



ANTEPROYECTO DE LEY DE REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE LOS GRANDES TENEDORES DE VIVIENDA Y DEL ACOSO INMOBILIARIO

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto de la ley. Artículo 2. Definiciones.

TÍTULO I. Regulación de la actividad de los grandes tenedores

Artículo 3. Obligaciones de los grandes tenedores ante situaciones de posible pérdida de vivienda habitual.

Artículo 4. Intervención de la Generalitat para garantizar el derecho a la vivienda en el procedimiento de ofrecimiento de alquiler social previo a la interposición de demandas judiciales.

Artículo 5. Cesión temporal obligatoria del uso de las viviendas declaradas deshabitadas propiedad de grandes tenedores.

Artículo 6. Expropiación temporal por necesidad de rehabilitación de las viviendas de grandes tenedores.

Artículo 7. Expropiación forzosa de las viviendas de protección pública.

Artículo 8. Calificación de las viviendas adquiridas por grandes tenedores como viviendas de protección pública.

TÍTULO II. Registro de Grandes Tenedores

Artículo 9. Registro de Grandes Tenedores.

Artículo 10. Deber de comunicación de los grandes tenedores. Artículo 11. Inscripción en el registro.

Artículo 12. Protección de datos de carácter personal.

TÍTULO III. Inspección en materia de vivienda

Artículo 13. Ámbito.

Artículo 14. Funciones de la Inspección en materia de vivienda. Artículo 15. Personal inspector.

Artículo 16. Planificación de las actuaciones inspectoras.

Artículo 17. Actuación de la Inspección. Artículo 18. Deberes de la inspección.

Artículo 19. Deberes de colaboración de las personas titulares o gestoras de viviendas.

Artículo 20. Deber de colaboración para la entrada en viviendas que revistan la condición de domicilio.

Artículo 21. Incoación de diligencias. Artículo 22. Actas de inspección.

Artículo 23. Presunción de certeza de las comprobaciones inspectoras. Artículo 24. Deber de colaboración.

TÍTULO IV. De la igualdad en el acceso y ocupación de las viviendas y del acoso inmobiliario

Artículo 25. Igualdad y no discriminación en el acceso y ocupación de la vivienda.

Artículo 26. Acoso inmobiliario.

TÍTULO V. Régimen sancionador Artículo 27. Disposiciones generales. Artículo 28. Infracciones.

Artículo 29. Sanciones.

Artículo 30. Graduación de las sanciones.



Artículo 31. Concurrencia de infracciones. Artículo 32. Destino de las multas impuestas.
Artículo 33. Medidas complementarias.
Artículo 34. Inhabilitación. Artículo 35. Personas responsables.
Artículo 36. Concurrencia con el orden jurisdiccional penal. Artículo. 37. Acumulación.
Artículo. 38. Prescripción.
Artículo 39. Recursos contra sanciones.
Artículo 40. Procedimiento sancionador derivado de actuaciones previas de investigación o de la información obrante en los registros de la conselleria.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera - Cuerpo de Inspectores

Disposición adicional segunda- Modificación de la Ley 2/2017 por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana.

Disposiciones finales

Disposición final primera- Título competencial Disposición final segunda - Desarrollo reglamentario Disposición final tercera - Entrada en vigor

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El derecho a la vivienda se encuentra reconocido en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y ha sido definido por el Comité DESC como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad, que ha establecido siete características fundamentales que toda vivienda debe tener para considerarse adecuada: seguridad jurídica de la tenencia; gastos soportables; habitabilidad; disponibilidad de servicios; asequibilidad; lugar y adecuación cultural.

En el mismo sentido, el artículo 47 de la Constitución española recoge como un derecho de toda la ciudadanía el disfrute de una vivienda digna y adecuada, a su vez, el artículo 33 de la Carta Magna reconoce como contenido fundamental del derecho a la propiedad la función social de la misma. Asimismo, el Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana establece en su artículo 16 que “La Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos.”

Al amparo de las normas y principios anteriormente citados, la Generalitat Valenciana aprobó la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana., la cual reconoce el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo de la ciudadanía valenciana. En la misma se reconoce el derecho a disponer de una vivienda asequible, digna y adecuada, y su exigibilidad ante las administraciones públicas valencianas, habilitando, al mismo tiempo, mecanismos para la protección de los colectivos con mayor vulnerabilidad.

Todo el marco normativo citado evidencia la preocupación de los poderes públicos por garantizar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada. En este sentido, mantener un papel protector de las Administraciones que garantice la dignidad y las condiciones materiales de vida de su ciudadanía pasa necesariamente por regular aquellas prácticas que imposibilitan el efectivo disfrute del derecho a la vivienda.

La Generalitat debe garantizar el pleno cumplimiento de la función social de la vivienda. Para ello, se presenta como necesario establecer una regulación que garantice que la actuación de los grandes tenedores de vivienda, actores cuya actividad inmobiliaria ha



aumentado exponencialmente tras la crisis económica iniciada en 2008, contribuya al cumplimiento de dicha función social de la vivienda. A su vez, estos son propietarios de un elevado número de inmuebles y su gestión puede afectar al uso y disfrute de las viviendas por parte de la ciudadanía.

Según estimaciones del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el 15% de la vivienda en España está en manos de grandes tenedores. Más en concreto, según datos de la Dirección General del Catastro, que pertenece al Ministerio de Hacienda, en 2021 había más de 36.632 grandes tenedores en la Comunidad Valenciana. De éstos, 31.607 eran titulares de entre 11 y 25 bienes; 3.303 lo eran de entre 26 y 50 bienes; 1.722 eran titulares de más de 50 bienes. En relación con estos datos, el catastro ofrece otra estadística, la de “altas en bienes inmuebles de uso residencial desde 2008”, que aporta otro dato relevante: la mayor parte de los propietarios que inscriben más de ocho viviendas son personas jurídicas, no personas físicas.

La información aportada nos posibilita apreciar la magnitud del problema que se quiere abordar. En la Comunitat Valenciana existen más de 36.000 grandes tenedores, la mayoría de los cuales son personas jurídicas que operan según las lógicas del libre mercado y con el básico objetivo de aumentar sus beneficios. Todo esto puede comportar prácticas especulativas que atenten contra los derechos que amparan a las personas que ocupan una vivienda, entre los que se halla el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad según el Comité de Derechos Económicos, Sociales, y Culturales. Se provoca así, en ocasiones, un aumento desmesurado de los precios del alquiler, con la consecuente dificultad de acceso a una vivienda en condiciones asequibles y el aumento de los procedimientos judiciales de desahucio, siendo los colectivos con mayor vulnerabilidad los que se ven más afectados por estas dinámicas habitacionales.

El aumento desmesurado de los precios del alquiler es una realidad en nuestra Comunidad Autónoma. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), empleados para el cálculo del Índice de Precios al Consumo (IPC), los precios del alquiler de vivienda en la Comunidad Valenciana presentan, a fecha de abril de 2022, un índice de crecimiento del 1'7; esto es, un crecimiento de 0'6 puntos por encima de la media nacional, que es de 1'1. El índice relativo al aumento de precios del alquiler en abril de 2022 sitúa asimismo a la Comunidad Valenciana por encima de los índices que presentan otras Comunidades Autónomas con un mercado del alquiler tensionado, como son País Vasco (1'4), Islas Baleares (1'6), Cataluña (1) y la Comunidad de Madrid (0'9).

Por otro lado, según datos del Consejo General del Poder Judicial, se produjeron 4.501 lanzamientos en la Comunidad Valenciana en 2020, y 6.182 en 2021, lo que representa un incremento, en tan sólo un año, de un 37'3% del total de lanzamientos producidos. De entre los mencionados lanzamientos, en 2020 se produjeron 1.620 casos por ejecuciones hipotecarias, y 2.192 en 2021, suponiendo un incremento del 35'3%. Mayor magnitud tienen los lanzamientos ejecutados por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU): 2.765 casos en 2020 y 3.807 casos más en 2021, lo que de nuevo plasma un pronunciado incremento del 37'%. Estos datos reflejan el drama social que se deriva de las mencionadas dinámicas especulativas, frontalmente contrarias a la función social de la vivienda.

A su vez, la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda también se ve amenazada por dichas conductas especulativas, sean de los grandes tenedores o no, a menudo contrarias al acceso y ocupación de las viviendas en régimen de igualdad y no



discriminación, o constitutivas de acoso inmobiliario. Dichas formas de operar, si bien se plasman en el código penal como constitutivas de delito, suelen quedar impunes en vía jurisdiccional, no existiendo hasta el momento ningún régimen sancionador que aborde estas conductas.

El acoso inmobiliario fue tipificado de forma expresa en los artículos 172.1 y 173.1 del Código penal mediante la reforma operada por la Ley Orgánica 5/2010, constituidos como modalidades de los delitos de coacciones y contra la integridad moral, respectivamente. No obstante, el tratamiento penal de estas prácticas presenta una serie de dificultades, bien por la criticable técnica legislativa utilizada para su tipificación, bien por la falta de concreción en materia interpretativa puesta de manifiesto por la jurisprudencia. Por ello, parece necesario repensar la respuesta legal ofrecida a esta problemática, siendo el marco administrativo sancionador una posibilidad ajustada a la realidad de estos comportamientos, pudiendo justificarse esta opción a partir de una serie de argumentos.

En primer lugar, de acuerdo con el principio de intervención mínima, criterio inspirador de un Derecho penal democrático, sólo las conductas más graves de acoso inmobiliario serán enjuiciadas por la jurisdicción penal, quedando cierto vacío legislativo en supuestos de menor entidad, a los que no puede ofrecer una respuesta adecuada la legislación civil. Por ello, estaría justificado el establecimiento de un régimen sancionador intermedio, representado por el Derecho administrativo, especialmente considerando que, en ocasiones, esta referencia al principio de intervención mínima puede crear espacios de desprotección para la ciudadanía.

De igual modo, también es posible considerar que el propio paso del sujeto por el sistema de justicia penal puede evidenciar la existencia de un desequilibrio de poder entre la persona acosada y quien lleva a cabo las prácticas ilícitas de presión inmobiliaria. Así, podría nombrarse, a modo de ejemplo, los costes económicos de la representación letrada, o la victimización derivada del proceso penal. Todo esto, además, en una posible situación de precariedad habitacional o vulnerabilidad si las conductas de acoso inmobiliario tuvieron como resultado final la privación del legítimo disfrute de la vivienda.

En consecuencia, otro argumento de peso para considerar la adecuación de desarrollar un marco administrativo sancionador son las razones de eficacia que se derivarían de éste. Esto sería así, gracias a la mayor celeridad que un régimen sancionador autonómico podría suministrar en este ámbito, no solo por la configuración de un procedimiento sancionador ad hoc, sino por la posibilidad de establecer medidas protectoras para garantizar que la persona acosada no vea afectado el disfrute del derecho a una vivienda digna. Asimismo, por lo que respecta a la limitación de las sanciones al ámbito pecuniario, no debería ser necesariamente un problema en términos de prevención, pues una adecuada graduación de las infracciones y las sanciones permitiría evitar la pérdida de estos efectos mediante el recurso al Derecho administrativo sancionador, dentro del marco de graduación de las sanciones recogido por la normativa valenciana en materia de vivienda.

Por todo ello, se procede a impulsar una norma novedosa en materia de grandes tenedores y acoso inmobiliario, que se propone como objetivos principales: regular la actividad de los grandes tenedores y establecer medidas que contrarresten sus prácticas contrarias a la función social de la vivienda; crear un registro de grandes tenedores de carácter administrativo y autonómico, para el control y seguimiento de las viviendas sitas en la Comunidad Valenciana que pertenezcan a los mismos; generar un



cuerpo de inspectores en materia de vivienda y determinar su funcionamiento, con el objeto de vigilar, controlar y comprobar la observancia y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vivienda, y en especial al derecho de la ciudadanía valenciana a disfrutar de una vivienda; proteger el ejercicio del derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada mediante la tipificación de las conductas que crean obstáculos a dicho ejercicio; establecer medidas para corregir y sancionar, en su caso, las conductas que obstaculizan el ejercicio al derecho de una vivienda, y, en especial, el acoso inmobiliario.

II

Las disposiciones generales de esta ley establecen el objeto de la regulación y definen los conceptos de gran tenedor y de acoso inmobiliario a los efectos de esta. Se comienza redefiniendo el concepto de gran tenedor para desvincularlo del concepto de vivienda deshabitada, de tal forma que, a efectos de la presente ley, se entiende por gran tenedor toda persona física, jurídica y entidad sin personalidad jurídica que disponga de 10 o más viviendas, con independencia de que éstas estén deshabitadas. A su vez, se establece que se entenderá por acoso inmobiliario toda actuación u omisión con abuso de derecho que produzca una perturbación en el uso pacífico de la vivienda y cree un entorno hostil o humillante.

El desarrollo del concepto de acoso inmobiliario amplía lo previsto en el art. 28 c) de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana. Esta delimitación conceptual, necesaria como paso previo para desarrollar en el título posterior el régimen de infracciones y sanciones en materia de acoso inmobiliario, responde a la necesidad de clarificar las conductas concretas que podrían suponer una vulneración del derecho a la vivienda de la persona que sufra estos ataques, especialmente en casos donde pueda apreciarse una situación de vulnerabilidad social.

En este sentido, el proyecto incorpora un desarrollo del concepto de acoso inmobiliario, que recoge la posibilidad de apreciar como finalidad de la conducta la existencia de ánimo de lucro o fines especuladores por parte del sujeto activo del infractor. Con esto, quiere ponerse de manifiesto una realidad contraria a la función social de la vivienda, como son los actos de perturbación del disfrute pacífico de la vivienda por parte de actores del mercado inmobiliario que, en el marco de procesos sociales de reconfiguración urbana como la gentrificación, realizan este tipo de comportamientos contrarios a la garantía del derecho a la vivienda. En este sentido, es importante tener en cuenta la vinculación de las conductas de acoso inmobiliario con las posibles malas prácticas realizadas por grandes tenedores.

En el desarrollo del concepto de acoso inmobiliario se ha tenido en cuenta la inclusión de este comportamiento como delito mediante la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, de reforma del Código Penal. Concretamente, los supuestos más graves de acoso inmobiliario son castigados como delitos de coacciones o atentados contra la integridad moral, aspecto que se ha puesto de manifiesto en esta ley para no infringir la prohibición de doble sanción (non bis in idem). No obstante, la falta de concreción de estos preceptos, así como razones derivadas del principio de proporcionalidad, como son el carácter de último recurso del Derecho penal, recomiendan la elaboración de un régimen sancionador que permita perseguir estas conductas desde instancias administrativas, siendo aquí una razón de importancia para justificar este recurso a la legislación autonómica la mayor eficacia que podría ofrecer este marco legal, no solo para perseguir y sancionar la infracción, sino también para ofrecer alternativas que repongan en el



derecho a la vivienda a la persona acosada, especialmente en casos de vulnerabilidad social.

Por su parte, se aborda a lo largo del título I la regulación de la actividad de los grandes tenedores, estableciendo las obligaciones de estos ante situaciones de posible pérdida de vivienda, así como la intervención de la Generalitat para garantizar el cumplimiento de dichas obligaciones. Se desarrolla a continuación la cesión temporal obligatoria del uso de las viviendas declaradas deshabitadas propiedad de grandes tenedores, así como la expropiación temporal por necesidad de rehabilitación de las viviendas de estos, como medidas extraordinarias para garantizar que las viviendas de las que disponen los grandes tenedores cumplan su función social. Se prevé también la expropiación forzosa de las viviendas de protección pública, y la calificación de las viviendas adquiridas por grandes tenedores como viviendas de protección pública.

El título II, por su parte, crea el registro de Grandes Tenedores, de carácter administrativo y autonómico, que se adscribe a la dirección general competente en materia de función social de la vivienda, y que tiene por objeto el control y seguimiento de las viviendas sitas en la Comunidad Valenciana que pertenezcan a grandes tenedores de vivienda. En relación con el mismo, se regula el deber de comunicación de los grandes tenedores de información relativa a sus viviendas, así como el procedimiento de inscripción de los grandes tenedores en el registro, que se llevará a cabo de oficio por la dirección general competente, utilizando la información recogida en las mencionadas comunicaciones. Por último, se incorpora un artículo relativo a la protección de datos de carácter personal, cuyo tratamiento se llevará a cabo con las debidas garantías establecidas por la normativa existente al respecto.

Se estructura en el título III un régimen legal para la inspección en materia de vivienda, que se acompaña de la Disposición adicional primera de este texto legal, que prevé que el Consell provea a la Conselleria competente en materia de vivienda de un Cuerpo de Inspectores. Se determina su ámbito, funciones, facultades y deberes, determinando que el personal inspector poseerá en el ejercicio de sus funciones la condición de autoridad pública. En consonancia, se regulan una serie de deberes de colaboración con la labor inspectora de las personas titulares o gestoras de viviendas, así como en relación con la entrada en viviendas que revistan la condición de domicilio. Asimismo, se establecen una serie de infracciones en el régimen sancionador para cuando tal deber de colaboración no tenga lugar, considerando como infracciones las conductas que tengan que ver con una obstaculización de la labor inspectora, entre otras. Por último, se determina el contenido y características que tendrán las actas de inspección, y se establece que las comprobaciones inspectoras tendrán presunción de certeza.

De acuerdo con el objeto de esta ley, en su título IV se regula el derecho a la igualdad y a la no discriminación en el acceso y ocupación de la vivienda, por la vinculación existente entre el concepto de acoso inmobiliario y la igualdad y no discriminación en el acceso a la vivienda. Siguiendo el esquema de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana, se ha considerado la existencia de una conexión entre ambos conceptos, como se evidencia de forma explícita en la graduación de las sanciones, pues se ha previsto la posibilidad de imponer la sanción en su cuantía máxima cuando en la infracción cometida medien motivos discriminatorios. Sobre esta cuestión, cabe igualmente remarcar que se ha ampliado la definición contenida en la Ley 2/2017, al incluir una cláusula específica sobre los supuestos que podrían considerarse como motivos discriminatorios en el ámbito concreto del acceso y ocupación de la vivienda, destacando en este sentido, entre otros, la posibilidad de considerar la aporofobia o razones de exclusión social, de



especial incidencia en los supuestos de acoso inmobiliario. Acto seguido, procede este título IV a determinar qué conductas se entienden como supuestos de acoso inmobiliario de forma pormenorizada, más allá de la descripción conceptual que se hace en las disposiciones generales del principio de la presente ley.

Dicho esto, en el título V de esta ley se desarrolla el régimen sancionador, siguiendo las pautas establecidas previamente por el marco legislativo autonómico en materia de función social de la vivienda. De este título, puede destacarse la tipificación como infracciones de las conductas contrarias al objeto de esta ley, relacionadas con la obstaculización de la inspección en materia de vivienda, las malas prácticas realizadas por grandes tenedores, así como las ya mencionadas conductas de acoso inmobiliario. Estas últimas reciben en este título una tipificación que desarrolla el concepto expuesto en el título previo, integrando las distintas prácticas realizadas por arrendadores o propietarios contrarias al uso pacífico de la vivienda de la persona acosada.

Sobre la graduación de las infracciones, puede destacarse su división entre infracciones graves y muy graves, así como la fijación de una serie de criterios para determinar la proporcionalidad de la sanción a imponer, donde cabe mencionar, para poner de manifiesto el carácter integral de los aspectos regulados por la presente ley, la posibilidad de imponer la cuantía máxima de la sanción en los supuestos donde la persona infractora sea considerado gran tenedor, así como la ya mencionada agravación cuando medien en la infracción motivos discriminatorios.

En relación con las sanciones imponibles a las personas infractoras, además de la distinta graduación de la multa en supuestos de infracciones graves y muy graves, se recogen una serie de medidas complementarias de interés. Por destacar las más significativas, por un lado, se recoge para los casos de acoso inmobiliario que priven del derecho al uso de la vivienda a personas en situación de vulnerabilidad social, la reposición de la persona afectada en el uso de la vivienda, o una alternativa ubicada dentro del mismo término municipal. Con esto, se busca respetar la garantía del derecho a la vivienda en supuestos graves de exclusión social. Por otro, se establece la inhabilitación de los infractores para la construcción de viviendas protegidas y para realizar actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayuda o financiación pública, considerando que las conductas cometidas son contrarias a la función social que debe seguir cualquier política de vivienda pública.

Por último, se introduce la posibilidad de tramitar el procedimiento sancionador de forma abreviada cuando éste derive de actuaciones previas de investigación o de la información obrante en los registros de la conselleria. Se logra así acortar los plazos de tramitación de estos expedientes, para una mayor eficacia en la aplicación del régimen de sanciones y para conseguir su efecto de prevención general y especial. Una tramitación más breve es posible gracias a que en estos casos se puede prescindir de la fase instructora, al ya obrar en manos de la Administración las pruebas suficientes para determinar los hechos que se consideran probados y determinar qué infracción constituirían. Los hechos derivados de las actas de inspección o de los registros de la Conselleria y la tipificación de la infracción se plasmarán en el acuerdo de iniciación, que incluirá la propuesta de resolución, dándose a continuación traslado al interesado para que alegue lo que considere y presente prueba.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la ley.



La presente ley tiene por objeto regular en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana:

1. La actividad de los grandes tenedores de vivienda.
2. La creación del registro de grandes tenedores de vivienda de la Comunidad Valenciana.
3. La creación de un cuerpo de inspectores en materia de vivienda y determinar su funcionamiento.
4. La protección del ejercicio del derecho a una vivienda mediante la tipificación de las conductas que crean obstáculos a dicho ejercicio.
5. El establecimiento de medidas para corregir y sancionar, en su caso, las conductas que obstaculizan el ejercicio al derecho de una vivienda, y, en especial, el acoso inmobiliario

Art. 2 Definiciones.

- a) Gran tenedor: A los efectos previstos en esta ley se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento 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.
- b) Acoso Inmobiliario: Se entiende como acoso inmobiliario 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 o humillante, 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. Las conductas de acoso inmobiliario pueden venir determinadas, entre otras razones, por el ánimo de lucro y el objetivo de lograr el abandono de la vivienda con fines especuladores.

TÍTULO I

Regulación de la actividad de los grandes tenedores

Artículo 3. Obligaciones de los grandes tenedores ante situaciones de posible pérdida de vivienda habitual.

Los grandes tenedores tendrán la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social a la persona o unidad de convivencia en riesgo de pérdida de vivienda habitual, siempre que se constate la vulnerabilidad social o económica de los ocupantes, y concurren cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario.
- b) Por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda.
- c) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, si la falta de título proviene de un proceso instado por un gran tenedor, ya sea de ejecución hipotecaria o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria contra el actual ocupante de la vivienda.
- d) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, siempre que concurren las siguientes circunstancias:
 1. Que la vivienda esté inscrita en el Registro de viviendas deshabitadas o sea susceptible de estar inscrita en él.
 2. Que los ocupantes acrediten, por cualquier medio admitido en derecho, que la ocupación sin título se inició antes de la entrada en vigor de esta ley.



3. Que en los últimos dos años los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social adecuado que les haya ofrecido cualquier administración pública.
4. Que los servicios sociales municipales o en su caso órgano competente emitan informe favorable sobre el cumplimiento de los parámetros de riesgo de vulnerabilidad social o económica por parte de los ocupantes y sobre su arraigo y convivencia en el entorno vecinal.
2. El contrato de alquiler social deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:
 - a) Ofrecimiento preferente de la vivienda afectada o, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales o en su caso órgano competente acreditativo de que el traslado a otro municipio no afectará negativamente a la situación de riesgo de vulnerabilidad de la persona o unidad familiar.
 - b) La duración mínima del contrato se ajustará de conformidad a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente.
 - c) Las rentas de alquiler deberán garantizar que el esfuerzo de la persona o unidad de convivencia no supere el 25% de sus ingresos.
3. Los grandes tenedores podrán cumplir con las obligaciones presentes en este artículo incluso con carácter previo a las acciones derivadas de la reclamación de préstamos y créditos o a cualquier demanda que pudiera corresponder en el ejercicio de sus derechos.

Artículo 4. Intervención de la Generalitat para garantizar el derecho a la vivienda en el procedimiento de ofrecimiento de alquiler social previo a la interposición de demandas judiciales.

1. El gran tenedor deberá comunicar a la Conselleria competente en materia de vivienda su intención de interponer demanda judicial contra las personas ocupantes de las viviendas, así como su identidad cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo anterior.
2. Una vez realizada dicha comunicación, si el gran tenedor ha optado por el ofrecimiento de alquiler social previo a la interposición de la demanda, iniciará el mismo debiendo comunicar si las personas que residen en la vivienda han aceptado o rechazado la propuesta de alquiler, y, en su caso, las condiciones en que la aceptación o rechazo se ha producido.
3. En todo caso, la Conselleria competente en materia de vivienda se reserva la facultad de ejercer los derechos de tanteo y retracto, si procedieran, así como, cualquier otro derecho previsto en la legislación vigente.

Artículo 5. Cesión temporal obligatoria del uso de las viviendas declaradas deshabitadas propiedad de grandes tenedores.

1. Siempre que las medidas adoptadas por las diferentes administraciones públicas no sean suficientes para atender la necesidad objetiva de vivienda, se entenderá que procede la declaración de interés social y el acuerdo de necesidad de ocupación para la cesión temporal obligatoria del usufructo de las viviendas de grandes tenedores.
2. Dichas viviendas deberán estar inscritas en el Registro de viviendas deshabitadas por tiempo superior a 1 año y situadas en una localidad en la cual se haya constatado la necesidad habitacional de vivienda.
3. El reconocimiento del interés social en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consell.
4. El procedimiento administrativo de la cesión temporal del usufructo que se regula en el presente artículo se ajustará a la legislación estatal de expropiación forzosa. Se seguirá el procedimiento urgente del artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954,



de Expropiación Forzosa, siempre que la necesidad de la ocupación de las viviendas presente la debida urgencia.

5. Se garantizará en todo caso una justa compensación a los grandes tenedores por las viviendas cuyo usufructo se ceda obligatoriamente, que se calculará de acuerdo con la normativa estatal, a razón del 2% del valor del bien en pleno dominio por cada anualidad de expropiación. El pago del justiprecio será por cuenta de la Generalitat Valenciana, como administración expropiante y beneficiaria de la cesión, y el procedimiento se incoará y tramitará por la Conselleria competente en materia de vivienda de acuerdo con la normativa aplicable.

6. La cesión temporal obligatoria del usufructo se llevará a cabo por un plazo mínimo de 5 años, si el propietario gran tenedor fuera una persona física, o de 7 años, si fuera una persona jurídica. Esta duración podrá extenderse por un término superior, previa tramitación de un nuevo procedimiento de expropiación temporal, si, transcurridos dos tercios del periodo inicialmente fijado, se mantuvieran las condiciones previstas en el párrafo primero del presente artículo. Al finalizar el plazo temporal de expropiación del usufructo, la Generalitat devolverá la vivienda al gran tenedor.

7. La Conselleria competente en materia de vivienda se obligará a arrendar la vivienda en el plazo de un año desde la toma de posesión, siguiendo los procedimientos reglamentariamente establecidos, ajustándose a lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Será causa de reversión de la vivienda el transcurso del citado periodo sin que la misma haya sido entregada en arrendamiento al adjudicatario de esta.

8. Podrá ser adjudicataria de este arrendamiento toda persona inscrita en el registro de demandantes de vivienda.

Artículo 6. Expropiación temporal por necesidad de rehabilitación de las viviendas de grandes tenedores.

1. En virtud de la facultad en favor de tercero prevista en el párrafo sexto del artículo 192 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, texto refundido de la ley de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, TRLOTUP, y de la posibilidad de subrogación prevista en el párrafo segundo del artículo 200 de TRLOTUP, y si considera que se incumple con la obligación de rehabilitación de una vivienda, la Generalitat podrá iniciar un expediente de declaración de incumplimiento de la obligación de rehabilitar y acordar, en su caso, la expropiación forzosa de la vivienda propiedad de los grandes tenedores.

2. Se entenderá que procede la declaración de utilidad pública y el acuerdo de necesidad de ocupación cuando sea necesaria la rehabilitación del inmueble para su posterior arrendamiento.

3. El procedimiento de declaración de incumplimiento y el régimen de rehabilitación forzosa se ajustará a lo previsto en el artículo 194 del TRLOTUP, con las especialidades propias del deber de rehabilitación, con la declaración de la necesidad de expropiación si el gran tenedor no rehabilita el inmueble en el plazo que se establezca.

Artículo 7. Expropiación forzosa de las viviendas de protección pública.

Siempre que las medidas adoptadas por las diferentes administraciones públicas no sean suficientes para atender la necesidad objetiva de vivienda, se entenderá que procede la declaración de utilidad pública y el acuerdo de necesidad de ocupación por parte de la Conselleria competente en materia de vivienda para la expropiación de las viviendas de protección pública, o de los anexos vinculados, las zonas comunes, los locales y las edificaciones complementarias de las que dispongan los grandes tenedores.



1. La expropiación de las viviendas de protección pública se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto en la normativa estatal de expropiación forzosa.

Artículo 8. Calificación de las viviendas adquiridas por grandes tenedores como viviendas de protección pública.

1. Las viviendas y edificios de uso residencial adquiridos por parte de los grandes tenedores con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley recibirán la calificación de viviendas de protección pública.

2. El régimen de calificación aplicable será el dispuesto por la normativa de viviendas de protección pública vigente.

TÍTULO II

Registro de Grandes Tenedores

Artículo 9. Registro de Grandes Tenedores.

1. Se crea el Registro de Grandes Tenedores, de carácter administrativo y autonómico. Dicho registro se adscribirá a la dirección general competente en materia de función social de la vivienda.

2. Serán objeto de inscripción en el Registro de Grandes Tenedores todas las personas físicas, jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que tengan la consideración de gran tenedor en los términos establecidos en esta ley, cualquiera que sea el domicilio de este, siempre que tengan, como mínimo, 1 vivienda en la Comunidad Valenciana.

3. Este registro tiene por objeto el control y el seguimiento de las viviendas sitas en la Comunidad Valenciana que pertenezcan a grandes tenedores de vivienda. Se dispondrá de la información precisa con el debido respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal.

4. Los datos recogidos en el Registro de Grandes Tenedores se complementarán y contrastarán con los existentes en el Registro de Viviendas Deshabitadas, regulado en el artículo 11.4 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana y en el Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.

5. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro, así como todas aquellas disposiciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento.

Artículo 10. Deber de comunicación de los grandes tenedores.

1. Los grandes tenedores de vivienda tienen la obligación de comunicar semestralmente a la Conselleria competente en materia de vivienda la relación de viviendas de las que disponen en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculden para determinar los usos a que se destinan, a fin de que se inscriban en el Registro.

2. En la relación de viviendas se hará constar, como mínimo:

- a) Localización.
- b) Referencia catastral.
- c) Superficie útil.
- d) Cumplimiento de los criterios de accesibilidad.
- e) Cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
- f) Si es una vivienda libre o de protección pública.
- g) Si cuenta con el Informe de Evaluación de los Edificios vigente.
- h) Si la vivienda está arrendada y, en su caso, el régimen contractual en aplicación.



i) En el caso de personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica, se deberá facilitar adicionalmente el contacto de una persona responsable de la entidad que pueda actuar como interlocutora de esta.

3. La adquisición de la condición de gran tenedor que se produzca con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley se comunicará a la Conselleria competente en el plazo de tres meses desde que acontezca la adquisición de tal condición.

4. Los grandes tenedores de vivienda tienen la obligación de comunicar a la Conselleria competente en materia de vivienda cualquier variación en el número de viviendas de las que disponen, así como cualquier otro cambio con respecto de su situación.

Artículo 11. Inscripción en el registro.

1. Las inscripciones en el Registro de Grandes Tenedores se realizarán de oficio por la dirección general competente en materia de función social de la vivienda, utilizando la información recogida en las comunicaciones realizadas por los grandes tenedores.

2. Podrán recabarse para su anotación en el Registro de Grandes Tenedores 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. Se podrá contar con la labor de los inspectores en materia de vivienda para hacer cumplir las obligaciones derivadas del registro.

Artículo 12. Protección de datos de carácter personal

1. Los datos personales serán tratados de conformidad con el que se dispone en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. Cualquier persona tendrá acceso a la información que a cada momento conste en el Registro.

El acceso a datos de carácter personal contenidos en el Registro se regirá por lo que se dispone en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y en el Reglamento (UE) 2016/679 y en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

3. La subsecretaría del departamento responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:

a) La aplicación de los principios de protección de datos regulados en el artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679.

b) El cumplimiento con el deber de información de conformidad con los artículos 13 y 14 del Reglamento (UE) 2016/679 respecto de todas aquellas personas interesadas en los datos que sean objeto de tratamiento.

c) La adopción de medidas de índole técnica y organizativa que sean necesarias y apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en el régimen jurídico de protección de datos. Estas medidas se corresponderán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.

4. Las personas afectadas por las diferentes actividades de tratamiento, podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de



limitación u oposición del tratamiento, cuando sea procedente, ante la Conselleria competente en materia de vivienda.

5. Las comunicaciones de datos que se realicen mediante la colaboración entre administraciones se realizarán con fundamento en una norma con rango de ley.

TÍTULO III

Inspección en materia de vivienda

Artículo 13. Ámbito.

1. Corresponde a la Conselleria competente en materia de vivienda el ejercicio de la actuación inspectora en el territorio de la Comunitat Valenciana.

2. Podrá ser objeto de inspección, en aras de determinar su titular, su efectiva desocupación, su estado de conservación, y demás extremos relevantes para el cumplimiento de la función social de la vivienda, cualquier inmueble sito en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

2. La inspección en materia de vivienda tiene por objeto la vigilancia, el control y la comprobación de la observancia y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vivienda, garantizando así el derecho de la ciudadanía valenciana a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada.

3. En lo no previsto en la presente ley, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 113 y siguientes del Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas, dedicado a la actividad inspectora.

Artículo 14. Funciones de la Inspección en materia de vivienda.

Los funcionarios que lleven a cabo tareas de inspección en materia de vivienda tendrán las siguientes funciones básicas:

- a) Velar por el respeto del derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada
- b) Comprobar el cumplimiento de las leyes y del resto de disposiciones vigentes en materia de vivienda, emitiendo actas de inspección y proponiendo, y cuando fuere necesario, adoptando, medidas para el restablecimiento y el aseguramiento de la legalidad.
- c) Investigar situaciones de falta de uso residencial o desocupación de inmuebles destinados a vivienda.
- d) Verificar los hechos descritos en las denuncias o comunicaciones de irregularidades que se perciban.
- e) Informar al órgano competente de los resultados de la actividad inspectora, proponiendo medidas correctoras ante las posibles deficiencias que se puedan detectar.
- f) Elaborar informes y estudios que sean solicitados, en relación con las materias objeto de inspección.
- g) Comprobar el estado de situación de la vivienda, a efectos de determinar si se cumple con el deber de conservación y rehabilitación.
- h) Cualesquiera otras que se atribuyan reglamentariamente.

Artículo 15. Personal inspector.

1. Es personal inspector en materia de vivienda la persona que desarrolle las funciones incluidas en el artículo anterior y esté habilitada por el órgano competente para ejercer las funciones mencionadas.

2. El personal inspector posee en su ejercicio la condición de autoridad pública, debiendo acreditarse como tal cuando ejerza sus funciones inspectoras.

3. La inspección podrá recabar, si lo considera necesario, para el cumplimiento de sus atribuciones, la colaboración de otros departamentos autonómicos, de los



municipios y del resto de entidades locales, así como de las personas físicas o jurídicas y de las entidades sin personalidad jurídica titulares de viviendas, y de todas las que sean oportunas para el cumplimiento de sus funciones.

4. El personal inspector tendrá que guardar secreto profesional respecto a los asuntos que conozcan por razón de su cargo, función y actuaciones. Asimismo, en el desarrollo de su actuación tendrá que respetar los principios de objetividad, transparencia e imparcialidad.

5. El personal de inspección que en el ejercicio de sus funciones dedujera la posibilidad de alguna infracción en cualquier materia, deberá ponerlo en conocimiento inmediato del órgano competente de la administración correspondiente.

Artículo 16. Planificación de las actuaciones inspectoras.

1. Las actuaciones inspectoras responderán a la planificación y la programación establecidas, sin perjuicio de las actuaciones derivadas de denuncias o propuestas de carácter extraordinario que se formulen, que podrán tener carácter prioritario.

2. La Conselleria competente en materia de vivienda aprobará el plan de inspección y las programaciones anuales, que contendrán: los objetivos que se deben lograr, los ámbitos de actuación, las acciones que hay que desarrollar y el plazo previsto para su ejecución.

3. Se elaborarán memorias anuales donde se recogerán las actuaciones efectuadas, el grado de cumplimiento de la programación anual, así como otras actuaciones que se hayan desarrollado durante el año.

Artículo 17. Actuación de la Inspección.

El personal inspector, en el ejercicio de sus funciones, estará autorizado a:

a) Solicitar información relativa a la titularidad y la situación jurídica-económica de cualquier inmueble, sito en la Comunitat Valenciana al Catastro, así como información sobre los suministros de agua, luz y gas al correspondiente ayuntamiento o compañía suministradora.

b) Visitar las viviendas sitas en la Comunitat Valenciana. Cuando se interese el acceso a una vivienda que tenga la condición efectiva de domicilio, se deberá disponer de la autorización de la persona propietaria o de la persona titular del derecho de uso, si esta fuese distinta de aquella y, de no obtenerse, se podrá requerir la oportuna autorización judicial. No obstante, cuando el inmueble no cumpla la función de domicilio, ante la negativa del permiso para acceder a este, el personal inspector podrá posponer la visita de inspección y, si prevalece la negativa sin causa justificada, podrá considerarse obstrucción a la labor inspectora.

c) Visitar las dependencias de las personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que actúen en el sector inmobiliario y/o tengan en propiedad viviendas en la Comunitat Valenciana, con la finalidad de realizar las comprobaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, pudiendo solicitar la información y documentación necesaria para el adecuado cumplimiento de su función.

d) Efectuar cualquier clase de mediciones y de comprobaciones materiales, la toma de muestras y la utilización de medios electrónicos, así como realizar todas las investigaciones y los exámenes que considere adecuados en el desarrollo de sus funciones, para comprobar el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda.

f) Realizar entrevistas a las personas arrendatarias de viviendas o bien a las personas que representan legalmente a estas, así como al personal que pertenezca a las personas jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que actúen en el sector inmobiliario y/o tengan en propiedad viviendas en la Comunitat Valenciana, pudiendo efectuar grabaciones, previa comunicación de las personas entrevistadas.



- g) Requerir la aportación de la documentación que se considere necesaria para el desarrollo de la función inspectora, así como informes o cualquier otro dato que sea necesario.
- h) Citar a comparecencia a las personas relacionadas con el objeto de la inspección que considere necesaria, haciendo constar, expresamente, el lugar, la fecha, la hora y el objeto de la comparecencia, así como los efectos de desatenderla.
- i) Elaborar y emitir los informes de las actuaciones realizadas, especialmente de los que le hayan sido requeridos.
- j) Hacerse acompañar, en las visitas de inspección, por las personas interesadas, personal técnico especializado, peritos, así como cualquier otro que resulte necesario para el desarrollo de la actividad.
- k) Realizar cuántas actuaciones sean necesarias para el cumplimiento de las funciones de inspección que desarrolla.
- l) Aquellas otras que se atribuyan reglamentariamente.

Artículo 18. Deberes de la inspección.

1. La actuación inspectora será confidencial, debiendo el personal inspector cumplir con el deber de secreto respecto de aquellas actuaciones de las que esté conociendo o haya conocido.
2. En el ejercicio de sus funciones, sin merma de su autoridad pública y del cumplimiento de sus deberes, la inspección guardará con las personas administradas el debido respeto y deferencia, mostrándoles la documentación acreditativa que le identifique, informándoles del motivo de sus actuaciones y de los derechos y deberes que les asisten.

Artículo 19. Deberes de colaboración de las personas titulares o gestoras de viviendas.

Todas las personas titulares o gestoras de las viviendas sobre las que se desarrollen procedimientos de investigación tienen los deberes de colaboración con la administración desarrollados en la legislación básica estatal y han de proporcionar todos los datos relevantes sobre las mismas a requerimiento de la administración a excepción de aquellos cuya comunicación suponga una vulneración de los derechos fundamentales de las personas.

Artículo 20. Deber de colaboración para la entrada en viviendas que revistan la condición de domicilio.

1. La entrada en toda vivienda que tenga la condición efectiva de domicilio, en los casos en que resulte necesario el acceso a fin de verificar dicha condición, deberá disponer de la autorización de la persona propietaria o de la persona titular del derecho de uso si esta fuese distinta a aquella.
2. Cuando no se obtenga la citada autorización, la administración actuante podrá requerir la oportuna autorización judicial.
3. En todo caso, la falsa identificación de una vivienda desocupada como domicilio que quede debidamente acreditada en el procedimiento será considerada una infracción.

Artículo 21. Incoación de diligencias.

1. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecian por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de esta normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa.
2. Una vez instruidas las mencionadas diligencias, y previo el preceptivo trámite de audiencia a los interesados, se podrá adoptar la resolución pertinente, bien con el



archivo de las actuaciones cuando no se estime concurrente la citada vulneración o infracción, o bien con la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, se estimen oportunas y la incoación del procedimiento sancionador.

3. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta legislación o normativa de desarrollo, resultaren indicios de ilícito penal, el órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador hasta tanto se pronuncie la jurisdicción penal. La sanción penal, en caso de que se produzca, excluirá la imposición de la sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición de la situación anterior a la comisión de la infracción, así como de la exigencia de los daños y perjuicios irrogados a la Administración pública.

Artículo 22. Actas de inspección.

1. La Inspección levantará acta de todas sus intervenciones una vez efectuadas las comprobaciones y las averiguaciones oportunas. El acta de inspección es el documento, en modelo oficial, en el cual el personal inspector recoge por escrito los datos y el resultado de una actuación inspectora concreta. Esta recogerá el relato fáctico resultante de la actuación inspectora, así como fotografías y demás material probatorio que pueda resultar de interés. El acta mencionada se redactará en un momento inmediatamente posterior a la actuación inspectora y se notificará a las personas interesadas en los términos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. El acta de inspección posee el carácter de documento público, tiene presunción de veracidad y disfruta de valor probatorio respecto a los hechos que se reflejan en esta que hayan sido constatados de manera fehaciente por el personal inspector, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos e intereses, puedan proponer o aportar las personas interesadas.

3. Si el personal inspector que actúa apreciara algún hecho que pudiera ser constitutivo de infracción, tendrá que hacerlo constar en el acta, y reseñar los hechos constatados, con expresión del precepto vulnerado, a los efectos de la tipificación de la infracción y la sanción que pueda corresponder, en su caso.

4. A los efectos de las propuestas de inicio de procedimientos sancionadores, cuando se aprecien irregularidades o incumplimientos con indicios racionales de responsabilidad, las actas de la inspección y sus correspondientes informes tendrán la consideración de actuaciones previas.

Artículo 23. Presunción de certeza de las comprobaciones inspectoras.

A los funcionarios que lleven a cabo tareas de inspección en materia de vivienda se les reconoce la condición de autoridad. Como consecuencia, los hechos constatados por estos que se formalicen en las actas de infracción, observando los requisitos legales pertinentes, tendrán presunción de certeza, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses pueden aportar los interesados.

El mismo valor probatorio se atribuye a los hechos reseñados en informes emitidos como consecuencia de comprobaciones efectuadas por los mismos, sin perjuicio de su contradicción por los interesados en la forma que determinen las normas procedimentales aplicables.

No se verá afectada la presunción de certeza a que se refieren los párrafos anteriores por la sustitución del funcionario o funcionarios durante el periodo de la actuación inspectora, si bien se deberá comunicar en tiempo y forma a los interesados dicha sustitución antes de la finalización de aquélla, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 24. Deber de colaboración.



1. Las administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, están obligadas a colaborar con el personal de inspección y a proporcionar los datos, los informes, los justificantes y cualquier otra documentación requerida que sean determinantes para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley, con los límites que fija la normativa en materia de protección de datos de carácter personal.
2. En particular, están obligados a prestar colaboración:
 - a) Las compañías suministradoras y las entidades gestoras de los servicios de agua, gas, electricidad o telecomunicaciones en relación con los consumos anormales de los servicios suministrados.
 - b) Las entidades locales respecto del censo o el padrón municipal.
 - c) Los notarios, los registradores de la propiedad y otros funcionarios públicos en relación con los actos, las escrituras u otros documentos, a fin de conocer al titular de la vivienda.
 - d) Las personas físicas o jurídicas relacionadas con la promoción y la intermediación inmobiliaria con respecto a la información que sea relevante para determinar el destino o el uso de las viviendas.
 - e) Las comunidades de propietarios y los administradores de fincas.
3. Es obligatorio que los ciudadanos comparezcan en las oficinas públicas cuando sea necesario aclarar las actuaciones de control e inspección, siempre que se haya intentado por los medios habituales y estos no hayan resultado suficientes.

TÍTULO IV

De la igualdad en el acceso y ocupación de las viviendas y del acoso inmobiliario

Artículo 25. Igualdad y no discriminación en el acceso y ocupación de la vivienda.

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda digna y adecuada, ocupándola siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas.
2. A los efectos de la presente ley, se consideran como discriminatorios los motivos referentes a la ideología, religión, etnia, raza o nación, sexo, edad, orientación o identidad sexual o de género, aporofobia o exclusión social, enfermedad o discapacidad. Todo ello con

independencia de que tales condiciones o circunstancias concurren efectivamente en la persona sobre la que recaiga la conducta en materia de acceso y ocupación a la vivienda.

3. Las administraciones públicas deben adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado para garantizar la igualdad en el acceso y ocupación de la vivienda. Son objeto específico de la acción protectora 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. 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. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente.

Artículo 26. Supuestos de acoso inmobiliario.

1. A los efectos de la presente ley, se entiende como supuestos de acoso inmobiliario las conductas contrarias al disfrute pacífico de la vivienda, entre las que se encuentran las siguientes:

- a) La negativa injustificada de los propietarios o arrendadores a cobrar la renta arrendaticia
- b) El incumplimiento por parte del arrendador de las obligaciones que le corresponden como tal, de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos
- c) La cesación o manipulación de precios en la prestación de servicios de primera necesidad al arrendatario.
- d) La provocada pérdida de habitabilidad de la vivienda por la falta de reparaciones básicas
- e) La perturbación en el legítimo uso de la vivienda sirviéndose de terceras personas físicas o jurídicas.

2. Las conductas de acoso inmobiliario serán tipificables y sancionables de acuerdo con lo previsto por esta ley, siempre que no sean constitutivas de delito, especialmente de los delitos de coacciones, trato degradante o contra la integridad moral en el ámbito inmobiliario.

TÍTULO V Régimen sancionador

Artículo 27. Disposiciones generales.

El ejercicio de la potestad sancionadora en materia de incumplimiento de la función social de la vivienda se ajustará, en todo caso, a los principios establecidos en la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas.

Los procedimientos sancionadores se regirán por lo dispuesto en la legislación reguladora de la función social de la vivienda y las disposiciones del presente título. En lo no previsto, resultará de aplicación lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 28. Infracciones.

1. A los efectos de la presente disposición, son infracciones administrativas las acciones u omisiones que impliquen la falta de cumplimiento, en sus propios términos, de cualesquiera de las obligaciones, medidas o acuerdos adoptados en materia de función social de la vivienda, en los términos tipificados en esta ley, sin perjuicio de las infracciones tipificada en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. Son infracciones graves:

- a) Obstruir la labor inspectora por medio de acciones u omisiones que dificulten, perturben o retrasen las funciones propias de la Inspección; incumplir comparecencias o requerimientos efectuados; no atender las instrucciones para realizar las correcciones propuestas, así como obstaculizar la comunicación libre con las personas arrendatarias, trabajadoras o responsables.
- b) La falsa identificación de una vivienda como domicilio para entorpecer la labor inspectora de acceso y comprobación de las condiciones de esta.



- c) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de urgente.
 - d) El impago por parte de los grandes tenedores de los gastos de la comunidad en las propiedades sometidas a régimen de propiedad horizontal.
 - e) El incumplimiento por parte de los grandes tenedores de vivienda de la obligación de comunicar a la Conselleria competente en materia de vivienda la relación de viviendas de que disponen en el plazo establecido, así como cualquier cambio en cuanto a la situación de las viviendas que constan inscritas. La comunicación de información incorrecta o duplicada, o la comunicación no acompañada de la documentación exigida por la normativa también será constitutiva de infracción grave.
 - f) Imposibilitar por parte del arrendador la realización del pago del alquiler por parte del arrendatario.
 - g) La falta de ofrecimiento por parte del arrendador de la posibilidad de renovación del contrato de alquiler cuando el arrendatario tenga derecho a la misma según la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como el incumplimiento de los plazos de renovación recogidas en la mencionada ley.
 - h) Omitir por parte del arrendador la realización de las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado, cuando éstas dificulten las condiciones de habitabilidad de la vivienda, siempre que estas conductas no sean constitutivas de delito.
 - i) La falta de notificación escrita por parte del arrendador de la realización de obras de mejora en los plazos determinados por la Ley de Arrendamientos Urbanos.
 - j) La manipulación por parte del arrendador del suministro de servicios de bienes de primera necesidad, tales como agua, electricidad, gas o análogos, aumentando la cuantía a satisfacer por el arrendatario generando un sobre coste injustificado o ilícito.
 - k) Ofrecer en régimen de alquiler una vivienda por encima de su capacidad de habitabilidad y uso correcto, entendiéndose por uso correcto la ocupación de superficie útil alcance al menos 10m² por integrante de la unidad de convivencia.
 - l) Establecer por parte de la persona arrendadora 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 por razones de ideología, religión, etnia, raza o nación, sexo, edad, orientación o identidad sexual o de género, aporofobia, exclusión social, enfermedad o discapacidad.
4. Son infracciones muy graves:
- a) Obstruir la labor inspectora para impedir el acceso a las dependencias, resistencia reiterada, coacción, amenazas, violencia o cualquier otra forma de presión ejercida sobre el personal inspector, sin perjuicio de las responsabilidades penales en que se pudiera haber incurrido.
 - b) Ejercer cualquier forma de presión sobre las personas arrendatarias, familiares o denunciante con objeto de perjudicar la labor inspectora.
 - c) Incumplir el gran tenedor sus obligaciones de comunicación en plazo de la información requerida en relación con el Registro de Grandes Tenedores y el Registro de Viviendas Deshabitadas.
 - d) Interponer por parte del arrendador una demanda de desahucio por impago habiéndose realizado por la parte arrendataria los pagos del alquiler en el tiempo y forma que les permitió el arrendador.
 - e) Cesar por parte del arrendador el suministro de servicios de bienes de primera necesidad, tales como agua, electricidad, gas o análogos, o que impida la realización del pago de estos servicios por parte del arrendatario.
 - f) La contratación por parte del arrendador de los servicios de terceras personas o personas jurídicas para perturbar al arrendatario en el uso de la vivienda.
 - g) Contratar, por quien ostente el dominio de una o más viviendas en un mismo edificio, sea persona física, jurídica o entidades sin personalidad jurídica, los servicios



de terceras personas, físicas o jurídicas, para perturbar a otro de los propietarios de ese mismo edificio en el uso de su vivienda.

h) Omitir o entorpecer, por quien ostente el dominio de una o más viviendas en un mismo edificio, sea persona física, jurídica o entidades sin personalidad jurídica, la realización de reparaciones de carácter esencial o estructural que afecten a servicios básicos comunitarios de la vivienda o del edificio.

i) Omitir por parte del arrendador la realización de las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado, cuando éstas empeoren sustancialmente las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

j) Toda acción u omisión de la persona arrendadora, siempre que este tenga la consideración de gran tenedor, en las obligaciones de conservación y reparación de la vivienda que puedan llevar a las autoridades competentes a declarar la ruina del inmueble, con la consiguiente extinción del contrato de arrendamiento.

k) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos que la presente ley lo requiere, así como incumplir los requisitos establecidos por la definición del alquiler social de la presente ley en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social.

l) Constituirá infracción muy grave la reiteración de las conductas tipificadas como infracción grave.

l) Establecer por parte del gran tenedor 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 por razones de ideología, religión, etnia, raza o nación, sexo, edad, orientación o identidad sexual o de género, aporofobia, exclusión social, enfermedad o discapacidad.

Artículo 29. Sanciones.

1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como graves serán sancionadas con una multa de 10.000 a 350.000 euros.

2. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como muy graves serán sancionadas con una multa de 350.001 a 950.000 euros.

Artículo 30. Graduación de las sanciones.

1. En la graduación de las sanciones a imponer se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada; para ello se tendrán en cuenta cada una de las siguientes variables:

a) El grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras o la existencia de intencionalidad.

b) La consideración del infractor como gran tenedor, en cuyo caso la sanción se impondrá en su cuantía máxima.

c) La existencia en la conducta del infractor de un trato discriminatorio, sea directo o indirecto, en los términos definidos por el art. x. En estos casos, la sanción se impondrá en su cuantía máxima.

d) La naturaleza y cuantía del perjuicio causado, directa o indirectamente.

e) El coste económico del restablecimiento de la situación alterada y su viabilidad.

f) La reincidencia, por comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

g) El enriquecimiento injusto obtenido por la comisión del hecho.

h) La reparación de los daños y perjuicios ocasionados.

2. Se considera una circunstancia atenuante el cese de la conducta infractora de manera voluntaria después de la inspección o la advertencia oportunas, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador.



3. Se consideran circunstancias agravantes el incumplimiento del requerimiento efectuado por el órgano competente o la obstrucción de la función inspectora.
4. En todo caso, la sanción que se imponga a cada responsable será de cuantía tal que la comisión de la infracción no resulte más ventajosa para el infractor que el cumplimiento de la normativa infringida. Esta regla tendrá como único límite la calificación de la infracción.
5. En caso de infracciones continuadas, y a efectos de modular la sanción, se tendrá en cuenta la cantidad de viviendas afectadas y la duración de la infracción.

Artículo 31. Concurrencia de infracciones.

1. A la persona responsable de dos o más infracciones se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.
2. En los casos en que la infracción o infracciones, por su propia naturaleza, afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.
3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la comisión de una infracción origine necesariamente la comisión de otra u otras, únicamente se impondrá la sanción aparejada a la infracción más grave de las cometidas.
4. La realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo precepto administrativo, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión, será sancionable como infracción continuada.

Artículo 32. Destino de las multas impuestas.

Los ingresos procedentes de las sanciones tendrán carácter finalista y serán destinados a actuaciones que promuevan la función social de la vivienda.

Artículo 33. Medidas complementarias.

1. Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan, podrá imponerse a las personas responsables las medidas complementarias previstas en la legislación reguladora de la función social de la vivienda, y, en particular, aquellas relacionadas con el objeto de esta ley.
2. En la resolución de los supuestos de acoso inmobiliario que priven del derecho al uso de la vivienda a personas en situación de vulnerabilidad social, se deberá imponer al infractor la reposición de la persona afectada en el uso de la vivienda. En caso de no ser posible la reposición en el uso de la misma, se deberá ofrecer la inmediata puesta a disposición de una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro municipio no afectará negativamente a la situación de riesgo de vulnerabilidad social de la persona o unidad familiar.

Artículo 34. Inhabilitación.

1. A los autores de infracciones graves y muy graves, que hayan causado perjuicio a la Administración o a los usuarios, se les podrán imponer además medidas de inhabilitación para la construcción de viviendas protegidas y para realizar actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayuda o financiación pública, ya sea en calidad de promotores, constructores, redactores de proyectos, facultativos o colaboraciones técnicas.
2. La inhabilitación tendrá un plazo máximo de seis a diez años, según se trate de infracciones graves o muy graves, respectivamente, y afectará a todo el ámbito de la Comunitat Valenciana. El plazo computa desde la firmeza de la resolución administrativa o, en caso de



haber sido recurrida en vía contenciosa, desde la notificación de la sentencia firme, al responsable de la infracción.

3. Si la inhabilitación recae sobre persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de administración y dirección que hubiesen autorizado o consentido, por acción u omisión, la infracción. Si la persona jurídica se extinguiese antes de cumplir el plazo de inhabilitación, ésta se extenderá a las empresas o sociedades inmobiliarias en las que aquellas personas físicas desempeñen cargos directivos o participen de forma significativa en su capital social, por sí o por persona interpuesta.

4. Las administraciones competentes mantendrán un Registro de los promotores o agentes de la construcción inhabilitados para participar en las promociones de viviendas protegidas por los plazos señalados. El órgano administrativo del que emane la resolución deberá emitir, de oficio y antes de 15 días, copia de esta a la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat Valenciana, y se registrará, cuando proceda a los efectos de esta ley, en el Registro de Contratistas y Empresas Clasificadas de la Generalitat Valenciana.

5. Dentro del proceso administrativo para imponer esta sanción, la administración competente informará al colegio profesional u organismo representativo, si es el caso.

6. Esta medida complementaria de inhabilitación es compatible con otras medidas, como la pérdida de las ayudas económicas y financieras recibidas, con la consiguiente devolución, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y acceso a las viviendas, o con la resolución de contratos sobre viviendas de promoción pública o su expropiación.

7. Puede levantarse la inhabilitación en caso de que las personas infractoras voluntariamente reparen la infracción objeto de la resolución sancionadora, restaurando el daño causado al interés público y evitando la sustanciación de recursos administrativos o jurisdiccionales.

Artículo 35. Personas responsables

1. Serán sancionadas por la comisión de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, así como entidades sin personalidad jurídica, que resulten responsables de éstas, por acción u omisión.

2. Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de la infracción corresponda a una persona jurídica podrán considerarse responsables, además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, si la persona jurídica se extinguiera antes de dictarse la resolución sancionadora.

3. En los supuestos de entidades sin personalidad jurídica, si no fuera posible individualizar la responsabilidad por las infracciones cometidas, se podrá considerar como responsable a la persona que conste como interlocutora en el Registro de Grandes Tenedores.

Artículo 36. Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.

1. En cualquier momento del procedimiento sancionador en que los órganos competentes tengan conocimiento de la existencia de un procedimiento penal o estimen que los hechos objeto del procedimiento pudieran ser constitutivos de delito, suspenderán la tramitación del procedimiento sancionador.

En estos casos, los órganos competentes pondrán en conocimiento del órgano judicial competente o el Ministerio Fiscal, según proceda, los hechos objeto del procedimiento sancionador, así como la suspensión de este, solicitando remitan información sobre las actuaciones adoptadas o que se adopten en relación con dichos hechos.



2. Recibida la información requerida, cuando esta confirme la previa existencia o bien el inicio de una causa penal, corresponderá al órgano competente examinar si estima que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la infracción penal que pudiera corresponder a los efectos de mantener o alzar la suspensión acordada del procedimiento sancionador. De no existir la citada identidad o en los casos en que la información recibida confirme la inexistencia de delito, los órganos competentes alzarán la suspensión acordada y continuarán el procedimiento sancionador con arreglo a los hechos que los Tribunales hayan declarado probados.

3. La administración revisará de oficio las resoluciones administrativas fundamentadas en hechos contradictorios con los declarados probados en la resolución penal, de acuerdo con las normas que regulen los procedimientos de revisión de oficio.

4. En el supuesto de que se haya estimado la existencia de identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la infracción penal, cuando recaiga sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento judicial se acordará, según proceda, bien el archivo o bien la continuación del procedimiento sancionador, con la única limitación para la administración de su vinculación con los hechos probados en el procedimiento penal.

5. Durante el tiempo en que estuviera en suspenso el procedimiento sancionador por los motivos señalados en este artículo se entenderá interrumpido tanto el plazo de prescripción de la infracción como de caducidad del propio procedimiento sancionador.

Artículo. 37. Acumulación.

1. En el caso de que el órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento sancionador, cualquiera que haya sido su forma de iniciación, estime la concurrencia de varias presuntas infracciones recogidas en esta ley, deberá acumularlas en un solo procedimiento,

2. La tramitación de un procedimiento sancionador por las infracciones recogidas en esta ley no excluye la apertura de procedimiento distinto de acuerdo con la legislación reguladora de la función social de la vivienda, siempre que se trate de infracciones de distinta naturaleza.

Artículo 38. Prescripción.

1. Las infracciones y sanciones recogidas en esta ley prescribirán en los plazos establecidos en la legislación reguladora de la función social de la vivienda. No prescribirán aquellas infracciones que supongan una conducta de carácter permanente en tanto que las personas responsables de los hechos no cesen en su comisión.

2. Los plazos de prescripción de las infracciones se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal del inculcado o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia que se origine.

b) Si los inculcados interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

3. Los plazos de prescripción de las sanciones se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de los sancionados o encaminada a averiguar su identidad o domicilio o practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine.

b) Si los sancionados interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 39. Recursos contra sanciones.



Contra las resoluciones recaídas por infracciones dictadas por la persona titular de la dirección general o de la secretaría autonómica competente, se podrá interponer recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico de la Conselleria competente en materia de vivienda, de acuerdo con lo que dispone la legislación sobre el procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 40. Procedimiento sancionador derivado de actuaciones previas de investigación o de la información obrante en los registros de la Conselleria.

1. El procedimiento sancionador se iniciará siempre de oficio, mediante un acuerdo motivado de la persona titular de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda: por iniciativa propia, como consecuencia de orden superior; por denuncia, a

petición razonada otros órganos administrativos; o como consecuencia de un acta de inspección resultante de las actuaciones previas de investigación practicadas.

2. Para la incoación del expediente sancionador, la persona titular de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda nombrará instructor o instructora a un funcionario o funcionaria del departamento.

Con el fin de preservar la imparcialidad del procedimiento sancionador y dotar de una mayor garantía al presunto infractor o infractora, en ningún caso podrán actuar como instructores o instructoras del expediente aquellas personas que tengan atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección, y las actuaciones de la cual hayan servido de base para la iniciación del procedimiento.

3. Cuando al tiempo de iniciarse el expediente sancionador, gracias a la información obrante en los diferentes registros de la Conselleria o a la información derivada las actuaciones de investigación, se encontrasen en poder de la dirección general competente todos los elementos de juicio necesarios para determinar los hechos, tipificar la infracción y dilucidar la responsabilidad del presunto infractor, que permitan formular la propuesta de resolución de imposición de sanción, ésta se incorporará al acuerdo de iniciación.

Dicho acuerdo de iniciación que incluya la propuesta de resolución se notificará al interesado, indicando la puesta de manifiesto del expediente y concediéndole un plazo de 15 días para que alegue cuanto considere conveniente y presente los documentos, justificantes y pruebas que estime oportunos.

4. El procedimiento sancionador en materia de vivienda terminará mediante resolución o por caducidad.

Cuando en un procedimiento sancionador iniciado como consecuencia de un procedimiento de inspección o de la información obtenida de los registros de la Conselleria el interesado preste su conformidad a la propuesta de resolución que acompañe al acuerdo de iniciación, se entenderá dictada y notificada la resolución de la dirección general competente para imponer la sanción, de acuerdo con dicha propuesta, por el transcurso del plazo de un mes a contar desde la fecha en que dicha conformidad se manifestó, sin necesidad de nueva notificación expresa al efecto.

5. La resolución del expediente sancionador, así como la imposición de sanciones, en su caso, corresponderá a la persona titular de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda. Cuando la sanción se imponga por haber cometido una falta muy grave, la resolución corresponderá dictarla a la persona titular de la secretaría autonómica en materia de vivienda.

Disposición adicional primera - Cuerpo de Inspectores

El Consell proveerá de un Cuerpo de Inspectores adscritos a la Conselleria competente en materia de vivienda, a los efectos del ejercicio de la tarea de inspección en la aplicación de las disposiciones de esta ley.



Disposició adicional segunda- Modificación de la Ley 2/2017 por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana.

Se modifica el artículo 16 de la Ley 2/2017 por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana, queda modificado como sigue:

1. A los efectos previstos en esta ley se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculen para determinar los usos a que se destinan.
2. Quienes tengan la consideración de grandes tenedores deberán comunicar a la Conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de aquellas viviendas deshabitadas definidas como tales en el artículo 14 de la presente ley.

Disposició final primera - Título competencial

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 49.1.9ª y el artículo 49.3.12º del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, que atribuyen competencia exclusiva a la Generalitat en materia de vivienda y urbanismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149 de la Constitución y, en su caso, de las bases y ordenación de la actividad económica general del Estado.

Disposició final segunda - Desarrollo reglamentario

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

Disposició final tercera - Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor a los 20 días de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

No obstante, el deber de comunicación de los grandes tenedores previsto en el artículo 10 de la presente ley entrará en vigor a partir de los 3 meses siguientes a la entrada en vigor.