

#### TÍTULO I. DE LA VIVIENDA Y SU FUNCIÓN SOCIAL

##### Capítulo I

##### **Objeto, ámbito de aplicación y concepto**

###### *Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación*

El presente título tiene por objeto, dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, regular y hacer efectivo el derecho constitucional al disfrute de una vivienda asequible, digna y adecuada; la función social de la vivienda; la protección para las personas adquirentes y usuarias, las medidas de fomento y de inclusión social, el régimen sancionador, y las actuaciones administrativas en materia de vivienda, dotándolas de un marco normativo estable.

Su ámbito de aplicación alcanzará al régimen de transmisión, uso y aprovechamiento y a las actuaciones con protección pública en materia de vivienda.

Las especificaciones establecidas por la legislación estatal y autonómica reguladora de la ordenación de la edificación, serán de aplicación para todas las viviendas que se promuevan, construyan o rehabiliten en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

###### *Artículo 2. Concepto de vivienda*

Se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención del título habilitante para la ocupación, o en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva.

###### *Artículo 3. Condiciones de calidad en las viviendas*

Las viviendas reunirán los requisitos básicos de calidad de la edificación determinados por la legislación estatal y autonómica de ordenación de la edificación, relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad, y por la normativa que reglamentariamente se establezca.

Asimismo, la Generalitat fomentará la utilización de distintivos, marcas de conformidad o sellos de calidad reconocidos oficialmente, cuyo objeto sean las obras, los productos o los servicios dentro del ámbito de la edificación de viviendas y conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

###### *Artículo 4. Condiciones de entorno y emplazamiento de los edificios de viviendas*

El emplazamiento de los edificios de viviendas vendrá determinado por la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico, y reunirá los requisitos para la obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas.

A estos efectos, el planeamiento, al definir las zonas residenciales, considerará la adecuación al medio geográfico y la protección del medio ambiente y patrimonio cultural, evitando la exposición a acciones devastadoras, insalubres, molestas, nocivas o peligrosas, y adoptará las medidas correctoras que en su caso sean pertinentes. Igualmente

tendrá en cuenta la conexión con las redes de servicios e infraestructuras urbanas y su adecuado funcionamiento, y los equipamientos y dotaciones exigidos por la legislación urbanística y de ordenación del territorio.

Las viviendas emplazadas en medio rural deberán cumplir las condiciones establecidas al efecto por el planeamiento, la legislación urbanística, medioambiental y de ordenación del territorio, así como las que con carácter general se establecen en este artículo y en la legislación de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana.

#### **Artículo 5.** *Ocupación y uso de las viviendas*

Para poder ocupar la vivienda será requisito necesario obtener el título habilitante para la primera ocupación y, en el supuesto de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública en primera transmisión, la cédula de calificación definitiva facultará para la ocupación y uso de las viviendas.

Para los supuestos de segundas o posteriores transmisiones que se produzcan transcurrido el plazo que legalmente se establezca, será necesaria su renovación mediante la obtención del título habilitante para segunda ocupación y posteriores.

Las compañías suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas e infraestructuras de telecomunicaciones no podrán contratar e iniciar el suministro sin la previa acreditación del título habilitante para la ocupación o, en su caso, cédula de calificación definitiva.

En el supuesto de que las citadas compañías suministradoras no cumplan la prohibición anterior, podrán ser declaradas responsables solidarias de las responsabilidades que se deriven de ello y, por tanto, serán parte en el expediente infractor que se incoe al efecto.

#### **Artículo 6.** *Requisitos de las escrituras relativas a vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad*

1. En las escrituras de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen en propiedad horizontal de inmuebles destinados en todo o en parte a viviendas, la descripción del edificio y de las viviendas se ajustará a la licencia municipal de edificación, y al proyecto que sirvió de base para la concesión de esta, que se inscribirán en el Registro de la propiedad conforme a lo dispuesto por el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. En las escrituras de declaración de obra nueva terminada y constitución del régimen en propiedad horizontal de inmuebles destinados en todo o en parte a vivienda, y en las escrituras o actas declarativas de la terminación de obras, la descripción de la edificación y de las viviendas se ajustará a la licencia municipal de edificación, y a las modificaciones de esta autorizadas por el Ayuntamiento durante la fase de construcción, así como al proyecto inicial y a los posteriores que sirvieron de base a la licencia municipal de edificación y sus modificaciones.

A la escritura o acta se unirá la certificación acreditativa del final de la obra conforme a las citadas licencias y proyectos, que se inscribirán en el registro de la propiedad.

También se acreditará la constitución de las garantías a que se refiere la legislación de la ordenación de la edificación, por daños materiales que se ocasionen por vicios o defectos de la construcción.

3. Las licencias municipales de edificación y sus modificaciones, las certificaciones técnicas y las de terminación de obras, y las garantías establecidas en los apartados anteriores, se unirán a la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, en original o por testimonio notarial.

## **CAPÍTULO II**

### **Principios generales**

#### **Artículo 7. Alcance**

En el marco del objeto definido en el artículo 1, el presente Título incluye, entre otros aspectos:

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

#### **Artículo 8. El derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada**

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

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

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

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

3º Que la unidad de convivencia no tenga, en el primer ejercicio de aplicación de la ley, recursos superiores en referencia al indicador público de renta de efectos múltiples (en adelante, IPREM) según lo establecido en el siguiente cuadro:

- 3 o más miembros: 2 IPREM.
- 2 miembros: 1,5 IPREM.
- 1 miembro: 1 IPREM.

Para los siguientes ejercicios, como resultado de la evaluación de la aplicación de la ley, se deberán ampliar los límites referenciados al IPREM en un + 0,5 para cada una de las tipologías de familia anteriores, siempre que la ampliación de este límite no comprometa

el acceso al derecho a la vivienda a unidades de convivencia con ingresos situados en los tramos de ingresos de aplicación en el ejercicio anterior.

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

Dentro de cada grupo se tendrá en cuenta:

- La discapacidad de algún miembro.
- Hijos o hijas dependientes.
- Tener algún menor a su cargo.
- Haber sufrido violencia de género.
- Ser mayor de 60 años.
- Haber sido desahuciado por impago de la cuota, por impago del alquiler o por ser avalador de un préstamo hipotecario y no poder hacer frente al mismo.

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

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

#### **Artículo 9. Servicio de interés general**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 10.** *Calidad de la prestación y evaluación del servicio*

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

Estas cartas de servicio deberán establecer, como mínimo:

- a) La organización y la forma de gestión del servicio.
- b) La identificación de las personas responsables de la gestión.

- c) Los estándares mínimos de calidad del servicio desglosados, en su caso, por categorías de prestaciones, y los indicadores e instrumentos para evaluar su aplicación. En ese sentido, deberán indicar el tiempo máximo de espera en el registro de personas demandantes y las consecuencias de la superación de ese plazo.
  - d) Las condiciones de acceso.
  - e) Los derechos y deberes de las personas usuarias.
  - f) El régimen económico aplicable, con indicación de las tasas y los precios públicos que sean de aplicación, en su caso.
  - g) Las vías de reclamación o recurso de que disponen.
  - h) Las vías establecidas para que las personas usuarias puedan obtener información y orientación con relación al servicio público.
2. Las cartas de servicio tienen naturaleza reglamentaria. Su contenido es vinculante tanto para la administración como para los ciudadanos y puede ser invocado en vía de recurso o reclamación.
3. Se ofrecerá información sobre el servicio de interés general de vivienda, que será veraz, objetiva y actualizada y se publicará de forma clara, estructurada, comprensible y fácilmente localizable, mediante el portal de transparencia GVA Oberta a que se refiere la legislación valenciana en materia de transparencia, buen gobierno y participación ciudadana.
4. Periódicamente, las administraciones públicas realizarán una evaluación de las políticas de vivienda a efectos de identificar los necesarios ajustes y calibrar la eficacia de las medidas contenidas en la legislación vigente. En lo que se refiere a la Generalitat, esta evaluación se realizará anualmente y, con más detalle, quinquenalmente.

#### **Artículo 11. *Función social de la vivienda***

1. El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social, determinada de conformidad con lo establecido en la Constitución y en las leyes.
2. El incumplimiento de la citada función social dará lugar a la incoación de los procedimientos previstos en los artículos siguientes, que podrán incluir medidas de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias y en su caso las de carácter fiscal que a tal efecto se habiliten por norma con rango de ley formal.

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

3. En los términos previstos en la legislación estatal, y a los efectos de esta ley, se considera que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda en los siguientes supuestos:
- a) Cuando se incumpla el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, en los términos señalados en la legislación de vivienda y urbanística, a fin de garantizar en todo caso unas condiciones adecuadas de habitabilidad. La legislación en materia

de vivienda podrá, además, establecer obligaciones particulares respecto de estos deberes en relación con la vivienda protegida.

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

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

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

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

### **Artículo 12.** *Acción pública y derecho subjetivo exigible*

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

2. Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana que se encuentren en alguna de las situaciones referidas en el artículo 8 de esta ley y sean titulares del derecho exigible a un alojamiento asequible, digno y adecuado, podrán ejercerlo ante la conselleria competente en materia de vivienda, que en un plazo máximo de seis meses resolverá su solicitud proporcionando alguna de las soluciones habitacionales previstas en esta ley.

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

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

### **Artículo 13.** *Igualdad y no discriminación en el acceso a la vivienda*

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 14.** *Acción protectora de las administraciones*

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

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

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

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

### **Artículo 15. Valoración de la prueba**

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

### **Artículo 16. Legitimación**

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

## **CAPÍTULO III**

### **Competencias administrativas y de coordinación**

#### **Artículo 17. Competencias de la Generalitat**

La Generalitat podrá establecer planes de vivienda propios o medidas de desarrollo que complementen la legislación básica estatal en esta materia, pudiendo a tal efecto y para su viabilidad, suscribir convenios con cualquier tipo de entidades públicas, entidades sin ánimo de lucro o privadas y con entidades financieras o de crédito, en las condiciones que se determinen, de acuerdo con la legalidad vigente.

Estas medidas estarán dirigidas a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada mediante la articulación de políticas de integración e inclusión social que contemplen la accesibilidad a la vivienda, prestando especial atención al primer acceso a la vivienda, la integración de personas con capacidades reducidas, tanto físicas como psíquicas y sensoriales, la posibilidad de ofrecer el disfrute de la vivienda por familias y personas con menores recursos económicos, la integración de los inmigrantes y de colectivos especialmente necesitados o con problemática específica. En el marco de estos objetivos las líneas concretas de actuación podrán ser abordadas desde una perspectiva de necesidad individualizada tanto como desde un enfoque amplio en cuanto a la necesidad de actuar en un entorno determinado que garantice una plena integración social.

#### **Artículo 18. Ejercicio de competencias en materia de función social de la vivienda por parte de la Generalitat**

1. La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda, ejercerá todas aquellas competencias estatutariamente atribuidas, las que expresamente le confiera la presente ley, así como aquellas otras que en un futuro le puedan ser reconocidas para la efectiva y real provisión de una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas personas que la necesiten, especialmente en favor de las personas jóvenes, personas sin medios ni recursos económicos, mujeres víctimas de violencia de género, personas con diversidad funcional, personas que se encuentren en especiales circunstancias de exclusión social o emergencia social por haber sido privadas de su vivienda habitual y aquellas otras en las que están justificadas medidas de intervención y

de fomento de acuerdo con lo previsto en la ley. Para ello, garantizará anualmente una oferta mínima de viviendas de protección pública asequibles, dignas y adecuadas que puedan satisfacer las necesidades básicas de las personas en situación de vulnerabilidad o en procesos de exclusión social y hará efectivo el derecho exigible a una vivienda, así como impulsará y coordinará la acción pública de los entes locales valencianos en la materia.

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

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

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

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

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

#### **Artículo 19.** *Ejercicio de las competencias por parte de los municipios y demás entidades de derecho público*

1. Los municipios de la Comunitat Valenciana ejercerán, como competencias propias y en los términos que expresamente les atribuya la presente ley, las relativas a promoción

y gestión de las viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, en coordinación con la conselleria competente en materia de vivienda, de manera que existirá un registro único, centralizado y accesible desde cualquier punto de información de los organismos públicos competentes en materia de vivienda. Para ello, en el ámbito de las competencias que tienen atribuidas por la legislación estatal básica y la legislación valenciana de régimen local, podrán también realizar todas las actuaciones necesarias en materia de rehabilitación.

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

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

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

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

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

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

**Artículo 20.** *Competencias de la Generalitat de fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social*

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

2. Para el desarrollo de políticas locales de ampliación de los recursos destinados a vivienda social, la Generalitat se comprometerá a incrementar la financiación destinada a los entes locales que las acometan en un incremento proporcional a la inversión local realizada. Este incremento proporcional será igual para todos los entes locales en cada anualidad presupuestaria y podrá tener en cuenta el esfuerzo inversor a efectos de incrementar paulatinamente los porcentajes de ayuda en proporción al mayor esfuerzo del ente local.

También podrá ser mayor en caso de que las políticas iniciadas prevean medidas para evitar la segregación social en materia de vivienda pública, con el mayor coste que ello supone. En ningún caso, la cuantía total de este incremento de la financiación atendiendo a la inversión realizada por los entes locales superará el 50% del total de la intervención a realizar.

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

**Artículo 21.** *Competencias de coordinación de la Generalitat en materia de garantía de la función social de la vivienda*

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

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

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

**Artículo 22.** *Registros de oferta de viviendas, de personas demandantes con fines sociales y de viviendas deshabitadas*

1. La planificación de las condiciones de la oferta y acceso a las viviendas de protección pública y aquellas destinadas a fines sociales responderá a criterios de transparencia y eficacia, gestionados por la Generalitat, debiendo recoger en su desarrollo

reglamentario los siguientes requisitos: transparencia y acceso público a los datos, respeto a la protección de datos de carácter personal y certeza de los registros contenidos en ellos.

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

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

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

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

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

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

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

5. La efectiva constitución de estos registros conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido a esos efectos en dicha normativa. Asimismo, con objeto de impulsar la necesaria colaboración de estos registros con el sistema estadístico valenciano y con el Instituto Cartográfico Valenciano se establecerán los circuitos de información necesarios para el desarrollo de las funciones estadística y cartográfica incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de la Comunitat Valenciana y sus programas anuales. La utilización de la información del registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la

normativa vigente y aplicable sobre estadística. Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o la anulación de las hojas registrales. En todo caso se indicará la firmeza de la resolución, tanto en vía administrativa como jurisdiccional.

## **CAPÍTULO IV**

### **Intervención sobre viviendas deshabitadas y para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios**

#### **Artículo 23.** *La declaración de vivienda deshabitada*

1. La declaración de una vivienda como deshabitada se realizará mediante resolución administrativa solo respecto de aquellas personas propietarias que sean consideradas como grandes tenedoras por esta ley y siguiendo a tal fin el procedimiento administrativo contradictorio regulado en el anexo II de esta norma.
2. El plazo máximo para resolver el procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año contado desde la fecha del acuerdo de inicio, transcurrido el cual se producirá su caducidad. La resolución no pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma cabrá recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del competente para resolver.
3. La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas y aquellas otras derivadas de dicho procedimiento, incluyendo la aprobación de las medidas de fomento que hayan sido aceptadas y de los acuerdos de las mencionadas personas en el supuesto de intermediación; debiendo producirse la efectiva habitación dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, sin que esta pueda tener una duración inferior a un año, salvo acuerdo de las personas interesadas, que habrá de ser comunicado a la dirección general competente en materia de vivienda.
4. Se dará traslado de la resolución al registro de viviendas deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.
5. En caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de seis meses desde la resolución, podrá iniciarse un nuevo procedimiento declarativo sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento.

#### **Artículo 24.** *Indicios de falta de uso habitacional*

1. A los efectos de la declaración administrativa de vivienda deshabitada se presumirá que una vivienda no está habitada cuando:
  - a) No se destine de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto.
  - b) Esté desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a un año, computado en cada caso desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización de empleo correspondiente o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de estas permita solicitar las autorizaciones legales por su efectiva ocupación: todo ello, salvo que haya motivo que justifique la falta de empleo o su destino a un uso diferente al residencial.

2. Para la iniciación del procedimiento declarativo de una vivienda como deshabitada podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes indicios:

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

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

- a) Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia, con un máximo de cuatro años de desocupación continuada.
- b) Inmuebles destinados a usos de vivienda turística o terciarios al menos con una ocupación mínima de un mes al año.
- c) Inmuebles destinados a usos dotacionales.
- d) Inmuebles destinados a vivienda cuyos titulares, ya sean personas físicas o jurídicas, ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado.
- e) Inmuebles que se encuentren pendientes de partición hereditaria, o sometidos a procedimientos de extinción de comunidad de bienes o sociedad de gananciales, o cuyo uso esté pendiente de resolución en un proceso judicial, o cualquier otra situación que haya impedido su inscripción aun existiendo título jurídico para ello.
- f) Traslado temporal de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social.

#### **Artículo 25.** *Grandes tenedoras de viviendas*

1. A los efectos previstos en esta ley se consideran grandes tenedoras de viviendas aquellas personas físicas o jurídicas que destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación o financiación de la construcción o de la compra de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior. No se computarán a tales efectos las viviendas desocupadas en las que concurra alguno de los motivos para la desocupación que enumera el 24.3 de esta ley.

2. Las personas físicas o jurídicas que tengan la consideración de grandes tenedoras deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de aquellas viviendas deshabitadas reguladas en los artículos precedentes.

**Artículo 26. Deberes de colaboración con la administración**

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

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

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

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

**Artículo 27. Actuaciones previas, inspección y medidas provisionales**

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

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

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

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

#### **Artículo 28.** *Multas coercitivas*

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

2. La cuantía de la multa coercitiva será fijada por el órgano encargado de resolver el procedimiento y será equivalente al precio mensual por metro cuadrado de un alquiler establecido para las viviendas de protección públicas de régimen general, multiplicado por el número de metros cuadrados útiles de superficie de la vivienda correspondiente y por la cantidad de meses transcurridos desde el anterior pago mientras se mantenga la situación de vivienda deshabitada. El pago de la multa coercitiva podrá ser establecido tanto de manera mensual como trimestral.

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

#### **Artículo 29.** *Colaboración con las entidades financieras, filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos*

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

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

**Artículo 30.** *Medidas propuestas para garantizar la protección a las personas que están en procedimientos de ejecución hipotecaria*

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

2. La iniciación del procedimiento, judicial o extrajudicial, para la ejecución de las garantías hipotecarias que comporte la extinción del contrato de compraventa por incumplimiento de la propietaria compradora, siempre que esta se encuentre en las circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria y el inmueble sea su vivienda habitual y único, implicará la creación de una nueva obligación entre la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate y la persona propietaria compradora y deudora, y quedará constituido el derecho de esta última a poder contratar un arrendamiento con opción de compra que evite el lanzamiento de esta vivienda. El contrato de arrendamiento, a suscribir entre las partes, producirá los efectos obligacionales con motivo de la notificación de firmeza de la resolución judicial del procedimiento de ejecución hipotecaria.

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

a) Tener la residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, y que esta vivienda sea la única en propiedad y que no posea ningún miembro de la unidad de convivencia que habite en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del uso de una vivienda.

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

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

d) Que el conjunto de ingresos no supere 1,5 veces el IPREM cuando viva una persona sola, 2 veces el IPREM si es unidad de convivencia y 3 veces el IPREM para más de tres miembros.

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

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

b) La renta mensual del arrendamiento se establecerá mediante resolución de la conselleria competente en materia de vivienda y estará determinada por la doceava parte del 2% del precio de la vivienda reajustado según lo establecido en el apartado a) si la base del contrato fuera el precio de adjudicación del inmueble, o por la doceava parte del 3% del precio de mercado en otro caso.

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

d) Las personas arrendatarias quedarán obligadas al abono a la Generalitat de una parte de la renta, sin que esta pueda superar el 25% de los ingresos de la unidad de convivencia. Se establecerán límites más restringidos para unidades de convivencia cuya situación imposibilite esta aportación y así sea informada favorablemente por los servicios sociales.

e) Una vez finalizado el plazo de tres años, la persona arrendataria optará expresamente bien por continuar el arrendamiento por tres años más, sin perjuicio del derecho que tenga a la percepción de ayudas o subvenciones de acuerdo con la legislación vigente de arrendamientos en este momento, o bien podrá ejercer la opción de compra. La duración del alquiler en su propia vivienda, y exclusivamente para la persona afectada, o para las personas mayores de 65 años y los siguientes colectivos: personas discapacitadas del 33% o superior, familias con dos o más hijos en edad escolar, víctimas de violencia de género, personas menores tuteladas, y aquellos que se determine reglamentariamente, será indefinido hasta que la administración le otorgue una solución o finalizan las causas que han motivado su inclusión en este colectivo. En caso de muerte o abandono de la unidad de convivencia de la persona arrendataria, se podrá subrogar el contrato de arrendamiento a otra persona de esta unidad de convivencia.

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

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

## **CAPÍTULO V**

### **Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas**

#### **Sección primera. Potestades**

##### **Artículo 31. Potestades de fomento en materia de vivienda**

Para garantizar la función social de la vivienda, la Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actuaciones:

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

## **Sección segunda. Sistema de ayudas públicas**

### **Artículo 32. Ayudas para el pago de alquiler**

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas para el pago de alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25% de los ingresos.
2. A tal efecto, se establecen dos tipos de prestaciones:
  - a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia y en las condiciones que se determinen. Pueden ser de prórroga automática, si se mantienen las mismas condiciones establecidas para su adjudicación.
  - b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago de alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, pudiéndose otorgar sin concurrencia y con los informes previos favorables de los servicios sociales municipales.
3. La conselleria competente en vivienda establecerá las condiciones de las prestaciones reguladas en este artículo, las situaciones a proteger, los requisitos de las personas beneficiarias, la cuantía de la ayuda, sus condiciones y las causas de extinción.
4. Las cuantías de estas prestaciones se pueden abonar directamente a la persona beneficiaria o indirectamente, si se establece expresamente, a quien presta el servicio o a otra persona.
5. El pago de la prestación se realizará por medio de entidad financiera, quedando esta obligada a devolver las cuantías aportadas en exceso a partir de la extinción del derecho a la ayuda.
6. Se consideran como causas de extinción, la muerte de la persona beneficiaria, siempre y cuando no tenga personas a su cargo, o cuando dejen de reunirse los requisitos para el derecho subjetivo a la vivienda.
7. Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de estas ayudas. En tal caso, deberán resolverlas de acuerdo con los criterios determinados por la conselleria competente en materia de vivienda y coordinar su concesión con las ayudas propias que, en su caso, puedan otorgar, unificando el procedimiento de solicitud a fin de simplificar los trámites a la ciudadanía.

### **Artículo 33. Medidas para prevenir y para paliar la pobreza energética**

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

del título de propiedad, alquiler o cualquier otro derecho que les permita disponer del uso de la vivienda.

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

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

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

5. Las empresas suministradoras de estos servicios que deban realizar un corte de suministro deben solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con los procedimientos contemplados en la legislación autonómica en materia de pobreza energética o cualquier norma posterior que sustituya a esta. Este apartado no será aplicable a los sectores energéticos del gas y la electricidad.

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

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

### **Sección tercera. Fomento de la iniciativa privada**

#### **Artículo 34. Fomento del alquiler**

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema voluntario de obtención o de oferta de viviendas privadas para su puesta en alquiler, en el que se incluirán necesariamente las inscritas en el registro de viviendas deshabitadas y las adquiridas a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que no

estén destinadas a otros fines sociales o de aquellas otras acciones dirigidas a garantizar el uso social de la vivienda previstas por esta ley.

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

### **Artículo 35. Alquiler solidario**

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

2. Esta iniciativa prevé cubrir los siguientes objetivos:

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

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

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

## **Sección cuarta. Mediación en materia de vivienda**

### **Artículo 36. Actuaciones de mediación social**

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

2. Sin perjuicio de las estructuras administrativas de la Generalitat, la red de mediación se articulará mediante la participación de los ayuntamientos y entidades sin

ánimo de lucro, que actuarán como mediadores, debiendo ajustarse a las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

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

#### **Artículo 37. Mediación para el alquiler asequible**

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

2. Las personas solicitantes de viviendas obtenidas por mediación deberán estar inscritas en el registro de demandantes de vivienda de la Comunitat Valenciana.

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

## **CAPÍTULO VI**

### **Accesibilidad**

#### **Artículo 38. Accesibilidad en los edificios de vivienda**

Los edificios de vivienda deben ser tratados, por estar dedicados a un uso que constituye un derecho básico de las personas, con una especial consideración. Se establecen los siguientes tipos de edificios de vivienda, en función del nivel de accesibilidad de las viviendas que contiene y de las posibilidades de accesibilidad de que dispone:

a) Edificios con viviendas adaptadas: Con objeto de garantizar el acceso a la vivienda a personas con discapacidad, en aquellos edificios en que se utilicen fondos públicos, ya sean de promoción pública o promoción privada de protección pública, se reservará un número determinado de viviendas y de plazas de aparcamiento siempre que existan garajes vinculados a la edificación, según el tamaño de la promoción, en las condiciones y número determinados reglamentariamente y, como mínimo, un porcentaje no inferior al 3 por 100 del número total. En los edificios en que se ubiquen, tendrán el nivel de accesibilidad adaptado en las siguientes partes del edificio:

El interior de las viviendas reservadas deberá ser construido conforme las determinaciones reglamentariamente desarrolladas. Necesariamente estas viviendas se adaptarán a las necesidades específicas de la discapacidad que sufra la persona que la vaya a habitar.

Los elementos comunes de acceso a dichas viviendas desde la vía pública hasta el interior de la vivienda mediante un itinerario peatonal.

Los demás elementos comunes que pudieran existir en el edificio, destinados al uso habitual de los habitantes del edificio.

La administración fomentará el incremento de la oferta de este tipo de viviendas progresivamente hasta cubrir la demanda existente.

b) Edificios de viviendas con obligación de ascensor: En aquellos edificios en los que, según las disposiciones vigentes de habitabilidad y diseño sea obligatoria la existencia de ascensor, sus puertas y cabina serán practicables para personas con discapacidad y existirá un itinerario con el nivel de accesibilidad practicable, desde la vía pública hasta el interior de todas las viviendas. Se entiende acceso al interior de la vivienda, el acceso a un recinto dedicado a la relación, ya sea el estar, el comedor o ambos. Los parámetros considerados y sus valores se contienen en las normas de habitabilidad y diseño.

c) Edificios de vivienda sin obligación de ascensor: Estos edificios según su altura pueden considerarse de dos tipos:

1º. Aquellos cuya altura entre el nivel del acceso desde la vía pública, medido en el eje del hueco de paso, y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas, fuera superior a 7 metros. En este caso los edificios tendrán el nivel de accesibilidad convertible, en las condiciones determinadas reglamentariamente.

2º. Aquellos que no alcancen la condición anterior, no deberán cumplir obligatoriamente ningún nivel de accesibilidad. En los edificios de los anteriormente descritos tipos b y c, puede incrementarse la accesibilidad a niveles superiores, para cuyo caso la Generalitat establecerá un sistema de incentivos y distintivos voluntarios como reconocimiento de la mejor calidad de dichos edificios.

### **Artículo 39. Edificios de pública concurrencia**

1. Son todos aquellos edificios de uso público no destinados a vivienda e incluso, en el caso de edificios mixtos, las partes del edificio no dedicadas a uso privado de vivienda. Se distinguen dos tipos de uso en estos edificios:

a) Uso general: Es el uso en el que la concurrencia de todas las personas debe ser garantizada. Se consideran de este tipo los edificios o áreas dedicadas a servicios públicos como administración, enseñanza, sanidad, así como áreas comerciales, espectáculos, cultura, instalaciones deportivas, estaciones ferroviarias y de autobuses, puertos, aeropuertos y helipuertos, garajes, aparcamientos, etc. En estos edificios, o las partes dedicadas a estos usos, el nivel de accesibilidad deberá ser adaptado, en función de las características del edificio y según se determine reglamentariamente.

Los locales de espectáculos, salas de conferencias, aulas y otros análogos dispondrán de un acceso señalizado y de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas y se destinarán zonas específicas para personas con limitaciones auditivas o visuales. Asimismo, se reservará un asiento normal para acompañantes.

b) Uso restringido: Es el uso ceñido a actividades internas del edificio sin concurrencia de público. Es uso propio de las personas trabajadoras, usuarias internas, suministradoras, asistencias externas y otras que no signifiquen asistencia sistemática e indiscriminada de personas. En estos edificios, o las partes dedicadas a estos usos, el nivel de accesibilidad deberá ser al menos practicable, en función de las características determinadas reglamentariamente.

2. La proporción de espacios reservados se fijará reglamentariamente en función de los aforos.

**Artículo 40. Seguridad en los edificios de pública concurrencia**

Los planes de evacuación y seguridad de los edificios, establecimientos e instalaciones de uso o pública concurrencia, incluirán las determinaciones oportunas para garantizar su adecuación a las necesidades de las personas con discapacidad.

**TÍTULO II. FOMENTO PÚBLICO Y PRESTACIÓN DIRECTA DE LA VIVIENDA**

**CAPÍTULO I. Protección pública de la vivienda**

**Artículo 41. Viviendas de protección pública y demás actuaciones protegidas**

1. Por la presente ley se establece el régimen de viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

El régimen de financiación, uso, conservación, aprovechamiento y sancionador se regirá por esta ley y por sus normas de desarrollo.

2. La Generalitat está facultada para establecer limitaciones del precio de venta y renta, de superficie, de destino, y cuantas otras se consideren ajustadas para el cumplimiento de la finalidad social de este tipo de viviendas. Esta facultad quedará restringida a la vivienda principal, salvo en los supuestos de ayudas objetivas que reglamentariamente se establezcan.

La Generalitat podrá definir reglamentariamente actuaciones protegidas en materia de vivienda de nueva construcción, de vivienda usada, rehabilitación o suelo, regulando las características de las correspondientes medidas de fomento que se puedan establecer en cada momento.

En el ámbito de la legislación urbanística, la Generalitat podrá elaborar los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios, y las medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.

Asimismo, reglamentariamente se establecerán medidas que limiten la disposición de las viviendas adquiridas, promovidas o rehabilitadas con ayudas públicas, así como las oportunas para que dichas limitaciones queden inscritas en el registro de la propiedad.

3. Se considerará sobreprecio la percepción de cualquier cantidad que supere los límites del precio de venta y renta que se establezcan, aunque sea a título de depósito, anticipos no autorizados, reservas de vivienda, prima o precio por opción de compra o venta, abono de mejoras o modificaciones autorizadas o no, contrato conjunto o separado con muebles, o de cuotas por prestación de servicios no autorizados, o por cualquier otro título.

Las enajenaciones en propiedad o en uso de locales u otras dependencias con precio libre a las personas que adquieran o usen las viviendas con protección pública de una promoción, se considerará sobreprecio por fraude de ley, salvo que los órganos competentes de la administración las autorice justificada y motivadamente.

#### **Artículo 42.** *Protección del acceso al uso y disfrute de la vivienda*

La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas establecerán las medidas adecuadas para poder garantizar el derecho al acceso, uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de las unidades de convivencia y las personas en función de las necesidades, y de sus características socioeconómicas y culturales.

Estas medidas serán las necesarias para posibilitar el mejor equilibrio entre una oferta de viviendas asequibles y la capacitación económica de la demanda, de acuerdo con sus circunstancias socioeconómicas y personales, para facilitar el acceso al disfrute de la vivienda.

#### **Artículo 43.** *Medidas de fomento*

1. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán establecer cuantas medidas de fomento se consideren apropiadas para incentivar las actuaciones protegidas en materia de vivienda.

A tal efecto, estas medidas podrán referirse a la promoción, el acceso y rehabilitación de viviendas, facilitando la financiación adecuada, y con carácter complementario, a los entornos y equipamientos urbanos.

2. La Generalitat y las entidades locales podrán establecer exenciones y bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

3. El incumplimiento de las condiciones generales para acceder a la financiación cualificada dará lugar al reintegro de los beneficios obtenidos, incrementados con los intereses legales desde su percepción, sin perjuicio de las sanciones que correspondan conforme a la legislación aplicable.

4. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán convenir programas de intervención en áreas urbanas con la finalidad de coadyuvar a la regeneración y rehabilitación, y adecuar la oferta de vivienda para facilitar su acceso a las ciudadanas y ciudadanos.

Sin perjuicio de la obligación de destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo de conformidad con lo dispuesto en artículo 20.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, podrán dedicarse, además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana, en los ámbitos referidos en el párrafo anterior, de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable.

Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial.

#### **Artículo 44.** *Concepto de vivienda de protección pública*

La vivienda de protección pública es aquella cuyo precio máximo de venta y renta y superficie útil máxima se definan reglamentariamente, reúna los requisitos establecidos por esta ley y sus normas de desarrollo, esté destinada a personas usuarias con un nivel

de ingresos limitados, sea susceptible de ayudas públicas, y se califique o reconozca como tal por la administración competente. Cuando las referidas ayudas públicas consistan en el acceso a préstamos específicos, su subsidiación o ayudas o subvenciones públicas directas contempladas en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares, las viviendas se destinarán necesariamente a domicilio habitual y permanente.

Reglamentariamente se establecerán las medidas que se consideren adecuadas para la concreción de las medidas de fomento, pudiéndose, siempre motivadamente, primar determinadas actuaciones bien justificadas por razones sociales, por el interés patrimonial de las edificaciones o aquellas otras que por circunstancias de carácter excepcional se puedan justificar.

#### **Artículo 45.** *Personas promotoras y destinatarias*

1. Podrán ser promotoras de viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

Únicamente podrán ser usuarias de las viviendas de protección pública las personas físicas.

2. Podrán ser propietarias de las viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

#### **Artículo 46.** *Extensión de la protección pública*

1. La protección pública se podrá extender a otros elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes a la misma: garajes, anejos, trasteros y otros locales asimilados, lo que se regulará reglamentariamente.

2. La protección pública podrá alcanzar también a:

a) La creación y adquisición de suelo residencial y a los terrenos y obras de urbanización necesarias para llevar a cabo la construcción.

b) La adquisición de edificios para su rehabilitación.

c) La adquisición de viviendas nuevas o usadas.

d) La rehabilitación de viviendas y edificios.

e) Las actuaciones que contribuyan al ahorro energético o a la conservación o rehabilitación del medio ambiente en la construcción de las viviendas.

f) Las viviendas de integración social dirigidas a colectivos específicos.

g) Las viviendas tuteladas, de tipología especial o alojamientos destinados a otros colectivos por razones de interés social.

h) Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios de carácter dotacional en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

#### **Artículo 47.** *Calificación de las viviendas de protección pública*

1. La calificación provisional es el acto administrativo por el que una actuación protegida en materia de vivienda se incorpora al régimen de protección pública, quedando sujeta a las limitaciones y beneficios previstos en esta ley y en las normas de desarrollo.

El plazo de duración del régimen de protección pública y el procedimiento de descalificación se determinará reglamentariamente.

2. La calificación definitiva es el acto administrativo por el que una actuación protegida en materia de vivienda queda incorporada, con efectos plenamente consolidados al régimen de protección pública, y faculta para dar al uso las viviendas y para la contratación de los servicios correspondientes: energía eléctrica, agua, telecomunicaciones y otros.

3. La calificación permanente supone la incorporación al régimen de protección pública de toda edificación, vivienda o suelo residencial adquirido por la Generalitat, a todos los efectos y sin límite temporal. Dicha calificación se realizará automáticamente en los casos expresamente previstos en la ley, o mediante acto administrativo expreso en el resto de supuestos.

La protección alcanzará a los elementos y supuestos recogidos en el artículo 46 de esta ley y concretará el régimen de uso, las formas de acceso, limitaciones y demás condiciones que resulten de aplicación, las cuales se determinarán por disposición reglamentaria.

La referida calificación podrá acordarse aun cuando ello suponga un cambio del régimen de protección vigente al tiempo de la adquisición.

#### **Artículo 48. Plazos**

1. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional de las viviendas con protección pública se considerará otorgada a todos los efectos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias a la legislación y normativa vigente.

2. La Administración vendrá obligada a dictar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva de las viviendas con protección pública en el plazo de tres meses a partir de su presentación. Dado que la calificación definitiva de las viviendas con protección pública supone la consolidación plena de beneficios públicos, transcurrido dicho plazo se entenderá desestimada la solicitud, pudiendo los compradores optar por la resolución del contrato con devolución de las cantidades entregadas, o solicitar la rehabilitación del expediente a su favor.

No obstante lo anterior, si a la solicitud de calificación definitiva se adjuntara certificación con el contenido que reglamentariamente se establezca, emitida por una entidad de control de calidad oficialmente acreditada, transcurridos tres meses desde la misma, se entenderá estimada dicha solicitud.

3. Las solicitudes de concesión de ayudas públicas directas para las viviendas de protección pública se resolverán en un plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual se entenderán desestimadas las mismas, pudiendo las personas interesadas interponer los recursos pertinentes en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

4. En relación con las solicitudes formuladas al amparo de las normativas y reglamentos de fomento público a la vivienda, tanto de la calificación provisional como definitiva y de concesión de ayudas, si en la documentación presentada se observaran deficiencias, el requerimiento de subsanación se realizará en un acto único.

#### **Artículo 49.** *Responsabilidad objetiva en las viviendas de protección pública*

Las personas promotoras de viviendas de protección pública prestarán las garantías por daños materiales que se ocasionen por vicios o defectos de construcción, en el ámbito de la responsabilidad civil regulada por la legislación de ordenación de la edificación.

#### **Artículo 50.** *Régimen de uso de las viviendas de protección pública*

Las viviendas de protección pública podrán ser destinadas a venta, uso propio, arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales.

#### **Artículo 51.** *Contratación de las viviendas de protección pública*

Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección pública incluirán las cláusulas de inserción obligatoria, que reglamentariamente se determinen, y habrán de presentarse ante la administración para su correspondiente visado.

### **CAPÍTULO II. Promoción pública y prestación directa de la vivienda**

#### **Artículo 52.** *Promoción pública de viviendas*

1. La promoción pública de viviendas es una actuación sin ánimo de lucro, dirigida a facilitar el disfrute de vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción, rehabilitación, o adquisición de viviendas ya existentes, en las modalidades que se señalan y cuya concreción se determine reglamentariamente por la Generalitat.

El destino de las viviendas tendrá por objeto la venta, el arrendamiento u otras formas de explotación de dichas viviendas justificadas por motivos de carácter social.

2. Modalidades de promoción pública:

a) La promoción pública directa es la efectuada sin ánimo de lucro por la Generalitat y entidades locales, directamente por cada una, o mediante convenios entre las citadas administraciones.

b) La promoción pública instrumental es la efectuada sin ánimo de lucro por las entidades autónomas y empresas públicas dependientes de la administración autonómica y local.

c) Se considerará promoción pública asimilada la efectuada por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales destinada a operaciones especiales de integración social con las autorizaciones, control y seguimiento de la Generalitat, y con las características, condiciones y ayudas que se regulen reglamentariamente.

#### **Artículo 53.** *Promoción pública de suelo*

La Generalitat, directamente o mediante convenios con las entidades locales, entidades autónomas y empresas públicas de ambas administraciones, podrá adquirir y preparar suelo con destino preferente a la promoción de viviendas con protección pública y la formación de patrimonios públicos de suelo y regulación del uso del derecho de superficie.

Igualmente, la Generalitat podrá establecer convenios o crear sociedades instrumentales para la promoción de suelo destinado preferente a viviendas con algún tipo de protección pública y/o la promoción de estas.

Asimismo, la Generalitat podrá suscribir convenios con los ayuntamientos para que en el sistema de selección de los programas de actuación integrada se priorice a las personas promotoras que propongan suelo destinado a promociones de protección pública o parcelas con derecho de superficie, incluyan viviendas destinadas a alquiler, o cualquier otra medida que impulse la promoción de actuaciones protegidas en sus distintas modalidades.

**Artículo 54. Programación de las viviendas de promoción pública**

1. La Generalitat podrá establecer programas para la promoción de nueva construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda, directamente o concertadas con otros entes públicos territoriales, entidades sin ánimo de lucro, promotoras públicas, y empresas de capital íntegramente público, de acuerdo con las modalidades establecidas.

2. La Generalitat coordinará con otras administraciones la gestión de actuaciones de vivienda devenidas de situaciones de emergencia, realojos por operaciones urbanísticas, catástrofes, acciones integrales en zonas urbanas, y situaciones asimiladas.

**Artículo 55. Adjudicación y gestión del patrimonio público de vivienda**

1. Las condiciones de adjudicación y cesión de las viviendas que integran el patrimonio público de vivienda se realizarán por los procedimientos establecidos reglamentariamente.

Podrán atenderse preferencialmente, en su caso, las situaciones diferenciadas y singularidades en función de las personas, familias y colectivos a los que van dirigidas, así como las posibles medidas de acompañamiento social a adoptar.

2. La formalización de la adjudicación se efectuará en un contrato de naturaleza administrativa, aprobado por la Generalitat.

3. La gestión del patrimonio público de vivienda correrá a cargo de la conselleria competente en materia de vivienda, que podrá llevarla a cabo directamente, mediante la adscripción a la EVHA o mediante convenio o contratos administrativos conforme a la legislación vigente con entidades públicas o privadas de capital público.

Para la adecuada gestión se podrán establecer programas para la normalización y regularización de las ocupaciones irregulares, situaciones de falta de pago o de falta de residencia habitual y permanente, y las administraciones públicas podrán recuperar la titularidad o disponibilidad de las viviendas mediante procedimientos de carácter administrativo, singularmente de desahucio, resolución administrativa de contratos de compraventa, recaudación ejecutiva por vía de apremio y desalojo de ocupaciones sin título o expropiación forzosa por incumplimiento de función social.

Estos programas podrán establecer sistemas de aplazamiento de pago y cambios del régimen de uso de las viviendas, y cuantas medidas se consideren oportunas para el mejor aprovechamiento del parque de viviendas que integran el patrimonio público de vivienda.

4. Expropiación

a) Sin perjuicio de las sanciones que procedan, respecto de las viviendas de promoción pública que se integraron en el patrimonio de la Generalitat como consecuencia de transferencias estatales, así como de las construidas directamente por esta u otros entes públicos territoriales y de otras viviendas que integran el patrimonio público de vivienda y que han sido cedidas en propiedad, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad en los siguientes casos:

1.º Dedicar la vivienda a usos no autorizados o la alteración del régimen de uso de esta, establecido en la cédula de calificación definitiva.

2.º No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin justa causa durante un plazo superior a tres meses.

3.º Cuando las personas adquirentes utilicen otra vivienda construida con financiación pública, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en el marco normativo regulador de esta situación.

4.º Cuando las personas adquirentes incurrieran en falsedad de cualquier hecho que fuese determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a la vivienda.

b) En tales casos, se incoará el oportuno expediente con audiencia de las personas interesadas a efectos de acreditar, en su caso, la existencia de infracciones. Si del expediente resultara la comisión de una de las faltas referidas, la Generalitat a través de sus órganos competentes acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

c) Cuando el expediente expropiatorio corresponda a viviendas construidas por otros entes públicos territoriales, se iniciará este a petición de dichos entes, que financiarán íntegramente la expropiación.

d) El justiprecio de la vivienda será determinado por la Generalitat, en base al precio en que fue cedida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por la persona adjudicataria, así como las subvenciones y demás cantidades entregadas a la adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas previstas en sus normas específicas.

El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

e) Las viviendas expropiadas conforme a esta ley se destinarán a cubrir las necesidades de tipo social, estando para su nueva adjudicación a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. Desahucio o pérdida del derecho de uso

a) Las personas propietarias de las viviendas de protección pública y de viviendas que integren el patrimonio público de vivienda, sin perjuicio de las sanciones que procedan, podrán instar al desahucio de las personas beneficiarias, arrendatarias u ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

b) También podrá promoverse dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

1.º La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la parte cesionaria en el acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra que se determine reglamentariamente.

2.º La ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

3.º La realización de obras que alteren la configuración de la vivienda o menoscaben seguridad del edificio, así como causar la persona ocupante, beneficiaria, arrendataria o

personas que con ella convivan deterioros graves en los mismos, sus instalaciones o servicios complementarios.

4º. El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda.

5º. Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de vivienda protegida.

6º. No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de la persona beneficiaria o arrendataria o personas ocupantes por cualquier título.

7º. El subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.

8º. El desarrollo en el piso o local o en el resto del inmueble de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

c) Los órganos competentes en materia de vivienda de la Generalitat podrán acordar, previa tramitación del correspondiente expediente administrativo que se determine reglamentariamente, y supletoriamente con arreglo a lo establecido en la normativa sobre viviendas de protección oficial, el desahucio y, en su caso, el lanzamiento de las personas ocupantes, arrendatarias o beneficiarias de las viviendas de su propiedad.

**Artículo 56. Recuperación de viviendas del parque público de la Generalitat cedidas en régimen de compraventa o acceso diferido a la propiedad**

1. La Generalitat, a través de la EVHA, podrá ofrecer a las personas titulares de contratos de compraventa y de acceso diferido a la propiedad cuyo precio haya sido amortizado en su totalidad y en los que todavía no haya sido otorgada la escritura pública de primera transmisión, la adquisición de la vivienda en las siguientes condiciones:

a) El precio vendrá determinado por el precio máximo de venta establecido para estas viviendas por su normativa de aplicación y por el estado de conservación del inmueble que será objeto de comprobación por la administración.

b) La persona titular del contrato deberá encontrarse al corriente de pago de los gastos de la vivienda a que esté obligada, de lo contrario dichas cantidades se descontarán del precio a abonar.

c) El resto de condiciones que legal o reglamentariamente sean de aplicación a este tipo de vivienda.

2. La persona titular del contrato podrá aceptar o no la oferta de adquisición realizada por la Generalitat, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto para las segundas y sucesivas transmisiones que ostenta la Generalitat en virtud de lo establecido en los artículos 62 a 64 de esta ley.

3. La aceptación de la oferta de adquisición por parte de la titular del contrato de compraventa o acceso diferido a la propiedad conllevará la renuncia a la formalización en escritura pública del contrato suscrito en su día por las personas adjudicatarias de la vivienda y la devolución de la posesión de la vivienda a la Generalitat.

4. En el supuesto de llevarse a efecto la adquisición del inmueble por parte de Generalitat, esta será con cargo a los presupuestos de esta. En consecuencia, las ofertas a realizar anualmente estarán en función de las disponibilidades presupuestarias de la

Generalitat y, dentro de estas, se realizarán preferentemente en aquellos municipios en los que exista demanda de este tipo de vivienda u otras condiciones que aconsejen ampliar el parque de viviendas de la Generalitat.

5. El procedimiento de adquisición se iniciará con la propuesta de la Generalitat realizada a través de la EVHA que deberá contener como mínimo las condiciones de precio previas a la valoración, que deberá hacerse una vez comprobado el estado de conservación de la vivienda, forma y plazo de pago anteriormente expuestas, para su consideración o no por parte de la titular del contrato en el plazo máximo de un mes desde que se le comunicó la propuesta al titular.

6. Si la persona titular del contrato acepta la propuesta realizada por la EVHA en el plazo establecido, se solicitará su consentimiento para la entrada en la vivienda con la finalidad de proceder a comprobar su estado y condiciones de conservación, al objeto de establecer el precio final, para su aceptación o no por el titular en el plazo máximo de dos meses desde su notificación. De no aceptar ni consentir la entrada, se entenderá que rechaza la oferta de adquisición realizada por la Generalitat.

7. La resolución y notificación del expediente de adquisición deberá dictarse en el plazo máximo de 3 meses desde la aceptación del precio final de la vivienda por parte de la titular del contrato.

8. El precio se abonará en un solo pago, en el plazo máximo de 3 meses desde la resolución y notificación del expediente por parte de la Generalitat.

**Artículo 57. Resolución de mutuo acuerdo de contratos de vivienda cedida en régimen de compraventa o de acceso diferido a la propiedad**

1. La Generalitat, a través de la EVHA, podrá ofrecer a las personas titulares de contratos de compraventa o de acceso diferido a la propiedad en fase de amortización, la resolución de mutuo acuerdo de dicho contrato en las siguientes condiciones:

a) La cantidad a abonar por la Administración vendrá determinada por el precio máximo de venta establecido para estas viviendas por su normativa de aplicación y por el estado de conservación del inmueble que será objeto de comprobación por la Administración.

Del precio así determinado se descontará la parte del préstamo no vencido y, en su caso, las cuotas de amortización vencidas y no pagadas por la persona adjudicataria.

b) La titular del contrato deberá encontrarse al corriente de pago de los gastos de la vivienda a que esté obligada, de lo contrario dichas cantidades se descontarán del precio a abonar.

c) El resto de condiciones que legal o reglamentariamente sean de aplicación a este tipo de vivienda.

2. En el supuesto de llevarse a efecto la recuperación del inmueble por parte de la Generalitat, esta será con cargo a sus presupuestos. En consecuencia, las ofertas a realizar anualmente estarán en función de las disponibilidades presupuestarias de la Generalitat y, dentro de estas, se realizarán preferentemente en aquellos municipios en los que exista demanda de este tipo de vivienda u otras condiciones que aconsejen ampliar el parque de viviendas de la Generalitat.

3. El procedimiento se iniciará con la propuesta de la Generalitat realizada a través de la EVHA que deberá contener como mínimo las condiciones de precio previas a la

valoración, que deberá hacerse una vez comprobado el estado de conservación de la vivienda, forma y plazo de pago y los descuentos anteriormente expuestos, para su consideración o no por parte del titular del contrato en el plazo máximo de un mes.

4. Si la persona titular del contrato acepta la propuesta realizada por la EVHA en el plazo establecido, se solicitará su consentimiento para la entrada en la vivienda con la finalidad de proceder a comprobar su estado y condiciones de conservación, al objeto de establecer el precio final, para su aceptación o no por la titular en el plazo máximo de dos meses desde su notificación. De no aceptar ni consentir la entrada, se entenderá que rechaza la oferta de resolución de mutuo acuerdo realizada por la Generalitat.

5. Asimismo, se realizará el cálculo de las cantidades que procede descontar de la valoración así efectuada, por los conceptos de préstamo no vencido y, en su caso, por las cuotas de amortización vencidas y no pagadas por la persona titular del contrato, con objeto de establecer el precio final, que será comunicado a esta para su aceptación o no en el plazo máximo de dos meses desde su notificación.

6. La resolución y notificación del expediente de adquisición deberá dictarse en el plazo máximo de 3 meses desde la aceptación del precio final de la vivienda por parte de la titular del contrato.

7. El abono de la cantidad establecida se realizará en un solo pago, en el plazo máximo de 3 meses desde la resolución y notificación del expediente por parte de la Generalitat.

#### **Artículo 58.** *Promoción pública para la adecuación de entornos urbanos y equipamientos*

1. La competencia para la ejecución de las infraestructuras, equipamiento comunitario primario y dotaciones en el medio urbano al servicio de las viviendas corresponde a las administraciones locales, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras administraciones conforme a lo previsto por la legislación urbanística valenciana. La Generalitat mediante acciones concertadas podrá intervenir en este tipo de actuaciones, instrumentando los correspondientes convenios o ejecutándolas directamente.

2. La recepción de las obras ejecutadas por la Generalitat, ya sea directamente o a través de sus empresas públicas, implicará su entrega a los ayuntamientos y la asunción por estos de las competencias y responsabilidades inherentes, quedando a su cargo la gestión, puesta en uso y mantenimiento.

### **CAPÍTULO III. Actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda**

#### **Artículo 59.** *Concepto*

Se entiende como actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda aquellas que, en el ámbito de lo dispuesto en esta norma, tienen como destinatarios los colectivos sociales más desfavorecidos, en razón de sus circunstancias económicas, personales o sociales.

Estas actuaciones integrarán acciones de apoyo social tendentes a erradicar las causas de exclusión social.

#### **Artículo 60. Medidas de coordinación**

La Generalitat por sí o por medio de sus entidades autónomas o sociedades instrumentales potenciará la oferta de viviendas dignas que puedan satisfacer las necesidades básicas de los colectivos más desfavorecidos. En este sentido definirá mecanismos de coordinación con entidades públicas y/o privadas que permitan, en primer lugar y con carácter prioritario, que estos colectivos cuenten con medios para acceder a una vivienda digna.

#### **Artículo 61. Medidas de inclusión y sostenibilidad social**

La Generalitat, dentro de los planes de vivienda a que se hace referencia en el artículo 17 de esta ley o complementariamente a los mismos, podrá establecer líneas concretas de actuación que permita el cumplimiento de las políticas de inclusión y sostenibilidad social, pudiendo potenciar entre otras medidas, los convenios con distintas entidades públicas o privadas que supongan una garantía en la consecución del cumplimiento del mandato constitucional.

### **TÍTULO III. AMPLIACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA MEDIANTE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**

#### **CAPÍTULO I. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las administraciones públicas**

##### **Artículo 62. Los derechos de adquisición preferente de la administración sobre viviendas de protección pública**

1. La Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de todas las viviendas de protección pública y sus anejos, de acuerdo con la ley, en tanto se mantenga dicha calificación. El ejercicio de los citados derechos se ajustará a las condiciones y el procedimiento señalado en la ley.

2. Los derechos de tanteo y retracto serán de aplicación a las segundas y sucesivas transmisiones inter vivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial, de viviendas de protección pública y sus anejos.

3. Los derechos de tanteo y retracto se exceptúan en los casos de transmisiones gratuitas inter vivos a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada, salvo que la vivienda no vaya a ser destinada a residencia habitual y permanente de la nueva persona titular.

Se exceptúa asimismo la aportación por cualquier título de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales o a cualquier otro régimen económico matrimonial de comunidad, nacional o extranjero, la adjudicación a cualquiera de sus integrantes en caso de acordarse su disolución, no considerándose transmisión a los efectos de tanteo o retracto.

Igualmente se exceptúan todas las transmisiones que tengan su origen en actos de extinción de condominio.

4. La Generalitat será titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las transmisiones efectuadas durante todo el período de vigencia del régimen de protección que corresponda, a contar desde la calificación definitiva. En el supuesto de viviendas

protegidas con calificación permanente, será titular permanente de los derechos de tanteo y retracto.

5. La Generalitat ejercerá los derechos de tanteo y retracto con cargo a sus presupuestos y en el supuesto de las viviendas de promoción pública y sus anejos lo hará a través de la EVHA o quien asuma sus competencias.

### **Artículo 63.** *Procedimiento para el ejercicio del tanteo*

1. Todas las personas propietarias de viviendas de protección pública deberán notificar a la Generalitat, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlos, especificando los siguientes datos:

- a) Datos de la persona titular o personas titulares de la vivienda objeto de transmisión.
- b) Datos de identificación de la vivienda y, en su caso, de sus anejos, incluyendo el estado de cargas y estado de ocupación.
- c) Precio de la transmisión y forma de pago proyectada, salvo que la transmisión sea a título gratuito.
- d) Datos de la persona interesada en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62.3, respecto de las transmisiones gratuitas inter vivos a favor de descendientes, ascendientes o cónyuge o pareja de hecho debidamente acreditada. Asimismo, se indicará si la persona interesada en la adquisición se encuentra en alguna situación de vulnerabilidad.
- e) La notificación de las circunstancias anteriores deberá ir acompañada de los correspondientes documentos acreditativos.

2. El derecho de tanteo podrá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del día siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el registro general de la conselleria competente en materia de vivienda la notificación de la transmisión con el contenido descrito en los apartados anteriores, sin perjuicio de la presentación en cualquier registro público o mediante comunicación electrónica de conformidad con la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

El citado plazo de sesenta días naturales podrá ser suspendido o ampliado con arreglo a lo dispuesto en esta normativa.

3. Si la notificación de la persona transmitente fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrá requerirle para que la subsane, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo conforme a lo previsto en el párrafo segundo del apartado anterior.

Cuando la citada subsanación presente dificultades especiales atendido su contenido o naturaleza del requerimiento, la Generalitat podrá, de oficio o a instancia de parte, conceder un plazo superior o ampliar el inicialmente concedido hasta un máximo de dos meses.

4. Con el objeto de colaborar en el ejercicio del derecho de tanteo, la persona titular de la vivienda sujeta a tanteo facilitará, en el marco de la ley, el acceso a la misma para su correspondiente valoración por parte de la Generalitat cuando así fuere requerida.

El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona titular de la vivienda hasta el día en que se produzca el acceso efectivo a la misma o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en el registro general de la conselleria competente en materia de vivienda la comunicación de la persona titular en la que se indiquen y justifiquen las causas que lo impiden.

El incumplimiento del deber de colaboración comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en esta ley para la vivienda de protección pública.

5. Transcurrido el plazo previsto para el ejercicio de tanteo conforme a los preceptos anteriores sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho, la persona titular podrá transmitir la vivienda en las mismas condiciones que hubieren sido notificadas y de acuerdo a lo previsto en esta ley.

La Generalitat podrá comunicar a la persona transmitente su renuncia motivada a ejercer el derecho de tanteo antes de que finalice el plazo previsto para su ejercicio.

Los efectos liberatorios derivados de la notificación de la transmisión de la vivienda y del transcurso del plazo para su ejercicio caducarán a los seis meses desde que se hubiera realizado la notificación. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo requerirá una nueva notificación y, de no realizarse, se entenderá transmitida la vivienda sin notificación a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

6. El derecho de tanteo se ejercitará mediante notificación fehaciente a la persona transmitente u organismo que hubiera realizado la adjudicación y se procederá al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la misma, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

La notificación del ejercicio de tanteo recogerá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La indicación por parte de la Generalitat de si el derecho se ejercita en beneficio propio o si se ejercita a favor de tercera persona.
- b) Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- c) El precio a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria.

#### **Artículo 64.** *Procedimiento para el ejercicio del retracto*

1. Las personas adquirentes de viviendas de protección pública deberán notificar a la conselleria competente en materia de vivienda la adquisición efectuada, en el plazo de quince días naturales a contar desde la misma, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, indicando las condiciones previstas en el apartado primero del artículo anterior y acompañando copia del documento en que se hubiera formalizado. Si la enajenación se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o venta extrajudicial de la vivienda dada en garantía, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarlo a la conselleria competente en materia de vivienda en el plazo de tres días. La notificación consistirá en la remisión de una copia del testimonio de firmeza del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate o de la adjudicación a la persona acreedora de aquella o, en caso de realización extrajudicial, de una copia simple del acto traslativo del dominio, la cual deberá contener, en todo caso, el precio y la identificación de la persona adjudicataria, a quien se advertirá que se cursa la notificación a fin de que pueda acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el régimen que resulte de aplicación. Dicha acreditación no será exigible

si resultara adjudicataria la persona titular del préstamo o crédito objeto de reclamación, en cuyo caso se le advertirá de las condiciones de uso y transmisión de la vivienda protegida si la Generalitat decidiera no ejercitar el derecho de retracto.

2. La Generalitat podrá ejercer el derecho de retracto respecto de las viviendas que sean transmitidas infringiendo lo establecido en los artículos anteriores o las restantes obligaciones derivadas del régimen de protección y, en particular, en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se le haya realizado la notificación prevista en el artículo precedente o cuando, habiéndose realizado, se hubiere denegado por parte de la Generalitat la autorización de transmisión de la vivienda de protección pública.

b) Cuando se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos.

c) Cuando se haya producido la transmisión después de haber caducado los efectos liberatorios derivados de la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda o antes de que transcurra el plazo del que dispone la Generalitat para el ejercicio del derecho de tanteo.

d) Cuando se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las notificadas.

e) Cuando la transmisión se produzca como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o venta extrajudicial de la vivienda dada en garantía.

Sin perjuicio del derecho de retracto al que darán lugar las infracciones indicadas, el incumplimiento del deber de notificar por parte de la persona transmitente o el incumplimiento de cualquier otra obligación derivada del régimen de protección aplicable a la vivienda y sus anejos, comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en la normativa reguladora de las viviendas de protección pública.

3. Este derecho se ejercitará en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el día siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el registro general de la conselleria competente en materia de vivienda la notificación de la transmisión referida en el apartado primero de este artículo, sin perjuicio de la presentación en cualquier registro público o mediante comunicación electrónica de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Si no se realiza la notificación, el plazo de sesenta días se contará desde que la Generalitat tuviera conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

El citado plazo de sesenta días naturales podrá ser suspendido o ampliado con arreglo a lo dispuesto la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Si la notificación de la persona adquirente fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrá requerir su subsanación, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de retracto conforme a lo previsto en el párrafo tercero del apartado anterior.

Cuando la citada subsanación presente dificultades especiales a causa de su contenido o de la naturaleza del requerimiento, la Generalitat podrá, de oficio o a instancia de parte, conceder un plazo superior o ampliar el inicialmente concedido hasta una duración máxima de dos meses.

5. Notificada la transmisión, con el objeto de colaborar en el ejercicio del derecho de retracto, la nueva persona titular de la vivienda sujeta a retracto facilitará el acceso a la

misma para su correspondiente valoración por parte de la Generalitat cuando así fuere requerido.

El plazo de sesenta días naturales para el ejercicio del derecho de retracto se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona adquirente de la vivienda hasta el día en que se produzca el acceso efectivo a esta o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en el Registro General de la Conselleria competente en materia de vivienda la comunicación de la persona titular en la que se indiquen las causas que lo impiden.

El incumplimiento del deber de colaboración comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en la normativa reguladora de las viviendas de protección pública.

6. Transcurrido el plazo previsto para el ejercicio de retracto conforme a los preceptos anteriores sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho, se entenderá renunciado su ejercicio respecto de la transmisión notificada.

La Generalitat podrá comunicar a la persona adquirente, antes de que finalice el plazo, su renuncia motivada a ejercer el derecho de retracto.

7. El derecho de retracto se ejercitará mediante notificación fehaciente a la persona adquirente y se procederá al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde dicha notificación, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores. En el supuesto de transmisiones consecuencia de procedimientos de ejecución patrimonial el plazo de pago será de dos meses.

La notificación del ejercicio de retracto recogerá, al menos, el siguiente contenido:

- a) Indicación por parte de la Generalitat de si el derecho se ejercita en beneficio propio o si se ejercita a favor de tercera persona.
- b) Las razones que justifican el ejercicio del derecho.
- c) El precio a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria.

#### **Artículo 65. Precio de adquisición**

1. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente, el precio de adquisición de las viviendas de protección pública será el que se hubiere fijado para la transmisión objeto de tanteo o de retracto.

2. En las transmisiones a título gratuito, el precio de adquisición coincidirá con el valor que correspondería a la vivienda a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, determinado por la administración mediante la aplicación de la normativa tributaria sobre comprobación de valores. La persona interesada comunicará a la administración su conformidad o disconformidad con la valoración efectuada en un plazo de diez días hábiles. Si la interesada no estuviera conforme con la estimación hecha por la administración, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción contencioso-administrativa. Los plazos de los que dispone la administración para ejercer los derechos de tanteo o retracto quedarán suspendidos desde el día en que se haya comunicado por la interesada su disconformidad hasta el día en que se comunique a la administración el precio de adquisición finalmente establecido.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el precio de adquisición de las viviendas de protección pública no podrá superar en ningún caso el precio máximo legalmente establecido en los casos de viviendas protegidas sujetas a dicha limitación. Si el precio fijado conforme a los dos apartados anteriores fuera superior al precio máximo legalmente establecido, la Generalitat podrá ejercitar los derechos de tanteo y de retracto por este último precio.

**Artículo 66.** *Calificación permanente de las viviendas adquiridas en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente*

1. Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, quedando incorporadas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal. La referida calificación se acordará aun cuando ello suponga un cambio del régimen de protección vigente al tiempo de su adquisición.

2. La protección pública alcanzará a garajes, anejos, trasteros y restantes elementos recogidos en la normativa de vivienda de protección pública y el contenido de su régimen se determinará conforme a lo dispuesto en la citada normativa.

3. En el documento público en el que se formalice la adquisición resultante del ejercicio de los derechos de adquisición preferente se indicará expresamente la calificación permanente de la vivienda adquirida y sus anejos, si los hubiera, y el régimen de protección correspondiente. En caso de que la persona adquirente sea una persona o entidad de las reguladas en el artículo 68 o municipio previsto en el artículo 69 se hará constar en la escritura, además, los derechos de tanteo y retracto de la Generalitat; así como el régimen de notificaciones y comunicaciones previsto en esta normativa, todo lo cual deberá reflejarse en la respectiva inscripción registral.

**Artículo 67.** *Especiales deberes de colaboración de organismos y funcionariado público*

1. Las notarias y notarios exigirán, para autorizar escrituras que documenten la transmisión de toda vivienda de protección pública, que se acredite por la persona transmitente la notificación a la conselleria competente en materia de vivienda de la decisión de enajenar, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo o la renuncia expresa y motivada de la Generalitat si este no hubiera vencido, circunstancias que deberán constar en las correspondientes escrituras.

Asimismo, deberán comunicar la transmisión realizada a la conselleria competente en materia de vivienda en el plazo de veinte días naturales desde dicha transmisión, mediante remisión de copia simple de la escritura pública. Esta comunicación se efectuará de manera telemática a través del servicio electrónico para adquisiciones preferentes de la conselleria competente en materia de vivienda.

La comunicación prevista en el presente apartado no exime, en ningún caso, del cumplimiento de la obligación de notificar de los artículos 63 y 64, ni tendrá la consideración de notificación a los efectos de la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad.

2. Para inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente la transmisión de toda vivienda de protección pública y sus anejos, cualquiera que sea su régimen de protección en tanto este se mantenga, las registradoras y registradores exigirán que las escrituras cumplan con los requisitos previstos en el apartado anterior y que se acredite la

notificación efectuada por la persona adquirente a la conselleria competente en materia de vivienda.

Asimismo, deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda las inscripciones de transmisiones referidas a viviendas de protección pública en el plazo de veinte días naturales desde dichas inscripciones, mediante remisión de copia de estas. Esta comunicación se efectuará de manera telemática a través del servicio electrónico para adquisiciones preferentes de la conselleria competente en materia de vivienda.

3. La conselleria competente en materia de hacienda, con objeto de facilitar el control de las transmisiones sujetas a los derechos de adquisición preferente, identificará las transmisiones referidas a viviendas de protección pública, cualquiera que sea su régimen de protección, y comunicará a la dirección general competente en materia de vivienda, con periodicidad trimestral, las viviendas cuya transmisión le conste durante el periodo correspondiente.

## **CAPÍTULO II. Del ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona y su cesión**

**Artículo 68.** *Ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona*

1. La Generalitat podrá ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de un ente local o cualquier ente del sector público institucional autonómico o local con competencias en materia de vivienda.

2. La Generalitat podrá, asimismo, ejercer los derechos a favor de entidades sin ánimo de lucro que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad, a favor de personas que hubieren consolidado un derecho subjetivo con respecto a la vivienda, y a favor de personas inscritas en el registro de personas demandantes de vivienda de protección pública. En este último caso, deberá respetarse el orden establecido conforme a los criterios de adjudicación de viviendas y la persona a cuyo favor se ejercite el derecho deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos socioeconómicos que estuvieren establecidos. A los efectos de esta norma, se entenderá que una persona tiene un derecho subjetivo respecto de una vivienda cuando exista una situación posesoria que satisfaga sus necesidades vitales y que cumpla con la función social de la vivienda.

3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de esta, así como el abono del precio a la persona transmitente o cualquier otro gasto análogo derivado, directa o indirectamente, de la transmisión. La actuación de la Generalitat se limitará al ejercicio fehaciente del derecho conforme a lo establecido en la ley, indicando expresamente que se ejerce el derecho a favor de tercera persona.

4. La tercera persona beneficiaria se someterá a los criterios que establezca la Generalitat respecto del destino de la vivienda y, en particular, al régimen de calificación permanente que, en todo caso, resulte de aplicación por su mera adquisición.

5. El documento público en el que se formalice la transmisión de propiedad resultante del ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona hará constar la calificación permanente de la vivienda y sus anejos, si los hubiera, el régimen de protección correspondiente, los derechos de tanteo y retracto de la

Generalitat, así como el régimen de notificaciones y comunicaciones previsto en la ley, todo lo cual deberá reflejarse en la respectiva inscripción registral.

**Artículo 69.** *Cesión de los derechos de adquisición preferente a los municipios*

1. La Generalitat podrá ceder los derechos de adquisición preferente al municipio donde radique la vivienda objeto de tanteo o retracto, que podrá ejercerlos directamente o a través de cualquier ente del sector público institucional en quien hubiera delegado las competencias en materia de vivienda.

2. La cesión de los citados derechos se formalizará mediante la firma de un convenio en el que se determinarán las condiciones de la cesión y, en especial, las relativas al destino de los inmuebles y a los criterios para su adjudicación. En todo caso, la Generalitat se reservará la preferencia en el ejercicio de estos derechos. Sin perjuicio de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», cuando así proceda, la conselleria competente en materia de vivienda remitirá al decanato del Colegio de Registradores de la Comunitat Valenciana y al Colegio Notarial de València el texto de los convenios celebrados.

3. Si la Generalitat no comunicara al municipio cesionario, en el plazo de diez días naturales, el ejercicio de su preferencia, los derechos de adquisición preferente se entenderán cedidos al municipio con quien se hubiese suscrito el convenio, que podrá ejercitarlos de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley. No obstante, si el municipio decidiera no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrá en inmediato conocimiento de la conselleria competente en materia de vivienda, quien podrá ejercitarlos de manera subsidiaria.

4. La Administración o entidad cesionaria que ejercite los derechos de adquisición preferente asumirá íntegramente los gastos que genere la transmisión, así como el abono del precio a la persona transmitente o cualquier otro gasto análogo derivado, directa o indirectamente, de la transmisión.

5. Las viviendas y sus anejos adquiridos por los municipios mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente cedidos conforme a este artículo se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, quedando incorporadas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal, y sujetas a los derechos de adquisición preferente a favor de la Generalitat. Dichas circunstancias se harán constar en el documento público en el que se formalice la adquisición y en su inscripción registral en los términos previstos en el artículo 66.

6. La cesión de los derechos de adquisición preferente a favor de los municipios queda limitada al primer ejercicio de cualquiera de los citados derechos en relación con cada vivienda, sin perjuicio de que su segundo o sucesivo ejercicio pueda ser también objeto de cesión.

**Artículo 70.** *Colaboración con los entes locales en la gestión del parque público de vivienda que se adquiriera en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente*

1. La Generalitat podrá suscribir convenios con los municipios, mancomunidades, entidades del sector público y entidades privadas sin ánimo de lucro para la cesión del uso temporal de las viviendas de su titularidad con la finalidad de contribuir a una mayor eficacia y proximidad en la gestión del parque público de viviendas.

2. Los convenios establecerán los derechos y obligaciones de cada una de las partes, así como las condiciones de utilización de las viviendas cedidas y, en particular, el destino autorizado que deba darse a estas, el cual deberá facilitar, en todo caso, el disfrute de vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos o en situación de vulnerabilidad.

3. La conselleria competente en materia de vivienda facilitará a los municipios, mancomunidades, entidades de derecho público y sin ánimo de lucro que así lo soliciten la relación de viviendas disponibles a los efectos de que puedan solicitar su cesión de uso temporal.

### **CAPÍTULO III. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares**

#### **Artículo 71. Titularidad, competencia y transmisiones de viviendas sujetas a los derechos de adquisición preferente**

1. La Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las siguientes transmisiones de vivienda:

a) Derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Derecho de retracto en las transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial.

c) Derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de edificios, con un mínimo de cinco viviendas, cuyo destino principal sea el residencial, cuando se transmita un porcentaje igual o superior al 80% de dicho edificio y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

d) Derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta referidas a diez o más viviendas y sus anejos, y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

Los citados derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse por la conselleria competente en materia de vivienda de conformidad con las disposiciones del presente título.

2. Se excluye el ejercicio de los citados derechos en caso de concurrencia con otros derechos de adquisición preferente de carácter legal cuando estos fueren ejercidos por otras administraciones o personas a cuyo favor estuvieran establecidos. Si estas administraciones o personas decidieran no ejercitar su derecho en el plazo legalmente establecido para ello, la Generalitat podrá optar por el ejercicio del propio en el plazo de sesenta días a contar a partir de aquel en que finalice el plazo del derecho legal concurrente.

3. Como requisito esencial para la procedencia de los citados derechos, las viviendas sobre las que se podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto deberán estar ubicadas en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o, en su caso, en sus áreas de influencia.

4. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas y edificios previstos en el apartado primero mientras los

municipios en los que se ubiquen continúen incluidos en las áreas de necesidad de vivienda declaradas por la Generalitat, o en sus áreas de influencia si han sido declaradas, o en las áreas de necesidad de vivienda declaradas por los municipios.

5. Los derechos de adquisición preferente recogidos en este artículo se ejercerán conforme a las previsiones del presente título y, en todo lo no previsto, les será de aplicación lo dispuesto para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de viviendas de protección pública en la medida en dicha regulación resulte compatible. En particular, resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 66, 67, 68, 69 y 70 de esta ley.

**Artículo 72.** *Procedimiento para el ejercicio de los derechos de tanteo en transmisiones singulares*

1. La decisión de transmitir toda vivienda o edificio incluidos en cualquiera de los supuestos sujetos a tanteo conforme a lo dispuesto en el artículo precedente, y ubicados en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o en sus áreas de influencia declaradas, deberá ser notificada por parte de la persona titular transmitente a la conselleria competente en materia de vivienda. La notificación comprenderá el contenido previsto en el artículo 63 y deberá acompañarse de la correspondiente documentación acreditativa.

2. Notificada la decisión de transmitir, la Generalitat podrá ejercer el derecho de tanteo de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 63.

3. Cuando se ejerza el derecho de tanteo previsto en este artículo, el precio de adquisición será el que se hubiere fijado para la transmisión objeto de tanteo.

**Artículo 73.** *Procedimiento para el ejercicio de los derechos de retracto en transmisiones singulares*

1. Las personas adquirentes de toda vivienda o edificio incluidos en cualquiera de los supuestos sujetos a retracto conforme a lo dispuesto en el artículo 71 y ubicados en los municipios incluidos en las áreas de necesidad de vivienda o en sus áreas de influencia declaradas, deberán notificar la transmisión efectuada a la conselleria competente en materia de vivienda por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción en el plazo de quince días naturales a contar desde la misma. La notificación comprenderá el contenido previsto en el artículo 64 de esta ley y deberá acompañar una copia del documento en que se hubiere formalizado.

2. Notificada la transmisión efectuada, la Generalitat podrá ejercer el derecho de retracto en los supuestos y de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 64 de esta ley.

3. Cuando se ejerza el derecho de retracto previsto en este artículo, el precio de adquisición será el que se hubiere fijado en la transmisión objeto de retracto.

**CAPÍTULO IV Municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares**

**Artículo 74.** *Municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente*

1. Con el objeto de establecer las áreas de necesidad de vivienda, la Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda, elaborará y aprobará un catálogo de áreas de necesidad de vivienda que podrá comprender todas aquellas áreas en las que el acceso a la vivienda resulte afectado negativamente por un fenómeno social, económico, demográfico, geográfico, climatológico o de salud pública.

2. Tendrán la consideración de municipios sujetos a los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares aquellos que se ubiquen en las áreas de necesidad de vivienda que hubieren sido declaradas e incluidas en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda, así como aquellos municipios que se ubiquen en sus áreas de influencia y se hagan constar en el referido catálogo.

3. Los municipios podrán delimitar las áreas de necesidad de vivienda de su ámbito territorial para su inclusión en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda. La referida delimitación incluirá todo o parte del municipio y requerirá la elaboración de un informe técnico de necesidad que justificará la afectación negativa del acceso a la vivienda conforme a cualquiera de los fenómenos previstos en el apartado anterior y la delimitación territorial de las áreas incluidas.

Las áreas de necesidad de vivienda delimitadas en el informe técnico deberán ser aprobadas por acuerdo del pleno con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la corporación.

Una vez adoptado el acuerdo anterior, se remitirá a la conselleria competente en materia de vivienda, que comprobará, con carácter previo a su inclusión en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda, que el informe técnico se ajusta a los anteriores parámetros.

#### **Artículo 75.** *Actualización y publicidad de las áreas de necesidad de vivienda*

1. El catálogo de áreas de necesidad de vivienda se actualizará cuando se revisen los parámetros de afectación negativa del acceso a la vivienda previamente considerados y se aprueben las nuevas áreas de necesidad de vivienda conforme a los parámetros revisados, o cuando se apruebe la inclusión de una nueva área de necesidad de vivienda declarada por un municipio.

2. La disposición reglamentaria que apruebe las áreas de necesidad de vivienda declaradas por la Generalitat o apruebe la inclusión de una nueva área de necesidad de vivienda declarada por un municipio, será publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y será aplicable durante un periodo de diez años desde su publicación.

#### **Artículo 76.** *Comunicación de las áreas de necesidad de vivienda*

1. Sin perjuicio de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», la conselleria competente en materia de vivienda comunicará al Decanato del Colegio de Registradores de Comunitat Valenciana y al Colegio Notarial de València las áreas de necesidad de vivienda recogidas en el catálogo de áreas de necesidad de vivienda a las que les resultará de aplicación los derechos de tanteo y retracto contenidos en este título y demás previsiones de esta ley, así como cualquier actualización de las mismas.

2. Asimismo, la conselleria competente en materia de vivienda comunicará a los municipios incluidos en el referido catálogo su afectación como áreas de necesidad de vivienda para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a efectos de que puedan solicitar que los derechos de adquisición preferente que pudieren corresponder a la Generalitat se ejerciten a su favor o les sean cedidos mediante la celebración del correspondiente convenio.

## **CAPÍTULO V. Adjudicación de viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares**

### **Artículo 77.** *Destino y adjudicación de las viviendas adquiridas*

1. Las viviendas o edificios adquiridos en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente regulados en este título serán destinados a personas en situación de vulnerabilidad o que reúnan los requisitos socioeconómicos establecidos en cada momento para el acceso a las viviendas de protección pública.

2. La adjudicación de las viviendas por parte de la Generalitat se realizará con arreglo a los criterios de adjudicación de viviendas públicas que se encuentren vigentes en cada momento y, especialmente, con respeto al orden de prelación que resulte, salvo en los casos de adjudicaciones de viviendas o edificios destinados a situaciones de emergencia en el ámbito de la vivienda o en los casos de adjudicación a los anteriores titulares de la propiedad o personas que hubiesen consolidado un derecho subjetivo respecto de las viviendas sobre las que se ha ejercido el derecho de tanteo o retracto.

3. Si se ejerciera el derecho de tanteo o retracto a favor de tercera persona, la persona beneficiaria se someterá a los criterios que establezca la Generalitat respecto del destino de la vivienda y, en particular, al régimen de calificación permanente que, en todo caso, resulta de aplicación por su mera adquisición conforme al artículo 66 y el artículo 68 de esta ley.

4. El uso temporal de estas viviendas o edificios podrá cederse a los entes locales, entidades del sector público con competencias en materia de vivienda o asociaciones sin ánimo de lucro que realicen funciones de reinserción de colectivos en situación de vulnerabilidad para la gestión de su uso, mantenimiento y adjudicación, debiendo respetar la administración o entidad cesionaria, en todo caso, el destino y los criterios de adjudicación específicos que establezca la Generalitat.

### **Artículo 78.** *Calificación permanente de las viviendas adquiridas*

Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente previstos en este título se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de esta ley, cuyo contenido resulta de aplicación en toda su extensión.

## **TÍTULO IV. EL ACCESO A LA VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I. Las garantías de calidad en la transmisión de la vivienda**

#### **Artículo 79.** *Garantías*

La transmisión de las viviendas de nueva construcción y las resultantes de la rehabilitación integral de edificios requerirá que la persona promotora haya constituido las garantías a favor de las personas adquirentes por daños materiales que puedan ocasionarse por vicios y defectos de la construcción conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

#### **Artículo 80.** *Reglamentación de las garantías*

Las garantías por daños materiales, por vicios o defectos de ejecución, que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, o a elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, serán las previstas en la legislación de ordenación de la edificación.

No obstante, la Generalitat podrá determinar reglamentariamente garantías complementarias en las promociones de viviendas de nueva construcción o rehabilitadas, de protección pública.

## **CAPÍTULO II. Publicidad e información**

### **Artículo 81. Veracidad y objetividad en la publicidad e información**

Toda publicidad e información se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, no inducirá a error a los adquirentes y personas usuarias, ni silenciará datos fundamentales, de conformidad con la normativa en materia de consumo y defensa de las consumidoras y sobre protección de las personas consumidoras y usuarias en cuanto a información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

**Artículo 82. Especificaciones generales sobre el contenido de la publicidad** Como mínimo, la publicidad deberá contener las siguientes referencias a:

- a) La identificación de la persona promotora y emplazamiento del edificio.
- b) La descripción de la vivienda, superficie útil y construida, y, en su caso, de los elementos vinculados a esta.
- c) El precio de venta o de arrendamiento y condiciones básicas de financiación.
- d) La sujeción a los requisitos establecidos por la legislación aplicable para garantizar las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante.

### **Artículo 83. Cómputo de las superficies**

Los criterios para la medición de las superficies útiles y construidas y los de repercusión de los elementos comunes y otras instalaciones generales de la edificación, se establecerán reglamentariamente.

### **Artículo 84. Información para la venta**

#### 1. Viviendas en primera transmisión.

La información de la oferta para la venta de viviendas en primera transmisión deberá hacer referencia necesariamente a los siguientes aspectos:

- a) Datos relativos a la persona promotora y constructora: nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil o los registros públicos correspondientes.
- b) Condiciones económicas: precio total y conceptos que este incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta de la parte adquirente; pagos aplazados y sus intereses, así como las condiciones para su aplicación; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.
- c) Características esenciales de la vivienda: plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles, construidas y construidas con repercusión de los elementos comunes; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, planos y detalles de las características de todas las instalaciones de la vivienda, servicios y características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda.

d) Situación jurídica del inmueble: acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de sus cargas y gravámenes; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la comunidad de propietarias y propietarios; garantías constituidas para responder por daños materiales a causa de vicios o defectos de construcción conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

e) Situación administrativa: título habilitante para la ocupación o calificación definitiva si estuviesen terminadas las viviendas, así como información suficiente que acredite estar al corriente de los impuestos, tasas y exacciones que graven la vivienda.

f) Condiciones de uso y mantenimiento: el Libro del Edificio, que reunirá las características y documentación exigidas por la legislación de ordenación de la edificación.

## 2. Viviendas en segunda o posteriores transmisiones.

Se deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Identificación de la parte vendedora y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre la parte vendedora y compradora de la vivienda.

b) Condiciones económicas: el precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: acreditación de la superficie útil y construida; cuota de participación en su caso; relación de calidades, instalaciones, servicios, anejos y elementos vinculados a la vivienda. Cuando la transmisión de la vivienda se desarrolle en el marco del ejercicio de una actividad profesional o empresarial, deberá tenerse a disposición, además, plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y plano de las instalaciones previstas de electricidad, agua, saneamiento, calefacción y detalle, en su caso, de los equipos y aparatos electrodomésticos a instalar, especificando su inclusión o no en la obra.

d) Situación jurídica del inmueble: acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de sus cargas y gravámenes; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y justificación de encontrarse al corriente de los pagos a la comunidad de propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal; garantías por daños materiales por vicios o defectos de construcción cuando las mismas fueran preceptivas, de conformidad con lo establecido por la legislación de la ordenación de la edificación.

e) Situación administrativa: información suficiente que acredite estar al corriente de los impuestos, tasas y exacciones que gravan la vivienda.

f) Condiciones de uso y mantenimiento: de acuerdo con las especificaciones contenidas

en el Libro del Edificio regulado por la legislación de ordenación de la edificación.

### **Artículo 85. Información para el arrendamiento**

Si se trata de oferta de viviendas para su arrendamiento o alquiler, igualmente se informará de sus condiciones económicas, y al menos las relativas al precio de renta, conceptos que incluye, fórmula de revisión, plazo, gastos repercutibles, características físicas de la vivienda, servicios e instalaciones, de conformidad con la legislación de

arrendamientos urbanos e información sobre las características del régimen de propiedad horizontal.

### **CAPÍTULO III. Requisitos para la venta de viviendas**

#### **Artículo 86. Viviendas en proyecto o en construcción**

1. Cuando la venta de las viviendas se produzca en proyecto o en construcción, la parte vendedora deberá acreditar los siguientes extremos:

- a) La disponibilidad de los terrenos, proyecto técnico y licencia de obras.
- b) La escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, así como certificación registral en la que consten las cuotas de participación en los elementos comunes y los estatutos de la comunidad de propietarias y propietarios o proyecto de estatutos de la junta de comunidad de propietarias y propietarios.
- c) Previsión de los plazos de finalización y entrega de las viviendas una vez acabadas.

2. Al finalizar las obras la parte vendedora facilitará al comprador la documentación prevista en esta ley para las viviendas terminadas.

3. Los contratos de compraventa se redactarán con cláusulas claras en las que consten, como mínimo, las condiciones señaladas por la presente ley en la información para la venta, y los datos acreditativos de los requisitos exigidos por este artículo. Los contratos de viviendas de protección pública contendrán, además, las cláusulas de inserción obligatoria específicas para este régimen, que se determinarán reglamentariamente.

#### **Artículo 87. Pagos anticipados del precio de la vivienda**

La percepción por personas promotoras o gestoras de cantidades anticipadas a cuenta del precio, en las compraventas de viviendas efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizarán mediante un seguro o aval que indemnice el incumplimiento del contrato, en los términos establecidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación, que será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarias y propietarios o sociedad cooperativa.

La garantía constituida se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, y su cobro se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida ley.

Las administraciones públicas y sus empresas y entidades autónomas no tendrán la obligación de constituir la garantía prevista en el presente artículo.

En los contratos de compraventa se hará constar la obligación de devolver las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales hasta el momento efectivo de su devolución, para los supuestos de incumplimiento del plazo de inicio o terminación de las obras de construcción o para el caso de no haberse obtenido la licencia de ocupación o, si procede, la cédula de habitabilidad o de calificación definitiva, en el supuesto de que la parte compradora opta por la resolución contractual, sin perjuicio de los demás pactos lícitos que tengan convenidos. Sin que puedan imponerse a la persona consumidora, en concepto

de indemnización o penalización, cuantías superiores a las que se impongan a la persona o entidad promotora.

Cuando se trate de viviendas de protección pública de nueva construcción se exigirá, además, la autorización de la administración para percibir cantidades a cuenta, que requerirá la previa obtención de la cédula de calificación provisional y la acreditación mediante certificación registral de la titularidad y libertad de cargas del solar, salvo las constituidas en garantía de devolución de los préstamos cualificados concedidos para la construcción de las viviendas.

También deberán ser garantizadas las cantidades entregadas en concepto de reserva de una vivienda, en los términos que reglamentariamente se establezca Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

#### **Artículo 88. Venta de viviendas terminadas**

En las compraventas de viviendas terminadas de nueva construcción o provenientes de la rehabilitación integral del edificio, se exigirán los requisitos y documentos previstos en los artículos anteriores, salvo lo relativo a los pagos anticipados en periodo de construcción y, además, los siguientes:

- a) Las garantías por daños materiales derivadas de vicios y defectos de construcción establecidas en la legislación de ordenación de la edificación.
- b) En su caso, el importe de préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, sus condiciones y los requisitos de subrogación a la parte compradora. Esta parte podrá subrogarse o no en el préstamo de la persona promotora, siendo por cuenta de esta los gastos de cancelación cuando la parte compradora optará por la no subrogación en dicho préstamo.

Los anteriores requisitos señalados en los apartados a) y b) deberán acreditarse en la escritura pública de compraventa.

- c) El Libro del Edificio, que recogerá la documentación de la obra ejecutada, conforme se establece en la legislación de ordenación de la edificación.
- d) En el supuesto de viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitadas, en primera transmisión, la cédula de calificación definitiva.

### **CAPÍTULO IV. Requisitos para las viviendas objeto de arrendamiento**

#### **Artículo 89. Requisitos**

Son requisitos para arrendar viviendas, los siguientes:

- a) Que la vivienda disponga de título habilitante para la ocupación, y tratándose de viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitadas, en primera ocupación, la cédula de calificación definitiva, sin perjuicio de la exigibilidad del título habilitante para la ocupación a efectos de comprobación de la legalidad urbanística por parte de los órganos de la administración local competente.
- b) Que el edificio disponga de las acometidas generales de suministros y servicios previstos por la legislación aplicable.
- c) La prestación de la fianza, de acuerdo con las determinaciones establecidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

d) Los establecidos específicamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos, teniéndose por no puestas, y por lo tanto considerándose nulas de pleno derecho, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio de la parte arrendataria las normas que con carácter imperativo establece.

e) Se podrá acceder a la adquisición de una vivienda a través de la formalización del contrato de arrendamiento con opción de compra. Los requisitos aplicables serán los que establece el artículo 88 de esta ley para la venta de viviendas terminadas, con las determinaciones que reglamentariamente se establezcan.

#### **Artículo 90.** *Contenido básico del contrato de arrendamiento*

Los contratos de arrendamiento de viviendas se ajustarán a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La parte arrendadora deberá facilitar a la arrendataria la documentación que autorice la ocupación de la vivienda, bien sea título habilitante para la ocupación, cédula de habitabilidad o calificación definitiva.

### **CAPÍTULO V. Fianzas de arrendamientos urbanos**

#### **Artículo 91.** *Constitución de la fianza*

1. A la celebración del contrato de arrendamiento de vivienda será obligatoria la exigencia de prestaciones de fianza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 89 c) de esta ley.

En los arrendamientos de locales o edificaciones para usos distintos del de vivienda, cuando impliquen también arrendamiento de vivienda, la fianza se exigirá por el importe equivalente a dos mensualidades del alquiler estipulado por la vivienda. Si dicha cuantía no se halla estipulada expresamente en el contrato, la fianza estará constituida por el importe del 3% del valor catastral que el bien inmueble tenga asignado en el momento de celebración del contrato.

2. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza, las entidades públicas de carácter territorial reconocidas por el ordenamiento jurídico, cuando tales pagos hayan de ser satisfechos con cargo a sus respectivos presupuestos.

3. En los suministros de gas, la fianza, cuando sea exigida, será como máximo igual a la cantidad que resulte de aplicar la tarifa corriente a los metros cúbicos que correspondan a la capacidad de medida del contador durante cuarenta horas.

4. En los contratos de suministro de fluido eléctrico y demás contratos, la fianza se regirá por las disposiciones que resulten aplicables a cada caso.

5. Lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del presente artículo resultará aplicable con independencia del número de personas abonadas y la localidad, dentro del ámbito de la Comunitat Valenciana, donde estos tengan su domicilio social.

6. El establecimiento por las partes de cualquier otro tipo de garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del correspondiente contrato, adicional a la fianza, no impedirá la exigencia y depósito de esta.

#### **Artículo 92.** *Actualización de la fianza*

1. No procederá la actualización de la fianza durante los cinco primeros años de duración del contrato, salvo que hubiere lugar en dicho tiempo a la prórroga del

arrendamiento, en cuyo caso regirá lo acordado sobre la fianza entre las partes. En ese mismo caso, y a falta de pacto específico, lo acordado sobre la actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

2. El mismo criterio establecido en el apartado anterior será de aplicación en los supuestos de actualización de la fianza durante el periodo de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años.

3. En los demás contratos, en materia de actualización de fianzas se estará a lo que, en su caso, disponga la legislación específica aplicable a cada uno de ellos.

#### **Artículo 93.** *Devolución de la fianza*

Extinguido el contrato, el depositante podrá solicitar la devolución de la fianza en la forma en que se establezca reglamentariamente. A tal efecto, si transcurrido un mes desde la solicitud no se procediera a la devolución de la cantidad depositada, esta devengará el interés legal correspondiente.

#### **Artículo 94.** *Ingreso de la fianza sin previo requerimiento*

Los ingresos de fianzas efectuados fuera de los plazos que se establezcan reglamentariamente, sin mediar requerimiento previo, soportarán un recargo del 20%, con exclusión de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse, pero no de los intereses de demora. No obstante, si el ingreso se efectúa dentro de los tres, seis o doce meses siguientes al término de los plazos voluntarios de ingreso, se aplicará un recargo único del 5, 10, o 15%, respectivamente, con exclusión del interés de demora y de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse, siempre que este último recargo se ingrese voluntariamente con el principal. Este mismo régimen será aplicable a los ingresos por fianzas sujetas al régimen de concierto.

#### **Artículo 95.** *Ingreso de las liquidaciones derivadas de fianzas*

En los casos en los que el recargo por ingreso extemporáneo, y sin previo requerimiento, no se abone simultáneamente con el ingreso del principal, se practicará por la administración tributaria la oportuna liquidación, que deberá ingresarse, en periodo voluntario, en los plazos establecidos en la normativa aplicable en materia de recaudación tributaria. Los mismos plazos de ingreso serán aplicables a las liquidaciones derivadas de actuaciones inspectoras o de resoluciones sancionadoras.

#### **Artículo 96.** *Recaudación en vía de apremio*

Las liquidaciones de recargos por ingreso fuera de plazo sin previo requerimiento que no se abonen simultáneamente con el principal y las liquidaciones derivadas de actas inspectoras o de resoluciones sancionadoras se podrán recaudar por la vía de apremio, en caso de impago en periodo voluntario, en los términos establecidos por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, ya citado, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

#### **Artículo 97.** *Controversia entre las partes contratantes*

Ni la Generalitat ni las entidades de crédito colaboradoras designadas para efectuar en ellas el depósito de las fianzas constituidas podrán resultar afectadas por las controversias y exigencia de responsabilidades que puedan suscitarse entre las contratantes, por causa de arrendamiento.

### **Artículo 98.** *Inspección de fianzas*

1. Las funciones inspectoras, con el fin de comprobar, investigar y garantizar el exacto cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta ley, corresponderán a la conselleria competente en materia de Hacienda.
2. Las personas obligadas a la constitución y depósito de las fianzas y los arrendamientos deberán colaborar con la administración en el desarrollo de las funciones inspectoras, proporcionando cuantos datos y documentos resulten relevantes para fiscalizar el exacto cumplimiento de esta Ley.
3. Comprobado el exacto y total cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley, se extenderá acta de comprobado y conforme.
4. Si se comprobase el incumplimiento de alguna obligación establecida en esta ley, los servicios de inspección de la conselleria competente en materia de Hacienda harán la pertinente propuesta de regularización, extendiendo acta de conformidad si la persona obligada, sin perjuicio de su derecho de recurso, acepta regularizar su situación en los términos propuestos, en cuyo caso el importe de las sanciones procedentes se reducirá en un 50%.
5. Si la persona obligada no acepta la regularización propuesta, se extenderá acta de disconformidad y se incoará el oportuno procedimiento que concluirá con la resolución que resulte procedente.

### **Artículo 99.** *Registro de Fianzas de Arrendamientos Urbanos*

1. A los efectos de lo dispuesto en la normativa aplicable sobre arrendamientos urbanos y el impuesto sobre la renta y demás tributos, se crea el Registro de la Generalitat de Fianzas de Arrendamientos Urbanos, con carácter administrativo, que depende de la dirección general competente en materia de tributos, en el que deben ser objeto de inscripción los datos correspondientes a contratos suscritos entre las partes arrendadora y arrendataria referentes a inmuebles situados en la Comunitat Valenciana cuyas fianzas deben ser objeto de depósito preceptivo.
2. En el Registro de Fianzas de Arrendamientos Urbanos deben hacerse constar los siguientes datos:
  - a) La situación del inmueble, con indicación de municipio y dirección completa.
  - b) El uso al que se destina aquel, indicando si es para vivienda o para uso distinto.
  - c) La identificación de las partes arrendadora y arrendataria, indicando el nombre y apellidos o razón social y los respectivos números o códigos de identificación fiscal.
  - d) La fecha de formalización del contrato, así como la de inicio real del pago del alquiler, cuando esta fecha fuera anterior a la de formalización, y el plazo inicial de duración del contrato.
  - e) La renta pactada.
  - f) La fecha de depósito de la fianza y la cuantía de esta.
  - g) Las fechas de las actualizaciones que, en su caso, se produzcan, así como su cuantía.
  - h) La fecha de cancelación de la fianza, indicando el importe de la cancelación y el beneficiario.

i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la fianza, indicando su fecha.

La inscripción de la fianza en el Registro se producirá de oficio por la administración, previa constancia del depósito de la fianza y del cumplimiento de los requisitos que se establezcan reglamentariamente, pudiéndose instar, además, por cualquiera de las partes contratantes. Asimismo, cuando se devuelva la fianza, se producirá de oficio la cancelación del asiento respectivo.

## **TÍTULO V. USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA**

### **CAPÍTULO I. Uso y conservación de la vivienda**

#### **Artículo 100.** *Obligaciones generales de las personas propietarias y usuarias*

Las personas propietarias y usuarias de las viviendas están obligadas a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.

Asimismo, están obligadas a permitir la entrada en la misma en los supuestos de actuaciones para el mantenimiento, conservación o reparación de los elementos comunes del inmueble, consintiendo las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, en las condiciones establecidas por la legislación de propiedad horizontal.

#### **Artículo 101.** *Intervención en elementos comunes*

La intervención en elementos comunes será necesaria cuando lo exija la adecuada conservación y mantenimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio, que requerirá el correspondiente proyecto, licencia municipal y dirección facultativa en los supuestos que alteren su estructura o fábrica, de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación. De esta intervención habrá de dejarse obligatoriamente constancia en el Libro del Edificio, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.

#### **Artículo 102.** *Aseguramiento de los edificios de vivienda*

1. Es obligatorio que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y por daños a terceros. La comunidad de propietarias y propietarios deberá suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble.

En el caso de edificios calificados de promoción pública en los que la Generalitat ostente en propiedad un porcentaje igual o superior al 50% de los inmuebles que constituyan la comunidad de propietarias y propietarios, los citados seguros tendrán carácter potestativo.

2. Las comunidades de propietarias y propietarios que hayan constituido el fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación del edificio de viviendas, o que con cargo al mismo hayan suscrito un contrato de seguro que cubra los daños causados en el edificio por riesgos extraordinarios, o un contrato de mantenimiento previamente del inmueble y sus instalaciones generales, gozarán de preferencia para la obtención de ayudas públicas a la rehabilitación, conservación y mantenimiento de los mismos.

## **CAPÍTULO II. Obras de adecuación en la vivienda y el edificio**

### **Artículo 103. Realización de obras de adecuación**

1. La adecuación de inmuebles destinados a vivienda tendrá por objeto llevar a cabo las obras de transformación necesarias para que tanto las viviendas como los elementos y servicios comunes del edificio garanticen la accesibilidad y circulación de personas con movilidad y comunicación reducidas.
2. Se considerarán también obras de adecuación las requeridas para dotar a los inmuebles de viviendas de la infraestructura común a los servicios de telecomunicación, y aquellas otras que sean preceptivas para la adaptación a la normativa vigente.

### **Artículo 104. Impulso de la administración**

Las administraciones favorecerán las obras de adecuación para personas con movilidad y comunicación reducidas y las de adaptación a la normativa vigente, estableciendo las medidas de fomento que se regularán reglamentariamente.

## **CAPÍTULO III. De la inspección técnica periódica de los edificios y la actuación de la administración.**

### **Artículo 105. Planes de actuación**

La Generalitat, de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística en su caso, podrá establecer planes de actuación en colaboración con los ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar censos sobre el estado de las edificaciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas.

### **Artículo 106. Inspección periódica**

La Generalitat podrá establecer las medidas que considere adecuadas para, en función de las características socioeconómicas de las personas propietarias, posibilitar la realización de las inspecciones técnicas periódicas obligadas por la legislación urbanística, que se instrumentarán directamente o mediante convenios con ayuntamientos y otras entidades.

Las personas propietarias de edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a cincuenta años que promuevan actuaciones de rehabilitación conforme a las medidas de fomento que se establezcan estarán obligados a aportar certificación expedida por la facultativa competente, para supervisar su estado de conservación al menos cada cinco años. Los resultados de la inspección se consignarán en un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Se dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al ayuntamiento y al colegio profesional correspondiente.

El ayuntamiento podrá exigir de la propiedad la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de las personas obligadas.

#### **Artículo 107.** *Actuación de la administración*

Las administraciones deberán velar por el cumplimiento de los deberes de las personas propietarias y usuarias en cuanto a mantenimiento, conservación e inspección técnica periódica.

Los ayuntamientos, mediante ordenanza municipal, podrán condicionar la expedición de las correspondientes licencias de obras a la previa realización de las inspecciones a que se refiere el artículo anterior.

### **CAPÍTULO IV. Rehabilitación de viviendas y edificios**

#### **Artículo 108.** *Concepto de rehabilitación. Rehabilitación urbana*

1. La rehabilitación de viviendas tiene por objetivo la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción.

2. Se considerarán actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas las que tengan por objeto la adecuación funcional, estructural, de habitabilidad, y en su caso las obras de adecuación a las que se refiere el artículo 103.

3. La rehabilitación se extenderá a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas, y en este sentido también tendrán la consideración de obras de rehabilitación urbana la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendido este como el constituido por los espacios libres, viales, e infraestructuras al servicio de las viviendas, así como la adecuación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

#### **Artículo 109.** *Obras de rehabilitación*

1. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas, y referirse a posibilitar el ahorro de consumo energético, ampliar o adaptar el espacio habitable, adecuar patios para uso comunitario, conservar y mantener los valores arquitectónicos, históricos o ambientales y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente.

2. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación de patrimonio cultural valenciano, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.

3. Podrán ser promotoras de las obras de rehabilitación las personas propietarias y usuarias individualmente, o mediante la comunidad de propietarias y propietarios, y las personas físicas y jurídicas que promuevan la rehabilitación integral de edificios destinados a vivienda.

#### **Artículo 110.** *Intervención de la administración*

Los ayuntamientos podrán dictar órdenes de ejecución para llevar a cabo obras de rehabilitación, conforme a la legislación específica aplicable.

Asimismo, acordarán la constitución del Registro Municipal de edificios a rehabilitar a los efectos previstos en su caso por la legislación urbanística vigente.

## **TÍTULO VI. ORDENACIÓN Y FOMENTO DE LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I Objeto y ámbito de aplicación**

#### **Artículo 111. Objeto**

1. Es objeto del presente título:

a) Regular, en sus aspectos esenciales, y fomentar la calidad del proceso de la edificación, entendido como el conjunto de acciones consistentes en planificar, ejecutar, y utilizar un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo destino o uso sea cualquiera de los enunciados en el siguiente artículo, así como las edificaciones accesorias o complementarias, sus servicios e instalaciones.

b) Determinar los requisitos básicos de los edificios y establecer los principios para el adecuado desarrollo del proceso de la edificación y para la protección de los intereses de las personas usuarias.

2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.

3. Cuando las administraciones públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las administraciones públicas actúen como agentes del proceso de la edificación, se regirán por lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas y, en lo no contemplado en esta, por las disposiciones de la legislación estatal de ordenación de la edificación y por las de la presente ley.

#### **Artículo 112. Ámbito de aplicación**

1. Esta ley es de aplicación al proceso de la edificación, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, cuyo resultado sea un edificio que, según su uso principal, esté comprendido dentro de los siguientes grupos:

a) Edificios cuyo destino principal sea de vivienda y residencial en todas sus formas, administrativo, sanitario, religioso, docente y cultural.

b) Edificios adscritos a las actividades o usos aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones), del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén especificados en los grupos anteriores.

2. Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo dispuesto en esta ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 120, las siguientes:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial

de la composición general exterior, la volumetría, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación, según se describen en el artículo 114 de la presente ley.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

4. Los trabajos previos o preparatorios de la edificación, así como las demoliciones totales o parciales de las edificaciones a las que se refiere esta ley, se registrarán por lo dispuesto en ella en lo que les resultase de aplicación.

5. Se excluyen de esta regulación, las edificaciones existentes que respondan a una tipología local que la tradición haya validado en su uso, o que por razones culturales sea necesario conservar. El alcance de esta exclusión se determinará reglamentariamente.

## **CAPÍTULO II**

### **Calidad de la edificación**

#### **Artículo 113. Concepto de calidad**

1. Se entiende por calidad de un edificio a efectos de esta ley, el conjunto de características que reúne y prestaciones que proporciona el referido edificio, para satisfacer las necesidades y expectativas de las personas usuarias, así como de otras partes interesadas que intervienen en el proceso de edificación o se ven afectadas por él.

2. Para satisfacer las demandas de las usuarias y usuarios se establecen los requisitos básicos de la edificación, que se concretan a través de la normativa técnica de edificación, la cual regula el nivel mínimo de referencia para los requisitos citados.

El nivel de calidad de un edificio viene dado por el grado en que se supera el nivel mínimo de los requisitos básicos de la edificación.

3. Con el fin de fomentar la mejora de la calidad, se establecerá un sistema de evaluación y de distintivo de edificios que podrá ser oficialmente reconocido.

#### **Artículo 114. Requisitos básicos de la edificación**

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

1º Utilización o adecuación al uso, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

2º Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio, en los términos previstos por la Ley

de la Generalitat 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y en la presente ley.

3º Dotación de instalaciones que permitan los suministros necesarios para las funciones previstas, así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

b) Relativos a la seguridad:

1º Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

2º Seguridad en caso de incendio, para que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la acción de los equipos de extinción y rescate.

3º Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

1º Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanciedad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

2º Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

3º Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

4º Otros aspectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, que permitan un uso satisfactorio del edificio.

2. Además de los requisitos enunciados, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de los impactos ambientales producidos por el edificio, atendiendo a los siguientes principios relativos a la protección medioambiental y al desarrollo sostenible.

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante una adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante un adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de las emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

### **Artículo 115. Acciones de la administración**

Con el fin de alcanzar unos niveles mínimos y favorecer niveles superiores de calidad, la Generalitat promoverá las siguientes acciones, que desarrollará reglamentariamente:

1. Regular la calidad: estableciendo la normativa técnica que desarrolle y fije los requisitos básicos de la edificación, sus niveles de calidad mínimos y los modos de alcanzarlos, y complemente la normativa y reglamentaciones de obligado cumplimiento, y en su momento, lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, previsto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.
2. Verificar la calidad: fijando procedimientos de gestión y técnicas de control que evalúen, en el proceso de la edificación, la aplicación de los métodos establecidos y la obtención de los niveles de calidad especificados en la normativa técnica correspondiente.
3. Fomentar la calidad, mediante acciones destinadas a:
  - a) Impulsar la investigación aplicada, el desarrollo y la innovación en edificación, que produzcan los conocimientos y la experiencia necesarios para la mejora en la gestión de la calidad del sector y en las prestaciones de los edificios.
  - b) Incrementar la profesionalidad y la transparencia del sector, la identificación de los agentes y su idoneidad.
  - c) Diferenciar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento oficial de distintivos de calidad. La posesión de distintivos de calidad reconocidos sobre los productos, los servicios o el perfil de calidad de edificios, supondrá, entre otros incentivos, la convalidación de alguna de las obligaciones contenidas en la normativa.
  - d) Difundir la información que facilite la calidad en los procesos, mediante guías complementarias a la normativa, y con bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

## **CAPÍTULO III**

### **El proceso de edificación**

#### **Sección primera. La actividad de edificación**

##### **Artículo 116. Actividades y personas agentes de la edificación**

1. El proceso de la edificación se materializa en la actividad desarrollada por las personas agentes de la edificación, que abarca desde la iniciativa de la promotora hasta la terminación, entrega y posterior utilización del edificio.
2. La Generalitat podrá regular, en su caso, las condiciones que han de reunir las agentes, por razón de su formación y experiencia, para entenderse habilitado para una actividad determinada. Se dispondrán los medios necesarios para la formación continuada, el reciclaje, la formación específica y el reconocimiento o evaluación que fueren necesarios, en función de la actividad de que se trate, atendiendo al criterio de unidad de mercado y los principios de libre competencia y libertad de establecimiento aplicables en el ámbito de la Unión Europea.

Con objeto de conseguir la suficiente identificación de todas las personas agentes, para información y seguridad de las agentes y usuarias del sector, se implantarán, cuando así se considere, procedimientos de inscripción, registro, u otros instrumentos que acrediten su idoneidad para el ejercicio del cometido asignado.

## **Subsección primera. De la promoción**

### **Artículo 117. Promoción**

1. La promoción es la iniciativa emprendedora de la edificación a cargo de la persona promotora, que decide, impulsa, programa, aporta los medios económicos suficientes y contrata las personas agentes y servicios necesarios para llevar a cabo la edificación pretendida con el nivel de calidad adecuado, y a su riesgo y ventura.
2. La promoción puede comprender las siguientes actividades:
  - a) La aportación del suelo o edificio donde la obra se vaya a ejecutar, que deberá reunir las condiciones físicas, medioambientales y urbanísticas adecuadas al fin propuesto. Asimismo, incluirá la investigación del suelo y subsuelo en cuanto a sus características geotécnicas.
  - b) La contratación de las personas agentes necesarias para llevar a cabo la obra, quienes deberán poseer la titulación, conocimientos y medios humanos y materiales en consonancia con el objeto de la encomienda.
  - c) Cuantas se derivan de las obligaciones de la persona promotora contenidas en la legislación vigente, y en especial a las contenidas en el artículo 9.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre

### **Artículo 118. Acciones de la administración en la promoción**

1. La Generalitat, para distinguir la profesionalidad del sector, así como facilitar su transparencia, establecerá un sistema de reconocimiento para determinadas actividades edificatorias, de acuerdo con criterios de preparación técnica, de solvencia económica, de posesión de distintivo y, especialmente, de trayectoria empresarial. La actividad promotora para una actividad edificatoria, se podrá condicionar a la acreditación de los criterios anteriores, todo ello sin perjuicio de los principios invocados en el artículo 116.2 de la presente ley.
2. Reglamentariamente se establecerán el alcance, los requisitos de acceso, de inscripción, mantenimiento y exclusión del mencionado sistema.
3. La Generalitat establecerá un procedimiento de calificación de los niveles de calidad de los edificios de modo que proporcione un perfil de calidad de la edificación.

El perfil de calidad tendrá que constituirse como un distintivo que, considerando en todo o en parte los requisitos de la presente ley, proporcione la posibilidad de que las personas promotoras obtengan un reconocimiento objetivo de la calidad, las usuarias puedan elegir con mejor conocimiento de la oferta y las restantes agentes de la edificación puedan contar con una referencia común sobre la calidad.

El distintivo será difundido, registrado o reconocido según se previene en el artículo 115 de esta ley.

## **Subsección segunda. De la concepción técnica del edificio**

### **Artículo 119. Concepción técnica del edificio**

La concepción técnica del edificio es el conjunto de previsiones que ha de efectuar la persona proyectista competente, como redactora del proyecto, para establecer las características, prestaciones y niveles de calidad del edificio que, teniendo en cuenta la encomienda de la persona promotora, den cumplimiento como mínimo a la normativa

establecida relativa a ordenación urbanística, suelo, medio ambiente, prevención de riesgos laborales, geotecnia, construcción, actividades calificadas, y otras aplicables. La concepción técnica se concreta en el desarrollo del proyecto, en todas y cada una de sus fases.

#### **Artículo 120.** *El proyecto*

1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se define la obra, se determinan y justifican técnicamente las soluciones adoptadas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa aplicable y las necesidades previstas para el edificio.

2. El proyecto constará como mínimo de documentación descriptiva, en textos y representación gráfica, del edificio y sus partes, de los materiales, instalaciones y demás elementos y actividades que se consideren necesarios para la ejecución de una edificación de la calidad requerida. El proyecto contendrá la medición y valoración de las diversas unidades de la obra, de modo que pueda conocerse estimativamente su coste, previo a su ejecución.

Incluirá todas las partes del edificio con las tecnologías e instalaciones necesarias para su conclusión y puesta en uso.

3. Cuando proceda, el proyecto contendrá los elementos de la urbanización que tengan que adscribirse al edificio o que resulten necesarios para obtener la licencia municipal de edificación.

#### **Artículo 121.** *Fases de proyecto*

1. En función de los objetivos, el proyecto puede desarrollarse en las siguientes fases:

a) Proyecto básico: sin perjuicio de otros trabajos previos que pudieran realizarse, es la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones genéricas. En él se deben comprender los datos o determinaciones suficientes para verificar el nivel de calidad alcanzado en los requisitos básicos de la edificación fijados en el artículo 114 de esta ley.

A los efectos de esta ley, su contenido ha de ser suficiente para solicitar licencia municipal de edificación, para realizar la evaluación de los requisitos básicos de la edificación y para la eventual calificación del edificio, pero insuficiente para llevar a cabo la ejecución de las obras.

b) Proyecto de ejecución: es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos constructivos, e instalaciones, así como las actividades a realizar en obra, debidamente valorados económicamente, con el detalle preciso para que puedan ser ejecutadas las obras correspondientes y dirigidas por otra persona facultativa distinta de la autora.

En el proyecto de ejecución se tendrán que justificar las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable, de modo que pueda comprobarse su cumplimiento.

El proyecto de ejecución será necesario para el comienzo de las obras y habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto básico utilizado para obtener la licencia. En caso de producirse modificaciones, estas deberán ser autorizadas por la administración pública.

c) Proyecto de final de obra: es la fase del trabajo que consiste en la elaboración de la documentación del proyecto que recoge la obra ejecutada, e incorpora todas las modificaciones realizadas en ella a lo largo del proceso de ejecución, previamente autorizadas por la administración competente. Incluye reseña de las actividades de supervisión y control realizadas.

2. El proyecto es único y completo. Cuando el mismo o alguna de sus fases se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, la persona autora del proyecto coordinará todos ellos, sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por las distintas autoras.

#### **Artículo 122.** *Acciones de la Administración*

1. En relación con la concepción técnica del edificio, la Generalitat podrá determinar reglamentariamente:

a) Las condiciones de diseño y calidad de los edificios y el contenido mínimo de los proyectos de edificación. La regulación será de carácter general o referida a determinados tipos de edificios.

b) El sistema de gestión de calidad y de verificación de proyectos, así como su justificación documental.

c) Los campos de asistencia técnica de proyectos, en que puedan acreditarse las entidades de control de calidad de la edificación.

d) El procedimiento de reconocimiento de los distintivos de calidad concedidos a los proyectos que voluntaria o preceptivamente se sometan a verificación, regulando los efectos de este reconocimiento oficial.

2. La Generalitat podrá fomentar la calidad de los proyectos mediante:

a) Guías de proyecto que faciliten el diseño de edificios según los requisitos básicos, así como la evaluación de sus niveles de calidad. Guías de selección de productos o de soluciones constructivas. Guías que faciliten el conocimiento técnico u otras ayudas al proyecto.

b) Bases de datos con información sobre agentes de la edificación, productos o servicios que hayan sido registrados, acreditados o certificados. Se distinguirán los que dispongan de reconocimiento oficial.

#### **Subsección tercera. La ejecución de las obras**

##### **Artículo 123.** *Generalidades*

1. La ejecución de las obras es la acción material de realizar un edificio basado en un proyecto debidamente autorizado, con sujeción a las órdenes de la dirección facultativa y a la legislación aplicable, y aportando los medios necesarios, propios o ajenos, para satisfacer el fin de la promoción. En ella se comprenden las actuaciones de dirección facultativa de las obras, el comienzo de las obras, la construcción, el suministro de productos y su recepción, la prestación de asistencias técnicas y servicios, la terminación y la recepción de la obra, y la documentación del edificio.

2. Durante la ejecución de las obras, se reseñarán las actuaciones habidas en ella, mediante los siguientes documentos:

a) Libro de órdenes y asistencias: es el documento en donde se reflejan las actuaciones relevantes en la obra y sus hitos, junto con las instrucciones, modificaciones, órdenes u otras informaciones dirigidas a la constructora por la dirección facultativa de la obra.

b) Libro de gestión de calidad de obra: es el documento en el que se refleja la información objetiva de cómo se ha realizado la gestión de calidad, así como los resultados de las actuaciones de las diversas agentes intervinientes en ella.

Ambos documentos se desarrollarán reglamentariamente pudiendo, para determinado tipo de obras, refundirse en uno solo.

3. Las personas agentes que intervienen en el proceso de la edificación aportarán los datos necesarios y suscribirán la documentación exigible conforme se determine en la presente ley y su desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 124.** *La dirección facultativa de las obras*

1. La dirección facultativa de las obras es la actividad de las personas agentes, las que dirigen la obra y su ejecución, según las obligaciones contenidas en la legislación estatal de ordenación de la edificación. La actividad de las personas agentes que componen la dirección facultativa está dirigida a ordenar y controlar, con la independencia que requiera el ejercicio diferenciado de sus competencias, la realización del edificio objeto del proyecto de ejecución, conforme a la licencia municipal de edificación, con los niveles de calidad y seguridad exigibles, y velando por la coordinación de los diversos medios puestos a disposición de la citada dirección facultativa por la constructora o contratista principal.

2. Las órdenes que la dirección facultativa imparta en la obra, se plasmarán en el libro de órdenes y asistencias habilitado al efecto y en cuantos otros documentos sean necesarios, y deberán ser ejecutadas por la constructora conforme a las instrucciones que la dirección facultativa haya dispuesto.

3. Las actividades de verificación y control que lleve a cabo la dirección facultativa, por sí misma o con asistencia de laboratorios y entidades de control, en su caso, quedarán reseñadas en el correspondiente libro de gestión de calidad de obra, según el modelo y procedimiento que la Generalitat determine.

#### **Artículo 125.** *El comienzo de las obras. El acta de replanteo*

1. Con carácter previo al comienzo de la ejecución de las obras de edificación, se realizarán las actuaciones siguientes:

a) La comprobación de la adecuación del proyecto de ejecución a la realidad geométrica del terreno o de la edificación sobre la que se actúa.

b) La verificación de la disponibilidad del terreno o de la edificación, necesaria para el comienzo de las obras.

c) La viabilidad del proyecto de ejecución, a la vista de las características físicas del terreno y otras contingencias no previstas que pudieran presentarse.

d) La disponibilidad por parte de la promotora, de la preceptiva licencia municipal de edificación.

2. El acta de replanteo es el documento justificativo del inicio de las obras y será suscrita, al menos, por la promotora, la dirección facultativa y la constructora y en ella se harán constar las actuaciones contenidas en el apartado 1 anterior.

La promotora convocará a las personas agentes de la edificación que deban suscribir el acta de replanteo, con una antelación mínima de cinco días, computados desde su recepción por las partes convocadas.

En el acta de replanteo se recogerá la fecha de comienzo de las obras, así como cualquier reserva o discrepancia que se pudiera observar por las personas agentes llamadas a suscribirla.

#### **Artículo 126.** *La construcción*

1. La construcción es la actividad profesionalizada que lleva a cabo la persona constructora, consistente en ejecutar las obras o parte de ellas de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 de esta ley y las buenas prácticas constructivas, aportando los elementos materiales y humanos requeridos por las características y los niveles de calidad establecidos en el proyecto de ejecución.

2. La constructora principal, previa autorización de la promotora, podrá realizar las obras por sí o por medio de terceras personas, denominadas subcontratistas, quienes aun respondiendo directamente ante la constructora, tendrán que someterse a las mismas exigencias de profesionalidad, calidad y seguridad en la obra que ésta.

3. La constructora principal deberá reunir las condiciones de titulación, capacitación profesional y empresarial, que la habiliten para la ejecución de la obra, conforme a lo indicado en el artículo 11 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, y en otras disposiciones de aplicación.

Reglamentariamente podrán determinarse las condiciones de habilitación e inscripción de las constructoras y subcontratistas en el correspondiente registro, a los efectos de poder identificar su habilitación. Asimismo, podrá disponerse reglamentariamente la necesidad de acreditar la habilitación y la inscripción para llevar a cabo obras, según su grado de complejidad, envergadura económica, especialización o riesgo.

La formación profesional del equipo de la constructora principal, de los subcontratistas y de las personas que operan, la certificación del sistema de aseguramiento de la calidad, así como su experiencia en determinado tipo de obras, serán los principales criterios para la habilitación e inscripción en el correspondiente registro.

#### **Artículo 127.** *El suministro de productos*

1. Los productos, sistemas y equipos que se utilicen para la ejecución de una obra, deberán responder a los requisitos de calidad establecidos en el proyecto básico y en el proyecto de ejecución, así como a los necesarios para el buen fin de su aplicación y uso previsto.

Para verificar su adecuación, se realizarán en obra actuaciones de control de recepción, ordenadas por la persona que dirige la ejecución de la obra, de acuerdo con las obligaciones establecidas en la legislación estatal de ordenación de la edificación y disposiciones vigentes, con la colaboración de la constructora laboratorios de control y, en su caso, entidades de control de calidad de la edificación.

2. En el momento de la contratación del suministro por la promotora o constructora o, en su defecto, en el acto de su entrega en la obra, se aportará por la persona

suministradora la documentación que acredite las características del producto, sistema o equipo, modo de aplicación, y las garantías que ostente.

3. Las suministradoras de productos dejarán constancia de la entrega del producto en la obra, reseñándose cuando proceda en el libro de gestión de calidad de obra, sin perjuicio de otros documentos de suministro que sean exigibles. La parte suministradora podrá tener información del procedimiento aplicado y de los resultados obtenidos en el proceso de recepción de su producto, teniendo acceso a los resultados de pruebas y ensayos realizados.

4. Los productos, sistemas o equipos, se utilizarán en obra conforme a las especificaciones contenidas en la normativa técnica de edificación de obligado cumplimiento, las órdenes de la dirección facultativa a la vista de lo especificado en el proyecto y las instrucciones de la persona suministradora.

#### **Artículo 128.** *La prestación de asistencias técnicas y servicios*

1. La prestación de asistencias técnicas y servicios es el conjunto de actividades que, durante todo el proceso de edificación, dan respuesta a los requerimientos de la promoción, la concepción técnica, la ejecución de obra y el uso del edificio.

2. A los efectos de esta ley pueden considerarse, entre otras, las siguientes asistencias técnicas y servicios:

a) Las asistencias técnicas prestadas por entidades de control de calidad de la edificación en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones, de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

b) Las asistencias técnicas prestadas por los laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

c) La prestación de servicios durante la ejecución de la obra, provisión de maquinaria, de medios auxiliares, de seguridad u otros.

3. Las actividades anteriores podrán ser reguladas por la Generalitat, mediante un sistema de acreditación, homologación, reconocimiento u otras figuras adecuadas.

#### **Artículo 129.** *La terminación de las obras*

1. A la terminación de las obras se procederá a la declaración formal de su finalización, mediante el certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa, que hará referencia a:

a) El ajuste de la obra al proyecto de ejecución y, en su caso, a las modificaciones aprobadas por la administración pública, quedando documentado en el proyecto final de obra.

b) La justificación del cumplimiento del nivel de calidad previsto en proyecto, mediante el libro de gestión de calidad de obra.

c) La suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la licencia municipal de edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes, y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.

d) La disponibilidad para ser destinada al fin para el que se construyó.

2. La dirección de obra hará entrega a la promotora, junto al certificado final de obra anteriormente citado, del proyecto final de obra en el que se describirá el edificio realizado, a fin de que la persona usuaria y cualesquiera otras interesadas, puedan tener un exacto conocimiento de él, de sus instalaciones, las características finales obtenidas y de los usos previstos para el edificio.

Ello, sin perjuicio de que, para inscribir obras nuevas finalizadas, en el mencionado certificado de final de obra se acredite por el personal técnico que la descripción que pretende acceder al registro concuerda con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo licencia.

#### **Artículo 130.** *La recepción de la obra*

1. Expedido el certificado final de obra, la dirección facultativa comunicará a la promotora y constructora esta circunstancia, a los efectos de la recepción de la obra, acto por el que la constructora hace entrega de la misma a la parte promotora y es aceptada por esta, todo ello de conformidad con lo previsto en esta ley.

Los efectos de la entrega de la obra, en los supuestos que la promotora y la constructora fuesen la misma persona, comienzan cuando le sea comunicada por la dirección facultativa la expedición del certificado final de obra.

2. En el acto de recepción de obra la constructora principal hará entrega a la promotora de cuanta documentación técnica y administrativa deba obrar en su poder, y sea necesaria para cumplimentar la documentación de la obra ejecutada a que se refiere el artículo 131 de la presente ley.

3. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, y específicamente en referencia a la posibilidad de la existencia de reservas en el acta de recepción por alguna de las partes intervinientes, y si las reservas no han sido debidamente subsanadas impidiendo por tanto la aplicación efectiva de las garantías exigibles, será necesario hacer constar este extremo en la inscripción registral y en la escritura correspondiente, a los efectos de proporcionar la adecuada información a las partes interesadas.

#### **Artículo 131.** *La documentación de la obra ejecutada*

El edificio resultante deberá quedar documentado, incluyendo sus características técnicas, el nivel de calidad alcanzado en cuanto a los requisitos básicos de la edificación, así como las instrucciones de uso y mantenimiento adecuadas al mismo.

1. La Generalitat desarrollará reglamentariamente el Libro del Edificio que, incluyendo la documentación exigida por la legislación estatal de ordenación de la edificación, que será entregado a las personas usuarias finales del edificio, y que contendrá:

a) Documentación administrativa y jurídica: datos de identificación de las personas agentes intervinientes en la obra, acta de recepción de obra, autorizaciones administrativas y cuantos otros documentos se determinen en la normativa de desarrollo.

b) Documentación técnica: el proyecto final de obra, así como la información de carácter técnico sobre el edificio, sus elementos constructivos, materiales e instalaciones que se determinen en la normativa de desarrollo.

c) Documentación de uso y mantenimiento: Información sobre las condiciones de utilización del edificio, así como las instrucciones para el mantenimiento adecuado del mismo, sus elementos e instalaciones.

2. En el caso que el edificio contenga diversas partes que sean susceptibles de enajenación a diferentes personas, deberán confeccionarse libros parciales de la vivienda o local que contengan referencia a los datos contenidos en el Libro del Edificio, de modo que las personas usuarias conozcan su existencia y posibilidad de consulta.

Además, contendrán la información específica de la vivienda o local que sea necesaria para su buen uso, instrucciones para el mantenimiento e información para casos de emergencia o evacuación, con los mínimos que se determinen en la normativa de desarrollo.

### **Artículo 132.** *Acciones de la administración*

1. La Generalitat regulará la calidad de la ejecución de las obras mediante:

a) El sistema de reconocimiento por parte de la administración, a los efectos reglamentarios u otros que se pretendan, de los sellos o marcas de calidad, calificaciones o, en general, distintivos que puedan otorgarse a las personas agentes, productos o servicios de la edificación, así como a los edificios u obras.

b) El sistema de documentación y justificación de las actuaciones de control de calidad, en las obras de edificación, documentando las actuaciones llevadas a cabo por las diferentes personas agentes intervinientes, así como su aceptación durante la obra, mediante el denominado Libro de Gestión de Calidad de Obra.

c) El sistema de registro de personas constructoras y subcontratistas, en su caso, según se describe en el artículo 126 de esta ley.

d) El sistema de acreditación de laboratorios para la realización de ensayos para la calidad de la edificación, así como regulación de las áreas técnicas a las que se extiende esta acreditación, referidas a productos, sistemas o instalaciones.

e) El sistema de acreditación de entidades de control de calidad para la asistencia técnica de la edificación, así como, en su caso, la regulación de los campos de asistencia técnica a las que se extienda esta acreditación.

f) La documentación de la obra ejecutada, mediante el Libro del Edificio, según se describe en el artículo 131 de esta ley.

2. La Generalitat podrá fomentar la calidad de las obras mediante:

a) Guías de construcción, expresivas de las actuaciones recomendables para la buena práctica constructiva, que podrán ser:

1º. Guías con procedimientos para verificación en obra, de elementos constructivos o instalaciones, comprobando el cumplimiento de lo exigido por requisitos básicos en el edificio en cuestión.

2º. Guías o manuales de obra, dirigidas a las personas jefas de obra u operarias especializadas, con objeto de difundir los conocimientos técnicos en cuanto a calidad y seguridad.

b) Bases de datos, destinadas a la difusión de información sobre las personas agentes y sobre infraestructura de calidad, con objeto de dar público conocimiento de esta actividad, que podrán ser:

1º. Bases de productos, servicios u obras que cuenten con sello o marca de calidad, autorización de uso, homologación u otro distintivo de calidad.

2º. Bases de entidades de control y de laboratorios de ensayo que hayan sido acreditados.

#### **Subsección cuarta. Vida útil del edificio**

##### **Artículo 133. *Vida útil del edificio***

1. La vida útil del edificio es la previsión del período de tiempo durante el cual es susceptible de ser utilizado el mismo en las condiciones de calidad requeridas, siempre que se hayan observado las instrucciones de uso y mantenimiento y se hayan realizado las obras de rehabilitación necesarias.

2. A los efectos de este Título y sin perjuicio de la legislación vigente en la materia se entiende por:

a) Uso: la actividad realizada en el edificio por sus ocupantes, según su destino y sus características, y con la diligencia necesaria para que no desmerezca su calidad.

b) Mantenimiento: la actividad realizada por las personas o entidades propietarias, o en su caso las ocupantes en el edificio, con la periodicidad necesaria, realizando las operaciones y trabajos precisos para mantener su nivel de calidad, durante su vida útil. Esto sin perjuicio de las obras de reparación que viniesen obligados a realizar otras personas agentes de la edificación como consecuencia de la responsabilidad que recayera sobre ellas por aplicación de la legislación estatal de ordenación de la edificación.

c) Rehabilitación: Intervención necesaria cuando las operaciones periódicas de mantenimiento son insuficientes para conservar el edificio en condiciones adecuadas. Es la actuación que se lleva a cabo sobre el conjunto o parte de los elementos de un edificio existente, de modo que se obtengan unos niveles de calidad respecto a los requisitos básicos que tiendan a alcanzar, en la medida de lo posible, los del estado original del edificio, o en determinados casos, niveles equivalentes a los que exija la normativa vigente en el momento de realizar dicha actuación.

Para la determinación de los niveles de calidad adecuados, se deberá tener en cuenta el estado original y el actual del edificio, los criterios de la normativa original y de la vigente, así como el acuerdo de las personas técnicas que intervienen y de la propiedad. Las obras de rehabilitación podrán afectar a todos o a parte de los requisitos básicos de la edificación, siendo en todo caso coherentes con el estado del edificio a rehabilitar.

##### **Artículo 134. *Deber de mantenimiento y rehabilitación***

1. La parte propietaria de los edificios deberá mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, suficientes para obtener título habilitante para el uso al que se destina el edificio, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el Libro del Edificio.

2. Durante la vida útil del edificio la propiedad llevará a cabo los trabajos de mantenimiento que periódicamente se prevén en el Libro del Edificio, reseñando en él las operaciones realizadas y su fecha, así como el seguimiento a que hubiere lugar. Estas labores serán llevadas a cabo por las propias personas usuarias, técnicas u operarias especializadas, o por entidades de control según sea el caso, cuya identificación se indicará también en el Libro del Edificio.

Todas las personas usuarias dispondrán de las instrucciones de uso y mantenimiento de su vivienda, local o de la parte del edificio de uso privativo que les corresponda según el artículo 131.2 de la presente ley.

3. En ningún caso, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio supondrán la inaplicación o transferencia a las personas propietarias y usuarias del mismo de las responsabilidades que, conforme a lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, correspondan a otras agentes de la edificación.

4. Cuando un edificio haya sido rehabilitado contará con un Libro del Edificio adecuado al nivel de intervención realizado, en el que se expliciten las operaciones de mantenimiento a realizar y sus periodos, así como las instrucciones de uso.

Para tener derecho preferente a las ayudas o incentivos a la rehabilitación de edificios con financiación pública, será necesario justificar que se han realizado al menos las operaciones de mantenimiento mínimas, y la inspección técnica, en su caso, conforme a lo establecido en el artículo 189 del Decreto Legislativo de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

#### **Artículo 135.** *Acciones de la administración*

1. La Generalitat regulará la calidad durante la vida útil del edificio, mediante:

a) La normativa técnica que permita definir las actuaciones mínimas necesarias de uso y mantenimiento, de inspección y de intervención.

b) El sistema de identificación de las personas agentes intervinientes y de justificación de sus actuaciones en uso y mantenimiento de los edificios. El sistema permitirá documentar las actuaciones realizadas y las personas agentes intervinientes en el edificio durante su vida útil, de manera que se incorporen en el Libro del Edificio.

2. La Generalitat fomentará la calidad durante la vida útil del edificio mediante:

a) Ayudas económicas e incentivos a la inspección y evaluación, así como a la rehabilitación de edificios.

b) Guías que faciliten la evaluación de la calidad, y las intervenciones consecuentes durante la vida útil del edificio, que podrán ser:

1º. Guías para la inspección de edificios, como procedimiento para la inspección y evaluación preliminar o complementaria de edificios, de sus elementos, de materiales, o instalaciones.

2º. Guías para la intervención, rehabilitación o reparación en edificios, con objeto de difundir la metodología de intervención en edificios existentes y el mantenimiento a realizar posteriormente.

#### **Sección segunda. Autorizaciones administrativas**

##### **Artículo 136.** *Licencias y autorizaciones administrativas*

1. La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará la obtención de las preceptivas licencias municipales de edificación o, en su caso, declaraciones responsables, así como las demás autorizaciones administrativas procedentes.

2. El ayuntamiento otorgará la licencia municipal de edificación conforme a lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, la de procedimiento administrativo común, y cualquiera otra que fuera de aplicación, así como a las condiciones que reglamentariamente establezca la Generalitat.
3. La persona o entidad promotora, antes del comienzo de las obras, facilitará, al menos, a la constructora y a la dirección facultativa intervinientes en la construcción, copia de las licencias y autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras.
4. En toda obra de edificación será requisito imprescindible disponer en la propia obra de copia autorizada de la licencia municipal de edificación, o, en su caso, la documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

### **Subsección primera.**

#### **Artículo 137.** *Licencia municipal de edificación.*

1. La licencia municipal de edificación es el acto por el que el ayuntamiento autoriza a la parte promotora para la ejecución de las obras de edificación, conforme a las previsiones y determinaciones del proyecto presentado, y reconoce que esta es conforme a lo dispuesto en el planeamiento, la legislación urbanística, la de ordenación de la edificación en cuanto a los requisitos básicos de calidad, y cualquier otra legislación sectorial concurrente en función de las características y usos del edificio.
2. Todo acto de edificación, de los incluidos dentro del ámbito de aplicación de esta ley, está sujeto a la previa obtención de licencia municipal de edificación o declaración responsable.
3. La licencia municipal de edificación no comprende los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar la parcela de la condición de solar, que deberán ser tramitados en expediente independiente conforme a la legislación urbanística.
4. Las licencias municipales de edificación se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros, salvo que afecten a dominio público o suelos patrimoniales.
5. El otorgamiento o la denegación de las licencias municipales de edificación deberán estar adecuadamente motivadas, indicando la legislación o normas que lo justifiquen.
6. La concesión de la licencia municipal de edificación será exigible para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, de conformidad con las previsiones de la legislación vigente.

#### **Artículo 138.** *Resolución única*

1. La licencia municipal de edificación tiene el carácter de resolución única, y llevará implícita la concesión de las restantes licencias que pudieran corresponder. Cuando esta licencia comprenda actos, operaciones o actividades que requieran la obtención de otras licencias o autorizaciones, el procedimiento previsto para estas últimas se integrará en el establecido para el otorgamiento de la licencia municipal de edificación.
2. No obstante, en los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes y siempre y cuando estos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a las personas propietarias o arrendatarias de estas o de los locales del propio edificio, la licencia municipal de

edificación llevará implícita la concesión de la licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades clasificadas, debiendo comprobar el ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de ocupación.

#### **Artículo 139.** *Procedimiento y plazos*

1. Además de lo dispuesto en los artículos anteriores de este capítulo, las licencias municipales de edificación se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas, al menos, del correspondiente proyecto básico, con ejemplares para cada uno de los organismos o departamentos que hubieren de informar la solicitud y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, así como de los impresos estadísticos de seguimiento de la actividad de edificación debidamente cumplimentados que se establezcan reglamentariamente por la administración general del estado y la de la Generalitat. Si en el proyecto presentado se observarán por parte del ayuntamiento diversas deficiencias, el requerimiento de subsanación de estas se realizará en un acto único.

b) Las solicitudes de licencia municipal de edificación se resolverán, de forma general, en el plazo de dos meses, sin perjuicio de que para cumplir los requisitos establecidos legal o reglamentariamente para la concesión de licencias o autorizaciones, deban adoptarse las medidas adecuadas para integrarlas en el procedimiento único establecido en el artículo 138.1 de esta ley.

No obstante lo anterior, cuando sea necesaria la obtención de la correspondiente licencia de actividad para la obtención de la citada licencia municipal de edificación, el plazo para resolver será de tres meses.

2. Los ayuntamientos podrán establecer medidas especiales que agilicen la tramitación y procedimiento para la concesión de licencias de edificación, en aquellos casos en que el proyecto se haya sometido al sistema de control o verificación regulado por la Generalitat.

3. La ejecución de las obras incluidas en el ámbito de esta ley, amparadas por la licencia municipal de edificación que autoriza a edificar, solo podrá llevarse a efecto previa aportación al ayuntamiento del proyecto de ejecución y el estudio de seguridad y salud, cuando este sea exigible por la legislación aplicable.

4. Las modificaciones del proyecto que supongan una alteración de las condiciones que sirvieron de base para la obtención de la licencia municipal de edificación requerirán una licencia complementaria.

#### **Artículo 140.** *Silencio administrativo*

Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado esta, la persona interesada podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas se establecen en la legislación reguladora de la actividad urbanística.

#### **Artículo 141.** *Suministros*

Para la ejecución de las obras, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía, y demás servicios urbanos no podrán contratar y prestar sus respectivos

servicios si previamente no se acredita la licencia municipal de edificación correspondiente.

### **Subsección segunda. De la licencia municipal de ocupación**

#### **Artículo 142.** *Licencia municipal de ocupación*

1. La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones a las que se refiere esta ley, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación.

2. Para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar su adecuación a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, deberán exigir para la contratación con las personas usuarias finales de los respectivos servicios, la licencia de ocupación.

#### **Artículo 143.** *Exigencia de la licencia municipal de ocupación*

1. Será exigible la obtención de la licencia municipal de ocupación una vez concluidas las obras comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley.

2. Transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación será necesaria su renovación en los siguientes supuestos:

a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

3. En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la licencia municipal de ocupación, siempre será necesaria su obtención en los supuestos señalados en los apartados a) y b) del apartado anterior.

4. Siempre que se ejecuten obras de las comprendidas en el artículo 112.2, apartados b) y c) de la presente ley o se produzca una alteración del uso de la edificación, será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior en su caso.

5. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la cédula de calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda. En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

#### **Artículo 144.** *Procedimiento y plazos*

1. Para la obtención de la primera licencia de ocupación, la persona promotora estará obligada a solicitarla al ayuntamiento, a cuyo efecto deberá aportar, necesariamente, el acta de recepción de la obra junto con el certificado final de obra.

2. Para obtener ulteriores licencias de ocupación, las personas propietarias deberán solicitarlas al ayuntamiento, aportando certificado de la persona facultativa competente

de que el edificio o, en su caso, su parte susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita. Se aportará asimismo copia del Libro del Edificio correspondiente.

3. En el supuesto de edificación existente sin que tuvieran licencia de ocupación anterior y que precisen su obtención por los motivos contemplados en el artículo 143 de la presente ley, las personas propietarias deberán solicitarla al ayuntamiento, adjuntando igualmente certificado de la facultativa competente de que el edificio o, en su caso, su parte susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

4. La comprobación del cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de la licencia de ocupación ya sea en primera o posteriores ocupaciones, corresponderá a los servicios técnicos municipales.

5. El plazo para conceder la licencia de ocupación será de un mes a contar desde la presentación de la solicitud.

6. Los ayuntamientos llevarán un registro especial donde se inscribirán todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de licencia de ocupación, especificando en cada caso si son de primera o posteriores ocupaciones, debiendo informar a la Generalitat a efectos del seguimiento estadístico, de acuerdo con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

#### **Artículo 145.** *Silencio administrativo*

Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado esta, la persona interesada podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas se establecen en el artículo 242 del Decreto Legislativo de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

#### **Artículo 146.** *Coordinación administrativa*

1. La Generalitat, podrá dictar las normas necesarias para ordenar la actividad municipal en el otorgamiento de licencias de ocupación, tanto la primera como las ulteriores, la inspección y la revocación.

2. Asimismo, podrá dictar instrucciones técnicas de carácter general y recabar, en cualquier momento, información sobre la gestión municipal y formular los requerimientos pertinentes para la subsanación de las deficiencias observadas.

### **Sección tercera. Personas agentes de la edificación**

#### **Artículo 147.** *Personas agentes de la edificación*

1. Son personas agentes de la edificación todas las físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones, responsabilidades y garantías, se determinan por lo dispuesto en la legislación estatal de ordenación de la edificación, en la presente ley, en las disposiciones reglamentarias que sean de aplicación y en el contrato que origina su intervención.

En sus respectivos ámbitos de obligaciones y responsabilidades velarán por que la edificación responda a las condiciones del entorno y medio ambiente, urbanísticas,

administrativas y de calidad, en los términos establecidos en esta ley, y demás legislación aplicable.

2. Las personas usuarias tendrán la consideración de consumidoras, a los efectos y en los términos previstos por la normativa estatal y autonómica de protección de personas consumidoras y usuarias.

**Artículo 148. Obligaciones de las personas agentes de la edificación**

Además de las obligaciones contenidas en la legislación estatal de ordenación de la edificación, esta ley establece las siguientes:

1. La persona promotora está obligada a:

- a) Disponer, en su caso, de la identificación o acreditación que reconozca su profesionalidad.
- b) Contratar, para la realización de las obras, las personas agentes necesarias que dispongan de la habilitación, titulación, conocimientos, capacidad profesional y medios materiales y humanos en consonancia con el objeto de la encomienda.

En el supuesto de no existir persona constructora de las obras, la promotora asumirá todas las obligaciones que a aquella le sean exigibles de acuerdo con la legislación estatal de ordenación de la edificación.

- c) Contratar la realización de los estudios geotécnicos u otros, o los informes previos sobre el estado de la edificación necesarios, a requerimiento justificado de las personas proyectistas o que asuman la dirección facultativa.
- d) Formalizar el acta de replanteo y comunicar a la dirección facultativa la fecha de inicio de las obras, antes de su comienzo.
- e) Someter a las preceptivas autorizaciones administrativas las modificaciones del proyecto, en los términos establecidos en el artículo 139.4 de esta ley.

2. La persona proyectista está obligada a:

- a) Verificar la viabilidad del proyecto conforme al planeamiento urbanístico vigente.
- b) Adjuntar a la documentación del proyecto, el resultado de su verificación técnica, cuando esta se hubiera realizado, y en todo caso la justificación del cumplimiento de la normativa vigente de carácter preceptivo.
- c) Coordinar los proyectos parciales del proyecto o partes que lo complementen, redactados por otras técnicas y técnicos.
- d) Redactar las modificaciones del proyecto necesarias para la obtención de las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas.

3. La persona constructora está obligada a:

- a) Estar habilitada para la ejecución de las obras que así lo requieran.
- b) Facilitar a la persona directora de la ejecución de la obra los datos necesarios para la elaboración del Libro de Gestión de Calidad de Obra.

4. La persona directora de obra está obligada a:

- a) La verificación de las obras necesarias para la conexión integrada con las infraestructuras urbanísticas precisas.

- b) Coordinar la dirección de los proyectos parciales realizada por otras técnicas y técnicos.
- c) Paralizar las obras en caso de incumplimiento de las órdenes dadas debidamente motivadas y consignadas en el Libro de Órdenes y Asistencias, que afecten gravemente a los requisitos de seguridad señalados en el 114.1. b. b1) de la presente ley.
- d) Suscribir el Libro de Gestión de Calidad de Obra, a medida que vaya ejecutándose esta.
- e) Las relacionadas en el apartado 5 de este artículo en los casos en que la persona directora de obra y la directora de la ejecución de la obra sean la misma profesional.

5. La persona directora de la ejecución de obra está obligada a:

- a) Dirigir las actividades de control de calidad de la ejecución de la obra, y recoger y verificar sus resultados.
- b) Elaborar y suscribir el Libro de Gestión de Calidad de Obra de acuerdo con las obras efectivamente ejecutadas.
- c) Proponer a la persona directora de la obra y, en su caso, suspender ella misma las obras, en caso de incumplimiento de las órdenes dadas debidamente motivadas y consignadas en el Libro de Órdenes y Asistencias, que afecten gravemente a los requisitos de seguridad señalados en el artículo 114.1. b. b1) de la presente ley.

6. Las entidades de control de calidad de la edificación están obligadas a:

- a) Disponer, para los campos de asistencia técnica que así se determine, de la acreditación oficial que reconoce la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de las obras y sus instalaciones.
- b) Deberán estar sometidas, conforme a las condiciones que se establezcan reglamentariamente, a los principios de independencia y responsabilidad, de forma que se contemple su régimen de obligaciones y la exigencia de aseguramiento de sus actividades en los campos de asistencia técnica en las que se encuentre efectivamente acreditadas por parte de la administración competente.
- c) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad a la persona agente autora del encargo y, en el correspondiente caso, a la proyectista, a la directora de la obra y a la directora de la ejecución de la obra.

7. Los laboratorios de control de calidad están obligados a:

- a) Disponer, para las áreas de acreditación que así se determine, de la acreditación oficial que reconoce la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación, y cuantas otras se puedan establecer reglamentariamente.
- b) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad a la persona agente autora del encargo y, en el correspondiente caso, a la directora de la obra y a la directora de la ejecución de la obra.

8. Las personas suministradoras de productos están obligadas a:

Facilitar a la persona agente autora del encargo la documentación e información necesaria para elaborar el Libro de Gestión de Calidad de Obra y el Libro del Edificio.

9. Las personas propietarias y las usuarias están obligadas a:

El deber de diligencia en el uso y mantenimiento de la edificación, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, en la presente ley y en la normativa de desarrollo.

## **TÍTULO VII. RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposiciones generales**

##### **Artículo 149. Objeto**

1. Las infracciones de carácter administrativo en materia de vivienda tipificadas por la legislación de personas consumidoras y usuarias, y aplicables a todo tipo de viviendas, serán sancionadas con arreglo a la citada legislación, y las de esta ley, cuando sea de aplicación en viviendas libres, por los órganos administrativos competentes de la Generalitat en materia de consumo.

Por su parte, las viviendas de protección pública de nueva construcción y las resultantes de la rehabilitación integral del edificio quedan sujetas al régimen sancionador establecido en la presente ley, cuya competencia corresponderá a los órganos administrativos en materia de vivienda.

A las actuaciones con protección pública de vivienda usada o rehabilitada, únicamente les será de aplicación las infracciones tipificadas en el artículo 155, apartados 1,4,7, 10 y 12; y en el artículo 156, apartados 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 y 10 de la presente Ley.

2. Las infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda tipificadas como tales en la presente ley, quedan sujetas al régimen sancionador establecido en este Título, cuya competencia corresponderá a los órganos administrativos en materia de vivienda.

##### **Artículo 150. Precisión del objeto respecto de las cantidades a cuenta**

El incumplimiento de los requisitos para percibir cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción de las viviendas libres constituirá infracción grave que será sancionada con multa, que se impondrá por los órganos competentes de la Generalitat en materia de consumo, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25% de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o avalada o, en caso de resultar superior, de los importes que se fijan para las infracciones graves en el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.

Cuando se trate de vivienda con protección pública, el régimen sancionador se ajustará a lo dispuesto en la presente ley.

##### **Artículo 151. Finalidad**

La presente ley, en los aspectos que regulan el régimen sancionador, tiene por objeto garantizar en todo el territorio de la Comunidad Valenciana:

- a) El cumplimiento de las normas reguladoras de las viviendas con protección pública.

- b) El cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable para la obtención de financiación protegida con destino a la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas, independientemente del régimen al que pertenezcan.
- c) El cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta ley en materia de fianzas de arrendamientos urbanos.
- d) El cumplimiento de la función social de la vivienda.

Todo ello a través de la tipificación de infracciones y regulación de un sistema de sanciones recogidas en esta norma.

#### **Artículo 152. Responsabilidad**

Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa a que se refiere la presente ley, las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de ellos, aun a título de simple inobservancia. Cuando en la instrucción de un expediente sancionador no sea posible la delimitación individual de responsabilidades, se determinarán solidariamente conforme a la tipificación de la infracción.

Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas como responsables las personas físicas que integren sus organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo que se establezca en las disposiciones del régimen jurídico de la respectiva forma de personificación. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, si la persona jurídica se extinguiera antes de dictarse la resolución sancionadora.

Asimismo, podrán ser declaradas responsables las compañías suministradoras de provisión de agua, energía, gas e infraestructuras de telecomunicaciones, cuando incumplan las obligaciones que contempla el artículo 5 de esta ley, siempre que a las mismas se las tenga como imputadas en el expediente sancionador.

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

## **CAPÍTULO II**

### **Infracciones**

#### **Artículo 153. Definición, clasificación e inspección de las infracciones**

Constituirán infracciones administrativas en materia de vivienda y por incumplimiento de la función social de esta, las acciones u omisiones contempladas en la presente ley.

Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves, en atención a la naturaleza del deber infringido y a la entidad del bien jurídico afectado, de conformidad con lo establecido en la presente norma.

La Generalitat, reglamentariamente, articulará la inspección de infracciones.

#### **Artículo 154. Infracciones leves**

Tendrán la calificación de infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible, durante el periodo de construcción, el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la construcción al régimen de viviendas con protección pública.

2. La inexistencia en sitio visible, en los inmuebles acogidos al régimen de vivienda con protección pública de la placa acreditativa de su condición, conforme al modelo oficial.
3. La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección pública.
4. La ocupación de las viviendas de protección pública antes de la calificación definitiva, sin la autorización de la administración competente.
5. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente ley.
6. La incomparecencia no justificada en actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de viviendas de protección pública en calidad de persona denunciante o denunciada.
7. La obstaculización reiterada e injustificada por parte de la persona propietaria de la vivienda para la ejecución de las obras de reparación impuestas por la administración, y siempre que esta obstaculización conste acreditada por cualquier medio admitido en derecho.
8. El incumplimiento de las obligaciones de presentación de declaraciones y de colaboración con la administración en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, cuando no constituyan infracción grave.

**Artículo 155. Infracciones graves**

1. Tendrán la calificación de infracciones graves en materia de vivienda:
  - a) El incumplimiento de las condiciones establecidas para el acceso a la financiación cualificada.
  - b) La falta de inclusión en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección pública de las cláusulas establecidas como obligatorias en las disposiciones legales.
  - c) La omisión del visado por la administración de los contratos de viviendas de protección pública.
  - d) La utilización de más de una vivienda de protección pública dentro de un mismo término municipal, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente.
  - e) La ejecución de obras en viviendas de protección pública, sin la previa autorización del órgano competente de la administración, que modifique el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.
  - f) La ejecución, sin la previa autorización del órgano competente de la administración, de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.
  - g) El incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de viviendas con protección pública, financiación protegida y licencia de ocupación o calificación definitiva en su caso. Cuando medie reincidencia o mala fe podrá calificarse dicha conducta como muy grave.
  - h) El incumplimiento por parte de la promotora del deber de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de

dicha calificación. Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato.

- i) La falta de mantenimiento del seguro de los inmuebles destinados a viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen legal de viviendas de protección pública.
- j) La obstrucción o negativa a suministrar datos, o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección a la administración competente.
- k) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas de protección pública por parte de las personas ocupantes.
- l) La venta de viviendas de protección pública infringiendo las prohibiciones de disponer establecidas reglamentariamente, sin perjuicio de la cancelación de los préstamos cualificados y devolución de las ayudas que hubieran percibido, más los intereses legales correspondientes.
- m) El incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas de arrendamientos urbanos en la cuantía que corresponda.
- n) El incumplimiento, de manera general, del deber de colaboración con la administración en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, cuando impida el conocimiento de la situación de las personas obligadas a los efectos de esta ley.
- o) En la publicidad para la venta o arrendamiento de vivienda, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad, la inducción a confusión y la omisión de los requisitos establecidos al efecto por la presente ley.
- p) La carencia de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de viviendas.
- q) El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.
- r) La omisión en la publicidad de venta de las viviendas de protección oficial de los requisitos legalmente establecidos al efecto.
- s) La falta de contratación de los seguros obligatorios establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.
- t) La transmisión o adquisición de una vivienda o edificio sujetos a los derechos de adquisición preferente sin notificación a la conselleria competente en materia de vivienda, así como su transmisión sin autorización, después de haber caducado los efectos liberatorios de la notificación de la transmisión realizada, o en condiciones distintas a las autorizadas.
- u) El incumplimiento del deber de colaboración en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, negando injustificadamente el acceso al inmueble o la entrega de la información o documentación requeridas, así como toda acción que impida u obstaculice el ejercicio de tales derechos.

2. Tendrán la calificación de infracciones graves por incumplimiento de la función social de la vivienda:

- a) La falsa identificación de una vivienda deshabitada como domicilio, al objeto de impedir la declaración de vivienda deshabitada.
- b) El incumplimiento de las medidas de fomento adoptadas en el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.
- c) El incumplimiento de los acuerdos aceptados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, como consecuencia de las actuaciones de mediación e intermediación.

- d) El transcurso de plazo de tres meses fijado para la efectiva habitación de la vivienda declarada deshabitada, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en la presente ley.
- e) El incumplimiento de los plazos de duración mínima de la ocupación de la vivienda fijados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, salvo que medie acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la Dirección General competente en materia de vivienda.
- f) La falta de comunicación semestral por parte de personas consideradas normativamente como grandes tenedoras de la situación de sus viviendas deshabitadas.
- g) La cesión de una vivienda que haya accedido al registro de viviendas deshabitadas a través de los convenios de colaboración a que se refiere la presente ley, sin que estas estén en las condiciones adecuadas de habitabilidad y careciendo de las debidas condiciones de salubridad, seguridad, eficiencia energética, ornato público y decoro que requiere la función social de la propiedad.
- h) Tendrán la calificación de infracciones graves en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas las acciones u omisiones que dificulten, obstaculicen o limiten de forma muy importante el acceso a cualquier medio o espacio y en especial, las originadas por el incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en los edificios de nueva construcción que deban ser destinados a viviendas.

**Artículo 156. Infracciones muy graves**

1. Tendrán la calificación de infracciones muy graves en materia de vivienda:

- a) El acceso a viviendas de protección pública cuando se superen los límites de ingresos.
- b) El incumplimiento de las condiciones establecidas reglamentariamente para el primer acceso a viviendas de protección pública.
- c) El falseamiento de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas.
- d) El falseamiento de las condiciones personales, familiares o económicas en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso o uso de viviendas promovidas por entidades autónomas o empresas públicas.
- e) La utilización de los recursos económicos obtenidos mediante la financiación cualificada para destinarlos a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.
- f) La falta de ajuste de la ejecución final de las obras de protección pública al proyecto calificado provisionalmente por la administración, en lo relativo a superficies, diseños y habitabilidad, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.
- g) La percepción de sobreprecio, prima o cantidad, tanto en primera como en segunda o posteriores transmisiones, en virtud de compraventa o arrendamiento de vivienda con protección pública que supere los precios o rentas máximas establecidos en la legislación vigente.
- h) La percepción por parte de las personas compradoras de viviendas de protección pública de cantidades a cuenta del precio o en concepto de reserva, señal u otro, sin autorización expresa de la administración o sin el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente.
- i) El dedicar las viviendas de protección pública a usos no autorizados o alterar el régimen de su uso y utilización establecido en la calificación definitiva.
- j) No destinar a domicilio habitual y permanente, o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses, las viviendas de protección

pública, así como aquellas en que se hubiese obtenido financiación pública, manteniéndose esta exigencia durante el plazo establecido en sus normas específicas, y en su caso de conformidad con el desarrollo reglamentario que se establezca.

k) La transmisión por actos ínter vivos de terrenos incluidos en los proyectos de construcción, así como la cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas de protección pública, sin haber obtenido la autorización expresa de la administración.

l) La falta de solicitud o la obtención de la cédula de calificación definitiva transcurrido el plazo máximo reglamentariamente determinado, incluidas las prórrogas que pudieran concederse, desde la obtención de la calificación provisional, cuando medie conducta negligente o culposa de la persona promotora de las viviendas y siempre que se produzca un perjuicio a terceras adquirentes de estas.

m) El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas o electricidad e infraestructuras de telecomunicaciones a personas usuarias de viviendas, sin la previa presentación de la cédula de calificación definitiva, en el caso de primera ocupación de viviendas de protección pública.

n) La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación en que sea obligatorio según la normativa vigente en materia de control de calidad.

o) La reiterada compraventa de viviendas de protección pública, aunque la parte adquirente no opte a la financiación cualificada, así como cualquier forma de especulación que pueda detectarse por la administración competente, en relación con dicho tipo de viviendas.

p) El incumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental que perjudique o pueda perjudicar la habitabilidad de las viviendas.

2. Tendrán la calificación de infracciones muy graves por incumplimiento de la función social de la vivienda:

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

b) El mantenimiento sin ocupantes legales por un plazo superior a tres años o la negativa a suscribir el contrato de alquiler con opción a compra regulado en el 30 de esta ley, de aquellas viviendas habituales o de primera residencia que hayan sido objeto de procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicataria del remate la entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, a contar desde el día en que se produjera la adjudicación en remate.

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

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

e) El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de las obligaciones legales de informar a las personas consumidoras en cualquier aviso o comunicación que

haga referencia a la falta de pago del servicio de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley.

f) La falta de solicitud previa por parte de la empresa suministradora que tenga que realizar un corte de suministro, del informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial. Esta infracción no es aplicable a los sectores energéticos del gas y la electricidad.

g) La falta de garantía por parte de la empresa suministradora de los suministros básicos de acuerdo con lo establecido por esta ley, y el no cumplimiento de las obligaciones de servicio público que se hayan establecido al respecto.

3. Tendrán la calificación de infracciones muy graves en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas el incumplimiento de la reserva de viviendas a que se refiere el artículo 38 de esta ley.

### **CAPÍTULO III**

#### **Sanciones**

##### **Artículo 157. Cuantía de las sanciones**

1. En materia de vivienda y de su función social, la cuantía de las sanciones es la siguiente:

- a) Las infracciones leves se sancionan con una multa de 150 hasta 600 euros.
- b) Las infracciones graves se sancionan con una multa de 601 hasta 3.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de 3.001 a 30.000 euros.

2. En materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, la cuantía de las sanciones es la siguiente:

- a) Las infracciones graves referidas por el artículo 155.3 de esta ley se sancionan con una multa de 6.001 a 60.000 euros.
- b) Las infracciones muy graves referidas por el artículo 156.3 de esta ley se sancionan con una multa de 60.001 a 300.000 euros.

##### **Artículo 158. Disposiciones comunes en materia de sanciones**

1. Si el beneficio que resulte de la comisión de la infracción fuese superior al de la multa que le corresponda, deberá ser esta incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

2. En la graduación de la multa a imponer se tendrá en cuenta:

- a) La naturaleza y el montante de los perjuicios causados, así como el coste de la reparación y su viabilidad.
- b) La intencionalidad.
- c) La reiteración o reincidencia por comisión del hecho en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme, aunque la comisión de los hechos se llevara a término en obras diferentes de viviendas de protección pública, por la misma persona promotora, constructora, facultativa o propietaria de la vivienda.
- d) El enriquecimiento injusto obtenido por la comisión del hecho.

- e) Los perjuicios causados a terceras personas.
- f) Aquellas otras cuestiones que, a juicio razonado de la administración, deban incidir en la graduación.

**Artículo 159. Medidas complementarias**

1. A las personas autoras de infracciones graves y muy graves se podrán imponer, además, las sanciones siguientes:

a) Descalificación de la vivienda, con pérdida de los beneficios tributarios obtenidos y su devolución incrementada por los intereses legales correspondientes. Esta descalificación implicará la imposibilidad durante el plazo de diez años, a contar desde la fecha de la descalificación, de poder concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los establecidos para las viviendas con protección pública.

Esta medida complementaria no supondrá, en ningún caso, una reducción del plazo mínimo exigible para solicitar la descalificación a título voluntario que se establezca reglamentariamente.

b) Pérdida y devolución, incrementada con los intereses legales, de las ayudas económicas percibidas, en el caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas, así como al régimen legal de viviendas de protección pública.

c) Inhabilitación temporal de uno a cinco años para intervenir en la redacción de proyectos, o en la construcción de viviendas de protección pública, o rehabilitación de viviendas con algún tipo de ayuda o financiación protegida en calidad de personas técnicas, promotoras y constructoras. Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador serán compatibles con la exigencia a la infractora de la reposición de la situación alterada a su estado originario.

d) Cuando, por la conducta contraria a la legalidad, se prive del derecho al uso y goce de una vivienda a personas en situación de emergencia habitacional, en la resolución se deberá imponer a la persona infractora la inmediata puesta a disposición o, en su caso, la reposición de la persona afectada en el uso de su vivienda.

e) Si, como consecuencia de los incumplimientos legales e infracciones de las empresas suministradoras, se produjera un corte de suministro contrario a las disposiciones de esta ley, la administración, al inicio del procedimiento sancionador, obligará a dichas empresas a la reposición inmediata, y a su cargo, del suministro interrumpido.

2. Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes en las resoluciones de los procedimientos sancionadores, podrá imponerse, en su caso, a las personas infractoras la obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación y las necesarias para acomodar la edificación a las normas técnicas que le sean de aplicación.

3. El incumplimiento por parte de los organismos y personas funcionarias al servicio de la administración de las obligaciones contenidas en el procedimiento de adquisición preferente, determinará la imposición de las sanciones procedentes de acuerdo con el régimen disciplinario que les resulte de aplicación.

#### **Artículo 160.** *Cese de la conducta infractora*

1. Cuando la infracción en materia de vivienda consistiera en una situación de hecho que pudiera prorrogarse por voluntad de la persona infractora, la resolución del expediente sancionador acordará su cese, concediendo a la persona infractora un plazo de 15 a 60 días a partir del siguiente a la fecha en que esta se realice, para que lleve a efecto lo ordenado
2. En el caso de infracción por incumplimiento de la función social de la vivienda se concederá a la persona infractora un plazo no superior a 15 días, a partir del siguiente a la fecha en que esta se realice, para que lleve a efecto lo ordenado.

#### **Artículo 161.** *Naturaleza independiente de las sanciones*

1. Las sanciones que se impongan a las distintas personas responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente.
2. Si en un mismo expediente sancionador concurren infracciones de la misma naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción.
3. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

#### **Artículo 162.** *Concurrencia con el orden jurisdiccional penal*

1. En los supuestos en que las infracciones pudieran ser constitutivas de delito, la administración deducirá el tanto de culpa al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal y suspenderá la tramitación del procedimiento sancionador, en tanto la autoridad judicial no dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento.
2. De no haberse estimado la existencia de delito, la administración continuará el procedimiento sancionador con arreglo a los hechos que los tribunales hayan declarado probados.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Ejecución de resoluciones**

##### **Artículo 163.** *Ejecución de obras*

En el caso de la imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 159 de la presente ley, se procederá en el mismo acto de la notificación de la resolución a la persona expedientada a requerirle para la ejecución de aquellas en el plazo máximo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un periodo no superior a la mitad del inicialmente establecido.

##### **Artículo 164.** *Ejecución forzosa*

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa previstas en el capítulo VII del Título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, autorizándose en cualquier caso a la administración de la Generalitat a imponer multas coercitivas en la cuantía 600 euros, la primera, y de 1.200 euros, las sucesivas, en tanto no se subsane la causa que haya motivado la sanción.

2. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con estas.

3. En todo caso, las multas a que hace referencia el presente artículo se impondrán previo apercibimiento a los interesados.

#### **Artículo 165. Condonación**

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones dentro del plazo establecido para ello podrá dar lugar a que se acuerde, por el órgano que dictó las mismas, la condonación de hasta un 80 por 100 de la sanción impuesta.

### **CAPÍTULO V**

#### **Prescripción**

##### **Artículo 166. Plazos**

Las infracciones y sanciones establecidas en la presente ley prescribirán en los siguientes plazos:

##### 1. Infracciones:

- a) Leves, a los seis meses.
- b) Graves, a los dos años.
- c) Muy graves, a los tres años.
- d) La prescripción de las infracciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas atenderán a los siguientes plazos:
  - 1º. Las infracciones por faltas graves prescriben a los tres años.
  - 2º. Las infracciones por faltas muy graves prescriben a los cinco años.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que se hubieren cometido.

Cuando se trate de una infracción continuada, se tomará como fecha inicial del cómputo el momento de finalización de la conducta infractora.

Interrumpirá la prescripción la iniciación con conocimiento de la persona interesada del procedimiento sancionador, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable a la presunta infractora. Asimismo, será motivo de interrupción de la prescripción la remisión de las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal, reiniciándose su cómputo a partir de la fecha en que se dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento.

##### 2. Sanciones:

- a) Las sanciones impuestas por infracciones leves prescribirán al año.
- b) Las impuestas por infracciones graves, a los dos años.
- c) Las impuestas por infracciones muy graves, a los tres años.
- d) La prescripción de las sanciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas atenderán a los siguientes plazos:
  - 1º. Las sanciones impuestas por faltas graves prescriben a los tres años.
  - 2º. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescriben a los cinco años.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

Interrumpirá la prescripción la iniciación con conocimiento de la persona interesada del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquel estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable a la persona infractora.

## **CAPÍTULO VI**

### **Procedimiento sancionador**

#### **Artículo 167. Órganos competentes**

El ejercicio de la potestad sancionadora a que se refiere la presente Ley corresponde al órgano que reglamentariamente tenga atribuida esta competencia.

#### **Artículo 168. Marco normativo**

1. El procedimiento sancionador se ajustará al que establezca el Consell de la Generalitat y, en su defecto, al establecido con carácter general por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, excepto lo referente al plazo para la resolución de los expedientes, que será de un año.
2. El procedimiento sancionador en materia de consumo se regirá por lo dispuesto en el Decreto 114/2012, de 13 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento Sancionador, la Competencia y la Inspección en Materia de Comercio y Consumo.
3. El procedimiento sancionador en materia de eliminación de barreras de acceso y uso de la vivienda, que afecte a las obligaciones contenidas en la presente Ley, se regirá por lo dispuesto en el Título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con las especificidades contenidas en el art. 36 de la Ley 1/1998, de 5 de mayo.

#### **Artículo 169. Inspección**

La conselleria competente en materia de vivienda habilitará las medidas necesarias para que, en cualquier momento, el órgano administrativo que se determine pueda inspeccionar, ante los indicios de supuestas infracciones a la normativa de actuaciones protegibles en materia de vivienda, o simplemente a título de muestreo, el cumplimiento de los requisitos legales que han posibilitado el acceso a una vivienda con ayudas públicas.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **Disposición adicional primera. Intervención de las personas agentes implicadas en el proceso de transmisión**

En el ámbito de sus respectivas competencias, las notarias y notarios, las registradoras y registradores de la propiedad, entidades de crédito y demás agentes que intervienen en el proceso de transmisión de las viviendas, velarán por la aplicación de las disposiciones de la presente ley.

Las notarias y notarios y las registradoras y registradores de la propiedad no autorizarán ni inscribirán las escrituras en las que la parte compradora haya efectuado subrogación en un préstamo cualificado sin estar en posesión de la correspondiente resolución administrativa de concesión, y las que supongan transmisión de las viviendas con

protección pública incumpliendo el plazo establecido por la normativa que regula las medidas de financiación relativo a la facultad de disposición.

Las limitaciones establecidas reglamentariamente por la normativa reguladora de las actividades de fomento se consignarán en las escrituras públicas y en el Registro de la Propiedad.

#### **Disposición adicional segunda. Fianzas de arrendamientos**

Las disposiciones incluidas en capítulo V del título IV de esta ley serán de aplicación a las fianzas de arrendamientos de inmuebles para uso distinto al de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En tales casos, se deberá prestar una fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta.

#### **Disposición adicional tercera. Fomento de la renovación, regeneración y ampliación del parque público de vivienda**

1. Cuando se planteen actuaciones de renovación urbana, regeneración y ampliación del parque público de vivienda, circunscritas a suelo público, se podrá aumentar la edificabilidad residencial y el número de viviendas preexistentes en el ámbito de actuación hasta un máximo del 30% cuando ello resulte necesario para garantizar la viabilidad de la actuación.

2. Las viviendas construidas en suelos dotacionales calificados urbanísticamente como residenciales (QR) podrán destinarse, además de a los colectivos previstos en el apartado I.2.1.c del anexo IV del Decreto Legislativo de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, a colectivos desfavorecidos que cumplan los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública, según la normativa de aplicación.

#### **Disposición adicional cuarta. Plazo máximo de duración de los procedimientos y del sentido del silencio administrativo en los procedimientos administrativos en materia de vivienda de promoción pública, sin perjuicio de los plazos establecidos en el artículo 48 de esta ley.**

1. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa de los procedimientos en materia de vivienda de promoción pública de la Generalitat recogidos en el anexo I de esta ley será el establecido en el mismo.

2. El vencimiento de este plazo máximo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa de los citados procedimientos producirá los efectos señalados en el citado anexo.

#### **Disposición adicional quinta. Normativa reglamentaria aplicable al patrimonio público de vivienda**

Las referencias contenidas en la normativa de desarrollo reglamentario del artículo 55 de esta ley a promoción pública deberán entenderse realizadas al patrimonio público de vivienda.

#### **Disposición adicional sexta. Acceso a la información pública y protección de datos de carácter personal**

El acceso a la información pública contenida en los registros a que se refiere la presente ley se ejercerá de acuerdo con la legislación en materia de transparencia, acceso a la

información pública y buen gobierno, y con sujeción a las limitaciones establecidas para la protección de datos de carácter personal. Los datos de carácter personal serán tratados con el grado de protección adecuado y el acceso a la información pública requerirá la previa disociación de los datos de carácter personal.

### **Disposición adicional séptima. Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana**

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

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

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

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

### **Disposición adicional octava. Medidas excepcionales para el control de las rentas de alquiler**

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

### **Disposición adicional novena. Mecanismos de coordinación con otras administraciones y el sector eléctrico**

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

#### **Disposición adicional décima. Obligatoriedad del Libro del Edificio**

Toda edificación que de acuerdo con lo establecido por el artículo 189 del Decreto Legislativo de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, se someta a la inspección periódica, deberá disponer del Libro del Edificio con el alcance y contenidos que reglamentariamente se establezcan.

#### **Disposición adicional undécima. Tasas**

Los ayuntamientos, de acuerdo con la legislación vigente, podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza, el importe de las tasas que se devenguen con motivo de la expedición de la licencia municipal de ocupación y edificación, según la normativa aplicable en la materia.

#### **Disposición adicional duodécima. Autorizaciones administrativas**

La regulación sobre autorizaciones administrativas, a la que se hace referencia en la sección segunda del capítulo III del título VI de esta ley, será de aplicación para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Mediante decreto podrá establecerse la aplicación del contenido, en todo o en parte, de la sección segunda del capítulo III del título VI de esta ley, a edificios destinados a otros usos distintos de vivienda.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **Disposición transitoria primera. Exigibilidad de la obligación de aseguramiento**

La obligación de aseguramiento establecida en el artículo 102 será exigible a partir de la aplicación y exigibilidad del Libro del Edificio tanto para obras de rehabilitación como en nueva construcción que al respecto se determinen en la legislación estatal y autonómica aplicable de ordenación de la edificación.

#### **Disposición transitoria segunda. Aplicación del ejercicio de los derechos de adquisición preferente en transmisiones singulares**

Los derechos de tanteo y retracto en transmisiones singulares resultarán de aplicación a las transmisiones sujetas que se hubiesen realizado desde el 13 de junio de 2020, respecto de viviendas y edificios ubicados en las áreas de necesidad de vivienda que hubieren sido adquiridos después del 22 de abril de 2005.

#### **Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio de los derechos de adquisición preferente**

1. Los derechos de adquisición preferente regulados en el título III, tras el 13 de junio de 2020, se aplicarán directa e íntegramente a las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas de protección pública de promoción privada, cuya fecha de calificación definitiva sea posterior al 22 de abril de 2005.

En el caso de las viviendas de protección pública de promoción pública, los derechos de adquisición preferente regulados en el título III, tras el 13 de junio de 2020, se aplicarán directa e íntegramente a las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas, durante todo el periodo de vigencia del régimen de protección que corresponda y aun cuando su cédula de calificación definitiva fuera anterior al 22 de abril de 2005, cuando el citado régimen estableciera los derechos de adquisición preferente a favor de la administración.

2. Los procedimientos de adquisición preferente iniciados al amparo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, que no hubieren finalizado, continuarán su tramitación conforme a las disposiciones de esta ley, incluidas las disposiciones relativas a la calificación permanente de las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de tales derechos.

3. Los procedimientos de adquisición preferente iniciados y concluidos al amparo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, en caso de impugnación de la firmeza de dichos actos jurídicos, se regirán por el régimen legal que resultó de aplicación en dicho procedimiento, sin perjuicio de la aplicación complementaria de la regulación contenida en esta ley, en lo que no sea contraria al citado régimen legal.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **Disposición final primera. Fundamento competencial**

Esta ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde a la Comunidad Valenciana de conformidad con los artículos 49.1. 9ª y 35ª de su Estatuto de Autonomía y las competencias en materia de control de calidad de la edificación y vivienda transferidas a la Comunidad Valenciana en virtud del Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio. Lo dispuesto en esta ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que corresponden al Estado.

### **Disposición final segunda. Actualización**

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

### **Disposición final tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario**

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