

AVANTPROJECTE DE LLEI DE REGULACIÓ DE L'ACTIVITAT DELS GRANS TENIDORS D'HABITATGE I DE L'ASSETJAMENT IMMOBILIARI

ÍNDEX

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

TITULE PRELIMINAR. Disposicions generals

Article 1. Objecte de la llei. Article 2. Definicions.

TÍTOL I. Regulació de l'activitat dels grans tenidors

Article 3. Obligacions dels grans tenidors davant situacions de possible pèrdua d'habitatge habitual.

Article 4. Intervenció de la Generalitat per a garantir el dret a l'habitatge en el procediment d'oferiment de lloguer social previ a la interposició de demandes judicials.

Article 5. Cessió temporal obligatòria de l'ús dels habitatges declarats deshabitats propietat de grans tenidors.

Article 6. Expropiació temporal per necessitat de rehabilitació dels habitatges de grans tenidors.

Article 7. Expropiació forçosa dels habitatges de protecció pública.

Article 8. Qualificació dels habitatges adquirits per grans tenidors com a habitatges de protecció pública.

TÍTOL II. Registre de grans tenidors

Article 9. Registre de grans tenidors.

Article 10. Deure de comunicació dels grans tenidors. Article 11. Inscripció en el registre.

Article 12. Protecció de dades de caràcter personal.

TÍTOL III. Inspecció en matèria d'habitatge

Article 13. Àmbit.

Article 14. Funcions de la inspecció en matèria d'habitatge. Article 15. Personal inspector.

Article 16. Planificació de les actuacions inspectores.

Article 17. Actuació de la Inspecció. Article 18. Deures de la inspecció.

Article 19. Deures de col·laboració de les persones titulars o gestores d'habitatges.

Article 20. Deure de col·laboració per a l'entrada en habitatges que revisten la condició de domicili.

Article 21. Incoació de diligències. Article 22. Actes d'inspecció.

Article 23. Presumpció de certesa de les comprovacions inspectores. Article 24. Deure de col·laboració.

TÍTOL IV. De la igualtat en l'accés i ocupació dels habitatges i de l'assetjament immobiliari

Article 25. Igualtat i no discriminació en l'accés i ocupació de l'habitatge. Article 26. Assetjament immobiliari.

TÍTOL V. Règim sancionador Article 27. Disposicions generals. Article 28. Infraccions.

Article 29. Sancions.

Article 30. Graduació de les sancions.

Article 31. Concurrència d'infraccions. Article 32. Destinació de les multes imposades.

Article 33. Mesures complementàries.

Article 34. Inhabilitació. Article 35. Persones responsables.

Article 36. Concurrencia amb l'ordre jurisdiccional penal. Article. 37. Acumulació.

Article. 38. Prescripció.

Article 39. Recursos contra sancions.

Article 40. Procediment sancionador derivat d'actuacions prèvies d'investigació o de la informació que hi ha en els registres de la conselleria.

Disposicions addicionals

Disposició addicional primera - Cos d'Inspectors

Disposició addicional segona- Modificació de la Llei 2/2017 per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Disposicions finals

Disposició final primera- Títol competencial disposició final segona - Desenvolupament reglamentari disposició final tercera - Entrada en vigor

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

El dret a l'habitatge es troba reconegut en l'article 11.1 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, i ha sigut definit pel Comité DESC com el dret a viure en seguretat, pau i dignitat, que ha establert set característiques fonamentals que tot habitatge ha de tindre per a considerar-se adequat: seguretat jurídica de la tinença; despeses suportables; habitabilitat; disponibilitat de serveis; assequibilitat; lloc i adequació cultural.

En el mateix sentit, l'article 47 de la Constitució espanyola recull com un dret de tota la ciutadania el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Al seu torn, l'article 33 de la Carta Magna reconeix com a contingut fonamental del dret a la propietat la funció social d'aquest. Així mateix, l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana estableix en l'article 16 que "La Generalitat garantirà el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans valencians."

A l'empara de les normes i principis anteriorment esmentats, la Generalitat Valenciana va aprovar la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, la qual reconeix el dret a l'habitatge com un dret subjectiu de la ciutadania valenciana. En aquesta es reconeix el dret a disposar d'un habitatge assequible, digne i adequat, i la seua exigibilitat davant les administracions públiques valencianes, al mateix temps que habilita mecanismes per a la protecció dels col·lectius amb major vulnerabilitat.

Tot el marc normatiu esmentat evidencia la preocupació dels poders públics per garantir el dret a un habitatge assequible, digne i adequat. En aquest sentit, mantindre un paper protector de les Administracions que garantisca la dignitat i les condicions materials de vida de la seua ciutadania passa necessàriament per regular aquelles pràctiques que impossibiliten l'efectiu gaudi del dret a l'habitatge.

La Generalitat ha de garantir el compliment ple de la funció social de l'habitatge. Per a això, es presenta com a necessari establir una regulació que garantisca que l'actuació dels grans tenidors d'habitatge, actors l'activitat immobiliària dels quals ha augmentat exponencialment després de la crisi econòmica iniciada en 2008, contribuïska al compliment d'aquesta funció social de l'habitatge. Al seu torn, aquests són propietaris

d'un elevat nombre d'immobles i la seua gestió pot afectar l'ús i gaudi dels habitatges per part de la ciutadania.

Segons estimacions del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, el 15% de l'habitatge a Espanya està en mans de grans tenidors. Més en concret, segons dades de la Direcció General del Cadastre, que pertany al Ministeri d'Hisenda, en 2021 hi havia més de 36.632 grans tenidors a la Comunitat Valenciana. D'aquests, 31.607 eren titulars d'entre 11 i 25 béns; 3.303 ho eren d'entre 26 i 50 béns; 1.722 eren titulars de més de 50 béns. En relació amb aquestes dades, el cadastre ofereix una altra estadística, la de "altes en béns immobles d'ús residencial des de 2008", que aporta una altra dada rellevant: la major part dels propietaris que inscriuen més de huit habitatges són persones jurídiques, no persones físiques.

La informació aportada ens possibilita apreciar la magnitud del problema que es vol abordar. En la Comunitat Valenciana existeixen més de 36.000 grans tenidors, la majoria dels quals són persones jurídiques que operen segons la lògica del mercat lliure i amb l'objectiu bàsic d'augmentar els seus beneficis. Tot això pot comportar pràctiques especulatives que atempten contra els drets que emparen les persones que ocupen un habitatge, entre els quals es troba el dret a viure en seguretat, pau i dignitat segons el Comitè de Drets Econòmics, Socials, i Culturals. Es provoca així, a vegades, un augment desmesurat dels preus del lloguer, amb la consegüent dificultat d'accés a un habitatge en condicions assequibles i l'augment dels procediments judicials de desnonament, i són els col·lectius amb major vulnerabilitat els que es veuen més afectats per aquestes dinàmiques residencials.

L'augment desmesurat dels preus del lloguer és una realitat en la nostra comunitat autònoma. Segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), usades per al càlcul de l'Índex de Preus al Consum (IPC), els preus del lloguer d'habitatge a la Comunitat Valenciana presenten, a data d'abril de 2022, un índex de creixement de l'1'7; això és, un creixement de 0'6 punts per damunt de la mitjana nacional, que és d'1'1. L'índex relatiu a l'augment de preus del lloguer a l'abril de 2022 situa així mateix la Comunitat Valenciana per damunt dels índexs que presenten altres comunitats autònomes amb un mercat del lloguer tens, com són País Basc (1'4), Illes Balears (1'6), Catalunya (1) i la Comunitat de Madrid (0'9).

D'altra banda, segons dades del Consell General del Poder Judicial, es van produir 4.501 llançaments a la Comunitat Valenciana en 2020, i 6.182 en 2021, la qual cosa representa un increment, en tan sols un any, d'un 37'3% del total de llançaments produïts. D'entre els esmentats llançaments, en 2020 es van produir 1.620 casos per execucions hipotecàries, i 2.192 en 2021, cosa que suposa un increment del 35'3%. Major magnitud tenen els llançaments executats per la Llei d'arrendaments urbans (LAU): 2.765 casos en 2020 i 3.807 casos més en 2021, la qual cosa de nou plasma un pronunciat increment del 37'%. Aquestes dades reflecteixen el drama social que es deriva de les esmentades dinàmiques especulatives, frontalment contràries a la funció social de l'habitatge.

Al seu torn, la seguretat jurídica en la tinença de l'habitatge també es veu amenaça per aquestes conductes especulatives, siguen dels grans tenidors o no, sovint contràries a l'accés i ocupació dels habitatges en règim d'igualtat i no discriminació, o constitutives d'assetjament immobiliari. Aquestes maneres d'operar, si bé es plasmen en el codi penal com a constitutives de delictes, solen quedar impunes en via jurisdiccional, puix que no hi ha fins ara mateix cap règim sancionador que aborde aquestes conductes.

L'assetjament immobiliari va ser tipificat de manera expressa en els articles 172.1 i 173.1 del Codi Penal mitjançant la reforma operada per la Llei orgànica 5/2010, constituïts com a modalitats dels delictes de coaccions i contra la integritat moral, respectivament. No obstant això, el tractament penal d'aquestes pràctiques presenta una sèrie de dificultats, bé per la criticable tècnica legislativa utilitzada per a la seua tipificació, bé per la falta de concreció en matèria interpretativa posada de manifest per la jurisprudència. Per això, sembla necessari repensar la resposta legal oferida a aquesta problemàtica, i és el marc administratiu sancionador una possibilitat ajustada a la realitat d'aquests comportaments, ja que es pot justificar aquesta opció a partir d'una sèrie d'arguments.

En primer lloc, d'acord amb el principi d'intervenció mínima, criteri inspirador d'un Dret penal democràtic, només les conductes més greus d'assetjament immobiliari seran enjudiciades per la jurisdicció penal, quedant cert buit legislatiu en supòsits de menor entitat, als quals no pot oferir una resposta adequada la legislació civil. Per això, estaria justificat l'establiment d'un règim sancionador intermedi, representat pel Dret administratiu, especialment considerant que, de vegades, aquesta referència al principi d'intervenció mínima pot crear espais de desprotecció per a la ciutadania.

D'igual manera, també és possible considerar que el mateix pas del subjecte pel sistema de justícia penal pot evidenciar l'existència d'un desequilibri de poder entre la persona assetjada i qui du a terme les pràctiques il·lícites de pressió immobiliària. Així, podria esmentar-se, a tall d'exemple, els costos econòmics de la representació lletrada, o la victimització derivada del procés penal. Tot això, a més, en una possible situació de precarietat residencial o vulnerabilitat si les conductes d'assetjament immobiliari han tingut com a resultat final la privació del legítim gaudi de l'habitatge.

En conseqüència, un altre argument de pes per a considerar l'adequació de desenvolupar un marc administratiu sancionador són les raons d'eficàcia que es derivarien d'aquest. Això seria així, gràcies a la major celeritat que un règim sancionador autonòmic podria subministrar en aquest àmbit, no sols per la configuració d'un procediment sancionador *ad hoc*, sinó per la possibilitat d'establir mesures protectores per a garantir que la persona assetjada no veja afectat el gaudi del dret a un habitatge digne. Així mateix, pel que respecta a la limitació de les sancions en l'àmbit pecuniari, no hauria de ser necessàriament un problema en termes de prevenció, perquè una adequada graduació de les infraccions i les sancions permetria evitar la pèrdua d'aquests efectes mitjançant el recurs al Dret administratiu sancionador, dins del marc de graduació de les sancions recollit per la normativa valenciana en matèria d'habitatge.

Per tot això, es procedeix a impulsar una norma nova en matèria de grans tenidors i assetjament immobiliari, que es proposa com a objectius principals: regular l'activitat dels grans tenidors i establir mesures que contraresten les seues pràctiques contràries a la funció social de l'habitatge; crear un registre de grans tenidors de caràcter administratiu i autonòmic, per al control i seguiment dels habitatges situats a la Comunitat Valenciana que pertanguen a aquests; generar un cos d'inspectors en matèria d'habitatge i determinar el seu funcionament, a fi de vigilar, controlar i comprovar l'observança i el compliment de la normativa vigent en matèria d'habitatge, i especialment al dret de la ciutadania valenciana a gaudir d'un habitatge; protegir l'exercici del dret a un habitatge assequible, digna i adequada mitjançant la tipificació de les conductes que creen obstacles a aquest exercici; establir mesures per a corregir i sancionar, si escau, les conductes que obstaculitzen l'exercici al dret d'un habitatge, i, especialment, l'assetjament immobiliari.

II

Les disposicions generals d'aquesta llei estableixen l'objecte de la regulació i defineixen els conceptes de gran tenidor i d'assetjament immobiliari a l'efecte d'aquesta. Es comença redefinint el concepte de gran tenidor per a desvincular-lo del concepte d'habitatge deshabitat, de tal forma que, a l'efecte de la present llei, s'entén per gran tenidor tota persona física, jurídica i entitat sense personalitat jurídica que dispose de 10 o més habitatges, amb independència que aquests estiguen deshabitats. Al seu torn, s'estableix que s'entendrà per assetjament immobiliari tota actuació o omissió amb abús de dret que produísca una perturbació en l'ús pacífic de l'habitatge i cree un entorn hostil o humiliant.

El desenvolupament del concepte d'assetjament immobiliari amplia el que es disposa en l'article 28 c) de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. Aquesta delimitació conceptual, necessària com a pas previ per a desenvolupar en el títol posterior el règim d'infraccions i sancions en matèria d'assetjament immobiliari, respon a la necessitat d'aclarir les conductes concretes que podrien suposar una vulneració del dret a l'habitatge de la persona que patisca aquests atacs, especialment en casos on pugua apreciar-se una situació de vulnerabilitat social.

En aquest sentit, el projecte incorpora un desenvolupament del concepte d'assetjament immobiliari, que recull la possibilitat d'apreciar com a finalitat de la conducta l'existència d'ànim de lucre o fins especuladors per part del subjecte actiu de l'infractor. Amb això, vol posar-se de manifest una realitat contrària a la funció social de l'habitatge, com són els actes de perturbació del gaudi pacífic de l'habitatge per part d'actors del mercat immobiliari que, en el marc de processos socials de reconfiguració urbana com la gentrificació, tenen aquest tipus de comportaments contraris a la garantia del dret a l'habitatge. En aquest sentit, és important tindre en compte la vinculació de les conductes d'assetjament immobiliari amb les possibles males pràctiques dutes a terme per grans tenidors.

En el desenvolupament del concepte d'assetjament immobiliari s'ha tingut en compte la inclusió d'aquest comportament com a delictes mitjançant la Llei orgànica 5/2010, de 22 de juny, de reforma del Codi Penal. Concretament, els supòsits més greus d'assetjament immobiliari són castigats com a delictes de coaccions o atemptats contra la integritat moral, aspecte que s'ha posat de manifest en aquesta llei per a no infringir la prohibició de doble sanció (*non bis in idem*). No obstant això, la falta de concreció d'aquests preceptes, així com raons derivades del principi de proporcionalitat, com són el caràcter d'últim recurs del Dret penal, recomanen l'elaboració d'un règim sancionador que permeta perseguir aquestes conductes des d'instàncies administratives, i és una raó d'importància per a justificar aquest recurs a la legislació autonòmica la major eficàcia que podria oferir aquest marc legal, no sols per a perseguir i sancionar la infracció, sinó també per a oferir alternatives que reposen en el dret a l'habitatge a la persona assetjada, especialment en casos de vulnerabilitat social.

Per part seua, s'aborda al llarg del títol I la regulació de l'activitat dels grans tenidors, i s'estableix les obligacions d'aquests davant situacions de possible pèrdua d'habitatge, així com la intervenció de la Generalitat per a garantir el compliment d'aquestes obligacions. Es desenvolupa a continuació la cessió temporal obligatòria de l'ús dels habitatges declarats deshabitats propietat de grans tenidors, així com l'expropiació temporal per necessitat de rehabilitació dels habitatges d'aquests, com a mesures extraordinàries per a garantir que els habitatges dels quals disposen els grans tenidors complisquen la seua funció social. Es preveu també l'expropiació forçosa dels habitatges

de protecció pública, i la qualificació dels habitatges adquirits per grans tenidors d'habitatges de protecció pública.

El títol II, per part seua, crea el Registre de Grans Tenidors, de caràcter administratiu i autonòmic, que s'adscriu a la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge, i que té per objecte el control i seguiment dels habitatges situats a la Comunitat Valenciana que pertanguen a grans tenidors d'habitatge. En relació amb aquest, es regula el deure de comunicació dels grans tenidors d'informació relativa als seus habitatges, així com el procediment d'inscripció dels grans tenidors en el registre, que es durà a terme d'ofici per part de la direcció general competent, fent servir la informació recollida en les esmentades comunicacions. Finalment, s'incorpora un article relatiu a la protecció de dades de caràcter personal, el tractament de les quals es durà a terme amb les garanties que cal, establides per la normativa existent sobre aquest tema.

S'estructura en el títol III un règim legal per a la inspecció en matèria d'habitatge, que s'acompanya de la disposició addicional primera d'aquest text legal, que preveu que el Consell proveïsca la conselleria competent en matèria d'habitatge d'un Cos d'Inspectors. Es determina el seu àmbit, funcions, facultats i deures, determinant que el personal inspector posseirà en l'exercici de les seues funcions la condició d'autoritat pública. D'acord, es regulen una sèrie de deures de col·laboració amb la labor inspectora de les persones titulars o gestores d'habitatges, així com en relació amb l'entrada en habitatges que revisten la condició de domicili. Així mateix, s'estableixen una sèrie d'infraccions en el règim sancionador per a quan tal deure de col·laboració no tinga lloc, considerant com a infraccions les conductes que tinguen a veure amb una obstaculització de la labor inspectora, entre altres. Finalment, es determina el contingut i característiques que tindran les actes d'inspecció, i s'estableix que les comprovacions inspectores tindran presumpció de certesa.

D'acord amb l'objecte d'aquesta llei, en el títol IV es regula el dret a la igualtat i a la no discriminació en l'accés i ocupació de l'habitatge, per la vinculació existent entre el concepte d'assetjament immobiliari i la igualtat i no discriminació en l'accés a l'habitatge. Seguint l'esquema de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, s'ha considerat l'existència d'una connexió entre tots dos conceptes, com s'evidencia de manera explícita en la graduació de les sancions, perquè s'ha previst la possibilitat d'imposar la sanció en la seua quantia màxima quan en la infracció comesa hi haja motius discriminatoris. Sobre aquesta qüestió, es pot remarcar igualment que s'ha ampliat la definició continguda en la Llei 2/2017, en el moment d'incloure una clàusula específica sobre els supòsits que podrien considerar-se com a motius discriminatoris en l'àmbit concret de l'accés i ocupació de l'habitatge. Destaca en aquest sentit, entre altres, la possibilitat de considerar l'aporofòbia o raons d'exclusió social, d'especial incidència en els supòsits d'assetjament immobiliari. Tot seguit, aquest títol IV procedeix a determinar quines conductes s'entenen com a supòsits d'assetjament immobiliari de manera detallada, més enllà de la descripció conceptual que es fa en les disposicions generals del principi de la present llei.

Dit això, en el títol V d'aquesta llei es desenvolupa el règim sancionador, seguint les pautes establides prèviament pel marc legislatiu autonòmic en matèria de funció social de l'habitatge. D'aquest títol, pot destacar-se la tipificació com a infraccions de les conductes contràries a la finalitat d'aquesta llei, relacionades amb l'obstaculització de la inspecció en matèria d'habitatge, les males pràctiques realitzades per grans tenidors, així com les ja esmentades conductes d'assetjament immobiliari. Aquestes últimes reben en aquest títol una tipificació que desenvolupa el concepte exposat en el títol previ,

integrant les diferents pràctiques realitzades per arrendadors o propietaris contràries a l'ús pacífic de l'habitatge de la persona assetjada.

Sobre la graduació de les infraccions, pot destacar-se la seua divisió entre infraccions greus i molt greus, així com la fixació d'una sèrie de criteris per a determinar la proporcionalitat de la sanció a imposar, on cal esmentar, per a posar de manifest el caràcter integral dels aspectes regulats per la present llei, la possibilitat d'imposar la quantia màxima de la sanció en els supòsits on la persona infractora siga considerat gran tenidor, així com el ja esmentat agreujament quan hi haja en la infracció motius discriminatoris.

En relació amb les sancions imposables a les persones infractores, a més de la diferent graduació de la multa en supòsits d'infraccions greus i molt greus, es recull una sèrie de mesures complementàries d'interés. Per destacar les més significatives, d'una banda, es recull per als casos d'assetjament immobiliari que priven del dret a l'ús de l'habitatge a persones en situació de vulnerabilitat social, la reposició de la persona afectada en l'ús de l'habitatge, o una alternativa situada dins del mateix terme municipal. Amb això, es busca respectar la garantia del dret a l'habitatge en supòsits greus d'exclusió social. Per un altre, s'estableix la inhabilitació dels infractors per a la construcció d'habitatges protegits i per a realitzar actuacions d'edificació o rehabilitació que s'efectuen amb ajuda o finançament públics, considerant que les conductes comeses són contràries a la funció social que ha de seguir qualsevol política d'habitatge públic.

Finalment, s'introdueix la possibilitat de tramitar el procediment sancionador de forma abreujada quan aquest derive d'actuacions prèvies d'investigació o de la informació que hi ha en els registres de la conselleria. S'aconsegueix així acurtar els terminis de tramitació d'aquests expedients, per a una major eficàcia en l'aplicació del règim de sancions i per a aconseguir el seu efecte de prevenció general i especial. Una tramitació més breu és possible gràcies que en aquests casos es pot prescindir de la fase instructora, puix que ja estan en mans de l'Administració les proves suficients per a determinar els fets que es consideren provats i determinar quina infracció constituïrien. Els fets derivats de les actes d'inspecció o dels registres de la Conselleria i la tipificació de la infracció es plasmaran en l'acord d'iniciació, que inclourà la proposta de resolució, que es donarà trasllat tot seguit a l'interessat perquè al·legue el que considere i presente proves.

TÍTOL PRELIMINAR

Disposicions generals

Article 1. Objecte de la llei.

La present llei té per objecte regular en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana:

1. L'activitat dels grans tenidors d'habitatge.
2. La creació del registre de grans tenidors d'habitatge de la Comunitat Valenciana.
3. La creació d'un cos d'inspectors en matèria d'habitatge i determinar el seu funcionament.
4. La protecció de l'exercici del dret a un habitatge mitjançant la tipificació de les conductes que creen obstacles a aquest exercici.
5. L'establiment de mesures per a corregir i sancionar, si és el cas, les conductes que obstaculitzen l'exercici al dret d'un habitatge, i, especialment, l'assetjament immobiliari

Art. 2 Definicions.

- a) Gran tenidor: Als efectes previstos en aquesta llei es consideren grans tenidors d'habitatges aquelles persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que, destinant la seua activitat a la construcció, promoció, intermediació, inversió o finançament de la construcció, compra o arrendament d'habitatge, disposen de més de 10 habitatges en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen.
- b) Assetjament Immobiliari: S'entén com a assetjament immobiliari tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar a la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil o humiliant, ja siga en l'aspecte material, personal o social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no desitjada sobre el dret que l'empara per a ocupar l'habitatge. Les conductes d'assetjament immobiliari poden estar determinades, entre altres raons, per l'ànim de lucre i l'objectiu d'aconseguir l'abandó de l'habitatge amb finalitats especuladors.

TÍTOL I

Regulació de l'activitat dels grans tenidors

Article 3. Obligacions dels grans tenidors davant situacions de possible pèrdua d'habitatge habitual.

Les grans tenidors tindran l'obligació d'oferir una proposta de lloguer social a la persona o unitat de convivència en risc de pèrdua d'habitatge habitual, sempre que es constate la vulnerabilitat social o econòmica dels ocupants, i concórreguen qualsevol de les circumstàncies següents:

- a) Per falta de pagament de les rendes o quantitats que deu l'arrendatari.
- b) Per venciment de la duració del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge.
- c) Per falta de títol jurídic que habilite l'ocupació de l'habitatge, si la falta de títol prové d'un procés instat per un gran tenidor, ja siga d'execució hipotecària o de qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari contra l'actual ocupant de l'habitatge.
- d) Per falta de títol jurídic que habilite l'ocupació de l'habitatge, sempre que concórreguen les següents circumstàncies:
1. Que l'habitatge estiga inscrit en el Registre d'habitatges deshabitats o siga susceptible d'estar inscrit en aquest.
 2. Que els ocupants acrediten, per qualsevol mitjà admés en dret, que l'ocupació sense títol es va iniciar abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
 3. Que en els últims dos anys els ocupants no hagen rebutjat cap opció de reallotjament social adequat que els haja oferit qualsevol administració pública.
 4. Que els serveis socials municipals o si és el cas òrgan competent emeten informe favorable sobre el compliment dels paràmetres de risc de vulnerabilitat social o econòmica per part dels ocupants i sobre el seu arrelament i convivència en l'entorn veïnal.
2. El contracte de lloguer social haurà de tindre en compte les següents condicions:
- a) Oferiment preferent de l'habitatge afectat o, un habitatge situat dins del mateix terme municipal, llevat que es dispose d'un informe dels serveis socials municipals o si és el cas òrgan competent acreditatiu que el trasllat a un altre municipi no afectarà negativament la situació de risc de vulnerabilitat de la persona o unitat familiar.
- b) La duració mínima del contracte s'ajustarà de conformitat al que s'estableix en la Llei d'arrendaments urbans vigent.
- c) Les rendes de lloguer hauran de garantir que l'esforç de la persona o unitat de convivència no supere el 25% dels seus ingressos.

3. Les grans tenidors podran complir amb les obligacions presents en aquest article fins i tot amb caràcter previ a les accions derivades de la reclamació de préstecs i crèdits o a qualsevol demanda que poguera correspondre en l'exercici dels seus drets.

Article 4. Intervenció de la Generalitat per a garantir el dret a l'habitatge en el procediment d'ofertament de lloguer social previ a la interposició de demandes judicials.

1. El gran tenidor haurà de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la intenció d'interposar demanda judicial contra les persones ocupants dels habitatges, així com la seua identitat quan concórreguen les circumstàncies previstes en l'article anterior.

2. Una vegada realitzada aquesta comunicació, si el gran tenidor ha optat per l'ofertament de lloguer social previ a la interposició de la demanda, iniciarà aquest i haurà de comunicar si les persones que resideixen en l'habitatge han acceptat o rebutjat la proposta de lloguer, i, si és el cas, les condicions en què l'acceptació o rebuig s'ha produït.

3. En tot cas, la conselleria competent en matèria d'habitatge es reserva la facultat d'exercir els drets de tanteig i retracte, si són procedents, així com qualsevol altre dret previst en la legislació vigent.

Article 5. Cessió temporal obligatòria de l'ús dels habitatges declarats deshabitats propietat de grans tenidors.

1. Sempre que les mesures adoptades per les diferents administracions públiques no siguen suficients per a atendre la necessitat objectiva d'habitatge, s'entendrà que escau la declaració d'interés social i l'acord de necessitat d'ocupació per a la cessió temporal obligatòria de l'usdefruit dels habitatges de grans tenidors.

2. Aquests habitatges hauran d'estar inscrits en el Registre d'habitatges deshabitats per temps superior a 1 any i situades en una localitat en la qual s'haja constatat la necessitat residencial d'habitatge.

3. El reconeixement de l'interés social en cada cas concret haurà de fer-se per acord del Consell.

4. El procediment administratiu de la cessió temporal de l'usdefruit que es regula en el present article s'ajustarà a la legislació estatal d'expropiació forçosa. Se seguirà el procediment urgent de l'article 52 de la Llei de 16 de desembre de 1954, d'expropiació forçosa, sempre que la necessitat de l'ocupació dels habitatges presente la urgència que cal.

5. Es garantirà en tot cas una justa compensació a les grans tenidors pels habitatges l'usdefruit dels quals se cedisca obligatòriament, que es calcularà d'acord amb la normativa estatal, a raó del 2% del valor del bé en ple domini per cada anualitat d'expropiació. El pagament del preu just serà per compte de la Generalitat Valenciana, com a administració expropiant i beneficiària de la cessió, i el procediment s'incoarà i tramitarà per la conselleria competent en matèria d'habitatge d'acord amb la normativa aplicable.

6. La cessió temporal obligatòria de l'usdefruit es durà a terme per un termini mínim de 5 anys, si el propietari gran tenidor és una persona física, o de 7 anys, si és una persona jurídica. Aquesta duració podrà estendre's per un terme superior, amb la tramitació prèvia d'un nou procediment d'expropiació temporal, si, transcorreguts dos terços del període inicialment fixat, es mantingueren les condicions establides en el paràgraf primer del present article. En finalitzar el termini temporal d'expropiació de l'usdefruit, la Generalitat retornarà l'habitatge al gran tenidor.

7. La conselleria competent en matèria d'habitatge s'obligarà a arrendar l'habitatge en el termini d'un any des de la presa de possessió, seguint els procediments establits

reglamentàriament, ajustant-se al que es disposa en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. Serà causa de reversió de l'habitatge el transcurs del mencionat període sense que haja sigut entregat en arrendament al seu adjudicatari.

8. Podrà ser adjudicatària d'aquest arrendament tota persona inscrita en el registre de demandants d'habitatge.

Article 6. Expropiació temporal per necessitat de rehabilitació dels habitatges de grans tenidors.

1. En virtut de la facultat en favor de tercer prevista en el paràgraf sisé de l'article 192 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, TRLOTUP, i de la possibilitat de subrogació prevista en el paràgraf segon de l'article 200 de TRLOTUP, i si considera que s'incompleix amb l'obligació de rehabilitació d'un habitatge, la Generalitat podrà iniciar un expedient de declaració d'incompliment de l'obligació de rehabilitar i acordar, si escau, l'expropiació forçosa de l'habitatge propietat dels grans tenidors.

2. S'entendrà que és procedent la declaració d'utilitat pública i l'acord de necessitat d'ocupació quan siga necessària la rehabilitació de l'immoble per al seu posterior arrendament.

3. El procediment de declaració d'incompliment i el règim de rehabilitació forçosa s'ajustarà al que es disposa en l'article 194 del TRLOTUP, amb les especialitats pròpies del deure de rehabilitació, amb la declaració de la necessitat d'expropiació si el gran tenidor no rehabilita l'immoble en el termini que s'establisca.

Article 7. Expropiació forçosa dels habitatges de protecció pública.

Sempre que les mesures adoptades per les diferents administracions públiques no siguen suficients per a atendre la necessitat objectiva d'habitatge, s'entendrà que és procedent la declaració d'utilitat pública i l'acord de necessitat d'ocupació per part de la conselleria competent en matèria d'habitatge per a l'expropiació dels habitatges de protecció pública, o dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries de les quals disposen les grans tenidors.

1. L'expropiació dels habitatges de protecció pública es durà a terme d'acord amb el procediment previst en la normativa estatal d'expropiació forçosa.

Article 8. Qualificació dels habitatges adquirits per grans tenidors com a habitatges de protecció pública.

1. Els habitatges i edificis d'ús residencial adquirits per part dels grans tenidors amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei rebran la qualificació d'habitatges de protecció pública.

2. El règim de qualificació aplicable serà el disposat per la normativa d'habitatges de protecció pública vigent.

TÍTOL II Registre de Grans Tenidors

Article 9. Registre de grans tenidors.

1. Es crea el Registre de Grans Tenidors, de caràcter administratiu i autonòmic. Aquest registre s'adscriurà a la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge.

2. Seran objecte d'inscripció en el Registre de Grans Tenidors totes les persones físiques, jurídiques o entitats sense personalitat jurídica que tinguen la consideració de gran tenidor en els termes establits en aquesta llei, qualsevol que siga el domicili d'aquelles, sempre que tinguen, com a mínim, 1 habitatge a la Comunitat Valenciana.

3. Aquest registre té per objecte el control i el seguiment dels habitatges situats a la Comunitat Valenciana que pertanguen a grans tenidors d'habitatge. Es disposarà de la informació escaient amb el respecte que cal a la normativa de protecció de dades de caràcter personal.

4. Les dades recollides en el Registre de Grans Tenidors es complementaran i contrastaran amb les existents en el Registre d'Habitatges Deshabitats, regulat en l'article 11.4 de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana i en el Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

5. Reglamentàriament s'establirà el procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació de les dades del Registre, així com totes aquelles disposicions que siguem necessàries per al seu correcte funcionament.

Article 10. Deure de comunicació dels grans tenidors.

1. Les grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de comunicar semestralment a la conselleria competent en matèria d'habitatge la relació d'habitatges dels quals disposen en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen, a fi que s'inscriuen en el Registre.

2. En la relació d'habitatges es farà constar, com a mínim:

- a) Localització.
- b) Referència cadastral.
- c) Superfície útil.
- d) Compliment dels criteris d'accessibilitat.
- e) Compliment de les condicions d'habitabilitat.
- f) Si és un habitatge lliure o de protecció pública.
- g) Si compta amb l'Informe d'Avaluació dels Edificis vigent.
- h) Si l'habitatge està arrendat i, si és el cas, el règim contractual en aplicació.
- i) En el cas de persones jurídiques i entitats sense personalitat jurídica, s'haurà de facilitar addicionalment el contacte d'una persona responsable de l'entitat que puga actuar com a interlocutora d'aquesta.

3. L'adquisició de la condició de gran tenidor que es produïska amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei es comunicarà a la conselleria competent en el termini de tres mesos des que esdevinga l'adquisició de tal condició.

4. Els grans tenidors d'habitatge tenen l'obligació de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge qualsevol variació en el nombre d'habitatges de les quals disposen, així com qualsevol altre canvi respecte de la seua situació.

Article 11. Inscripció en el registre.

1. Les inscripcions en el Registre de Grans Tenidors es realitzaran d'ofici per la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge, fent servir la informació recollida en les comunicacions fetes pels grans tenidors.

2. Podran recaptar-se per a l'anotació en el Registre de Grans Tenidors les dades que consten en altres registres públics, com el padró municipal d'habitants, el cens d'edificis, el cadastre, o el registre de la propietat, així com els que figuren en els arxius d'altres administracions públiques, d'acord amb la normativa de protecció de dades de caràcter personal.

3. Es podrà comptar amb la labor dels inspectors en matèria d'habitatge per a fer complir les obligacions derivades del registre.

Article 12. Protecció de dades de caràcter personal

1. Les dades personals seran tractades de conformitat amb el que es disposa en el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell i en la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

2. Qualsevol persona podrà tindre accés a la informació que a cada moment conste en el Registre.

L'accés a dades de caràcter personal continguts en el Registre es regirà pel que es disposa en els articles 5.3 i 15 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i en el Reglament (UE) 2016/679 i en la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre.

3. La sotssecretaria del departament responsable de les activitats de tractament de les dades de caràcter personal continguts en les citades activitats, garantirà:

a) L'aplicació dels principis de protecció de dades regulades en l'article 5 del Reglament (UE) 2016/679.

b) El compliment amb el deure d'informació de conformitat amb els articles 13 i 14 del Reglament (UE) 2016/679 respecte de totes aquelles persones interessades en les dades que siguen objecte de tractament.

c) L'adopció de mesures d'índole tècnica i organitzativa que siguen necessàries i apropiades per a garantir un nivell de seguretat adequat al risc, assegurant, en tot cas, la confidencialitat, seguretat i integritat de les dades, així com les conduents a fer efectives les garanties, obligacions i drets reconeguts en el règim jurídic de protecció de dades. Aquestes mesures es correspondran amb les establides per l'Esquema Nacional de Seguretat.

4. Les persones afectades per les diferents activitats de tractament podran exercir els seus drets d'accés, rectificació i supressió de dades, així com de limitació o oposició del tractament, quan siga procedent, davant la conselleria competent en matèria d'habitatge.

5. Les comunicacions de dades que es facen mitjançant la col·laboració entre administracions es realitzaran amb fonament en una norma amb rang de llei.

TÍTOL III

Inspecció en matèria d'habitatge

Article 13. Àmbit.

1. Correspon a la conselleria competent en matèria d'habitatge l'exercici de l'actuació inspectora en el territori de la Comunitat Valenciana.

2. Podrà ser objecte d'inspecció, a fi de determinar-ne el titular, l'efectiva desocupació, l'estat de conservació, i altres circumstàncies rellevants per al compliment de la funció social de l'habitatge, qualsevol immoble situat en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana.

2. La inspecció en matèria d'habitatge té per objecte la vigilància, el control i la comprovació de l'observança i el compliment de la normativa vigent en matèria d'habitatge, a fi de garantir el dret de la ciutadania valenciana a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat.

3. En el no previst en la present llei, serà aplicable el que es disposa en l'article 113 i següents del Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats, dedicat a l'activitat inspectora.

Article 14. Funcions de la Inspecció en matèria d'habitatge.

Els funcionaris que duguen a terme tasques d'inspecció en matèria d'habitatge tindran les següents funcions bàsiques:

a) Vetlar pel respecte del dret a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat.

b) Comprovar el compliment de les lleis i de la resta de disposicions vigents en matèria d'habitatge, emetent actes d'inspecció i proposant, i quan siga necessari, adoptant, mesures per al restabliment i l'assegurament de la legalitat.

c) Investigar situacions de falta d'ús residencial o desocupació d'immobles destinats a habitatge.



- d) Verificar els fets descrits en les denúncies o comunicacions d'irregularitats que es perceben.
- e) Informar l'òrgan competent dels resultats de l'activitat inspectora, proposant mesures correctores davant les possibles deficiències que s'hi puguen detectar.
- f) Elaborar informes i estudis que siguen sol·licitats, en relació amb les matèries objecte d'inspecció.
- g) Comprovar l'estat de situació de l'habitatge, a l'efecte de determinar si es compleix el deure de conservació i rehabilitació.
- h) Qualsevol altres que s'atribuïsquen reglamentàriament.

Article 15. Personal inspector.

1. És personal inspector en matèria d'habitatge la persona que desenvolupe les funcions incloses en l'article anterior i estiga habilitada per l'òrgan competent per a exercir les funcions esmentades.
2. El personal inspector posseeix en el seu exercici la condició d'autoritat pública, i haurà d'acreditar-se com a tal quan exercisca les funcions inspectores.
3. La inspecció podrà recaptar, si ho considera necessari, per al compliment de les seues atribucions, la col·laboració d'altres departaments autonòmics, dels municipis i de la resta d'entitats locals, així com de les persones físiques o jurídiques i de les entitats sense personalitat jurídica titulars d'habitatges, i de totes les que siguen oportunes per al compliment de les seues funcions.
4. El personal inspector haurà de guardar secret professional respecte dels assumptes que coneguen per raó del seu càrrec, funció i actuacions. Així mateix, en el desenvolupament de la seua actuació haurà de respectar els principis d'objectivitat, transparència i imparcialitat.
5. El personal d'inspecció que en l'exercici de les seues funcions deduïra la possibilitat d'alguna infracció en qualsevol matèria, hauria de posar-ho en coneixement immediat de l'òrgan competent de l'administració corresponent.

Article 16. Planificació de les actuacions inspectores.

1. Les actuacions inspectores respondran a la planificació i la programació establides, sense perjudici de les actuacions derivades de denúncies o propostes de caràcter extraordinari que es formulen, que podran tindre caràcter prioritari.
2. La conselleria competent en matèria d'habitatge aprovarà el pla d'inspecció i les programacions anuals, que contindran: els objectius que s'han d'aconseguir, els àmbits d'actuació, les accions que cal desenvolupar i el termini previst per a la seua execució.
3. S'elaboraran memòries anuals on es recolliran les actuacions efectuades, el grau de compliment de la programació anual, així com altres actuacions que s'hagen desenvolupat durant l'any.

Article 17. Actuació de la Inspecció.

El personal inspector, en l'exercici de les seues funcions, estarà autoritzat a:

- a) Sol·licitar informació relativa a la titularitat i la situació juridicoeconòmica de qualsevol immoble, situat en la Comunitat Valenciana, al Cadastre, així com informació sobre els subministraments d'aigua, llum i gas al corresponent ajuntament o companyia subministradora.
- b) Visitar els habitatges situats en la Comunitat Valenciana. Quan s'interesse l'accés a un habitatge que tinga la condició efectiva de domicili, s'haurà de disposar de l'autorització de la persona propietària o de la persona titular del dret d'ús, si aquesta és diferent d'aquella i, en cas de no obtindre's, es podrà requerir l'oportuna autorització judicial. No obstant això, quan l'immoble no complisca la funció de domicili, davant la negativa del permís per a accedir a aquest, el personal inspector podrà posposar la visita



d'inspecció i, si preval la negativa sense causa justificada, podrà considerar-se obstrucció a la labor inspectora.

c) Visitar les dependències de les persones jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que actuen en el sector immobiliari i/o tinguen en propietat habitatges en la Comunitat Valenciana, amb la finalitat de realitzar les comprovacions necessàries per a assegurar el compliment de la funció social de l'habitatge, i podran sol·licitar la informació i documentació necessària per a l'adequat compliment de la seua funció.

d) Efectuar qualsevol classe de mesuraments i de comprovacions materials, la presa de mostres i la utilització de mitjans electrònics, així com realitzar totes les investigacions i els exàmens que considere adequats en el desenvolupament de les seues funcions, per a comprovar el compliment de la normativa en matèria d'habitatge.

f) Fer entrevistes a les persones arrendatàries d'habitatges o bé a les persones que representen legalment a aquestes, així com al personal que pertanga a les persones jurídiques o entitats sense personalitat jurídica que actuen en el sector immobiliari i/o tinguen en propietat habitatges en la Comunitat Valenciana, i podran efectuar enregistraments, amb la comunicació prèvia de les persones entrevistades.

g) Requerir l'aportació de la documentació que es considere necessària per al desenvolupament de la funció inspectora, així com informes o qualsevol altra dada que siga necessària.

h) Citar a compareixença les persones relacionades amb l'objecte de la inspecció que considere necessària, fent constar, expressament, el lloc, la data, l'hora i l'objecte de la compareixença, així com els efectes de desatendre-la.

i) Elaborar i emetre els informes de les actuacions realitzades, especialment els que li hagen sigut requerits.

j) Fer-se acompanyar, en les visites d'inspecció, per les persones interessades, personal tècnic especialitzat, perits, així com qualsevol altre que resulte necessari per al desenvolupament de l'activitat.

k) Realitzar totes les actuacions que siguen necessàries per al compliment de les funcions d'inspecció que desenvolupa.

l) Aquelles altres que s'atribuïsquen reglamentàriament.

Article 18. Deures de la inspecció.

1. L'actuació inspectora serà confidencial, i el personal inspector haurà de complir amb el deure de secret respecte d'aquelles actuacions de les quals estiga coneixent o haja conegut.

2. En l'exercici de les seues funcions, sense minvament de la seua autoritat pública i del compliment dels seus deures, la inspecció guardarà amb les persones administrades el respecte i la deferència escaients, mostrant-los la documentació acreditativa que l'identifique, informant-los del motiu de les seues actuacions i dels drets i deures que els assisteixen.

Article 19. Deures de col·laboració de les persones titulars o gestores d'habitatges.

Totes les persones titulars o gestores dels habitatges sobre els quals es desenvolupen procediments d'investigació tenen els deures de col·laboració amb l'administració desenvolupats en la legislació bàsica estatal i han de proporcionar totes les dades rellevants sobre aquells a requeriment de l'administració, a excepció d'aquelles la comunicació de les quals supose una vulneració dels drets fonamentals de les persones.

Article 20. Deure de col·laboració per a l'entrada en habitatges que revisten la condició de domicili.

1. L'entrada en tot habitatge que tinga la condició efectiva de domicili, en els casos en què resulte necessari l'accés a fi de verificar aquesta condició, haurà de disposar de

l'autorització de la persona propietària o de la persona titular del dret d'ús si aquesta és diferent d'aquella.

2. Quan no s'obtinga la citada autorització, l'administració actuant podrà requerir l'oportuna autorització judicial.

3. En tot cas, la falsa identificació d'un habitatge desocupat com a domicili que quede acreditada com cal en el procediment serà considerada una infracció.

Article 21. Incoació de diligències.

1. Les labors d'inspecció comportaran l'obertura de les pertinents diligències quan es presumisca que les conductes que s'aprecien per qui porta a efecte la inspecció puguen ser constitutives de vulneració o incompliment d'aquesta normativa o puguen ser tipificades com a infracció administrativa.

2. Una vegada instruïdes les esmentades diligències, i després del preceptiu tràmit d'audiència als interessats, es podrà adoptar la resolució pertinent, bé amb l'arxivament de les actuacions quan no s'estime concurrent la dita vulneració o infracció, o bé amb l'adopció de les mesures cautelars que, si és el cas, s'estimen oportunes i la incoació del procediment sancionador.

3. Si, en ocasió dels procediments instruïts per infracció d'aquesta legislació o normativa de desenvolupament, resultaren indicis d'il·lícit penal, l'òrgan competent per a la imposició de la sanció el posarà en coneixement del Ministeri Fiscal, i suspèn timerà el procediment administratiu sancionador fins que es pronuncie la jurisdicció penal. La sanció penal, en cas que es produísca, exclourà la imposició de la sanció administrativa, sense perjudici de l'adopció de les mesures de reposició de la situació anterior a la comissió de la infracció, així com de l'exigència dels danys i perjudicis irrogats a l'Administració pública.

Article 22. Actes d'inspecció.

1. La Inspecció estendrà acta de totes les seues intervencions una vegada efectuades les comprovacions i els esbrinaments oportuns. L'acta d'inspecció és el document, en model oficial, en el qual el personal inspector recull per escrit les dades i el resultat d'una actuació inspectora concreta. Aquesta recollirà el relat fàctic resultant de l'actuació inspectora, així com fotografies i un altre material probatori que puga resultar d'interés. L'acta esmentada es redactarà en un moment immediatament posterior a l'actuació inspectora i es notificarà a les persones interessades en els termes establits en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

2. L'acta d'inspecció posseeix el caràcter de document públic, té presumpció de veracitat i gaudeix de valor probatori respecte dels fets que es reflecteixen en aquesta que hagen sigut constatats de manera fefaent pel personal inspector, sense perjudici de les proves que, en defensa dels seus drets i interessos, puguen proposar o aportar les persones interessades.

3. Si el personal inspector que actua apreciara algun fet que poguera ser constitutiu d'infracció, hauria de fer-ho constar en l'acta, i ressenyar els fets constatats, amb expressió del precepte vulnerat, a l'efecte de la tipificació de la infracció i la sanció que puga correspondre, si és el cas.

4. A l'efecte de les propostes d'inici de procediments sancionadors, quan s'aprecien irregularitats o incompliments amb indicis racionals de responsabilitat, les actes de la inspecció i els seus corresponents informes tindran la consideració d'actuacions prèvies.

Article 23. Presumpció de certesa de les comprovacions inspectores.

Als funcionaris que duguen a terme tasques d'inspecció en matèria d'habitatge se'ls reconeix la condició d'autoritat. Com a conseqüència, els fets constatats per aquests que es formalitzen en les actes d'infracció, observant els requisits legals pertinents,

tindran presumpció de certesa, sense perjudici de les proves que en defensa dels respectius drets o interessos poden aportar els interessats.

El mateix valor probatori s'atribueix als fets ressenyats en informes emesos a conseqüència de comprovacions efectuades per aquests, sense perjudici de la seua contradicció pels interessats en la forma que determinen les normes procedimentals aplicables.

No es veurà afectada la presumpció de certesa a què es refereixen els paràgrafs anteriors per la substitució del funcionari o funcionaris durant el període de l'actuació inspectora, si bé s'haurà de comunicar dins del termini i en la forma escaient als interessats aquesta substitució abans de la finalització d'aquella, en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

Article 24. Deure de col·laboració.

1. Les administracions públiques i les persones físiques i jurídiques, públiques o privades, estan obligades a col·laborar amb el personal d'inspecció i a proporcionar les dades, els informes, els justificants i qualsevol altra documentació requerida que siguen determinants per a verificar el compliment de les obligacions establides en aquesta llei, amb els límits que fixa la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

2. En particular, estan obligats a prestar col·laboració:

a) Les companyies subministradores i les entitats gestores dels serveis d'aigua, gas, electricitat o telecomunicacions en relació amb els consums anormals dels serveis subministrats.

b) Les entitats locals respecte del cens o el padró municipal.

c) Els notaris, els registradors de la propietat i altres funcionaris públics en relació amb els actes, les escriptures o altres documents, a fi de conèixer al titular de l'habitatge.

d) Les persones físiques o jurídiques relacionades amb la promoció i la intermediació immobiliària respecte a la informació que siga rellevant per a determinar la destinació o l'ús dels habitatges.

e) Les comunitats de propietaris i els administradors de finques.

3. És obligatori que els ciutadans compareguen en les oficines públiques quan siga necessari aclarir les actuacions de control i inspecció, sempre que s'haja intentat pels mitjans habituals i aquests no hagen resultat suficients.

TÍTOL IV

De la igualtat en l'accés i ocupació dels habitatges i de l'assetjament immobiliari

Article 25. Igualtat i no discriminació en l'accés i ocupació de l'habitatge.

1. Totes les persones han de poder accedir a un habitatge digne i adequat, a ocupar-lo sempre que complisquen els requeriments legals i contractuals aplicables en cada relació jurídica, sense patir discriminacions, directes o indirectes.

2. A l'efecte de la present llei, es consideren com a discriminatoris els motius referents a la ideologia, religió, ètnia, raça o nació, sexe, edat, orientació o identitat sexual o de gènere, aporofòbia o exclusió social, malaltia o discapacitat. Tot això ambv independència que tals condicions o circumstàncies concórreguen efectivament en la persona sobre la qual recaiga la conducta en matèria d'accés i ocupació a l'habitatge.

3. Les administracions públiques han d'adoptar les mesures pertinents, aplicables a totes les persones i a tots els agents, tant del sector públic com del sector privat per a garantir la igualtat en l'accés i ocupació de l'habitatge. Són objecte específic de l'acció protectora les següents situacions i actuacions:

a) La discriminació directa, que es produeix quan una persona rep, en algun aspecte relacionat amb l'habitatge, un tracte diferent del rebut per una altra persona en una situació anàloga, sempre que la diferència de tracte no tinga una finalitat legítima

que la justifique objectivament i raonablement i els mitjans utilitzats per a aconseguir aquesta finalitat siguem adequats i necessaris.

b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, un criteri o una pràctica aparentment neutres ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a altres en l'exercici del dret a l'habitatge. Particularment, es consideraran discriminacions indirectes l'establiment de condicions de pagament o garantia insòlites o poc habituals i que provoquen de fet la impossibilitat d'accedir a l'habitatge de col·lectius particularment vulnerables. No existeix discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement.

Article 26. Supòsits d'assetjament immobiliari.

1. A l'efecte de la present llei, s'entén com a supòsits d'assetjament immobiliari les conductes contràries al gaudi pacífic de l'habitatge, entre les quals es troben les següents:

- a) La negativa injustificada dels propietaris o arrendadors a cobrar la renda arrendatària.
- b) L'incompliment per part de l'arrendador de les obligacions que li corresponen com a tal, d'acord amb la Llei d'arrendaments urbans.
- c) La cessació o manipulació de preus en la prestació de serveis de primera necessitat a l'arrendatari.
- d) La provocada pèrdua d'habitabilitat de l'habitatge per la falta de reparacions bàsiques.
- e) La pertorbació en el legítim ús de l'habitatge servint-se de terceres persones físiques o jurídiques.

2. Les conductes d'assetjament immobiliari seran tipificables i sancionables d'acord amb el que es disposa en aquesta llei, sempre que no siguem constitutives de delictes, especialment dels delictes de coaccions, tracte degradant o contra la integritat moral en l'àmbit immobiliari.

TÍTOL V Règim sancionador

Article 27. Disposicions generals.

L'exercici de la potestat sancionadora en matèria d'incompliment de la funció social de l'habitatge s'ajustarà, en tot cas, als principis establits en la legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques.

Els procediments sancionadors es regiran pel que es disposa en la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge i les disposicions del present títol. En el no previst, resultarà aplicable el que es disposa en la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

Article 28. Infraccions.

1. A l'efecte de la present disposició, són infraccions administratives les accions o omissions que impliquen la falta de compliment, en els seus propis termes, de qualssevol de les obligacions, mesures o acords adoptats en matèria de funció social de l'habitatge, en els termes tipificats en aquesta llei, sense perjudici de les infraccions tipificades en la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, i la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

2. Són infraccions greus:



- a) Obstruir la labor inspectora per mitjà d'accions o omissions que dificulten, pertorben o retarden les funcions pròpies de la inspecció; incomplir compareixences o requeriments efectuats; no atendre les instruccions per a realitzar les correccions proposades, així com obstaculitzar la comunicació lliure amb les persones arrendatàries, treballadores o responsables.
- b) La falsa identificació d'un habitatge com a domicili per a entorpir la labor inspectora d'accés i comprovació de les condicions d'aquesta.
- c) No escometre les mesures i actuacions de reparació o rehabilitació derivades dels informes d'inspecció tècnica dels edificis, en els terminis que s'assenyalen en els mencionats informes, quan aquestes tinguen caràcter d'urgent.
- d) L'impagament per part dels grans tenidors de les despeses de la comunitat en les propietats sotmeses a règim de propietat horitzontal.
- e) L'incompliment per part dels grans tenidors d'habitatge de l'obligació de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge la relació d'habitatges de què disposen en el termini establert, així com qualsevol canvi quant a la situació dels habitatges que consten inscrits. La comunicació d'informació incorrecta o duplicada, o la comunicació no acompanyada de la documentació exigida per la normativa també serà constitutiva d'infracció greu.
- f) Impossibilitar per part de l'arrendador la realització del pagament del lloguer per part de l'arrendatari.
- g) La falta d'oferiment per part de l'arrendador de la possibilitat de renovació del contracte de lloguer quan l'arrendatari tinga dret a la mateixa segons la Llei d'arrendaments urbans, així com l'incompliment dels terminis de renovació recollits en l'esmentada llei.
- h) Ometre per part de l'arrendador la realització de les reparacions necessàries en l'immoble arrendat, quan aquestes dificulten les condicions d'habitabilitat de l'habitatge, sempre que aquestes conductes no siguen constitutives de delictes.
- i) La falta de notificació escrita per part de l'arrendador de la realització d'obres de millora en els terminis determinats per la Llei d'arrendaments urbans.
- j) La manipulació per part de l'arrendador del subministrament de serveis de béns de primera necessitat, com ara aigua, electricitat, gas o anàlegs, augmentant la quantia a satisfer per l'arrendatari generant un sobrecost injustificat o il·lícit.
- k) Oferir en règim de lloguer un habitatge per damunt de la seua capacitat d'habitabilitat i ús correcte, entenent per ús correcte que l'ocupació de superfície útil arribe almenys a 10 m² per integrant de la unitat de convivència.
- l) Establir per part de la persona arrendadora condicions de pagament o garantia insòlites o poc habituals i que provoquen de fet la impossibilitat d'accedir a l'habitatge de col·lectius particularment vulnerables per raons d'ideologia, religió, ètnia, raça o nació, sexe, edat, orientació o identitat sexual o de gènere, aporofòbia, exclusió social, malaltia o discapacitat.

4. Són infraccions molt greus:

- a) Obstruir la labor inspectora per a impedir l'accés a les dependències, resistència reiterada, coacció, amenaces, violència o qualsevol altra forma de pressió exercida sobre el personal inspector, sense perjudici de les responsabilitats penals en què es poguera haver incorregut.
- b) Exercir qualsevol forma de pressió sobre les persones arrendatàries, familiars o denunciants a fi de perjudicar la labor inspectora.
- c) Incomplir el gran tenidor les seues obligacions de comunicació en termini de la informació requerida en relació amb el Registre de Grans Tenidors i el Registre d'Habitatges Deshabitats.
- d) Interposar per part de l'arrendador una demanda de desnonament per impagament havent-se realitzat per la part arrendatària els pagaments del lloguer en el temps i forma que els va possibilitar l'arrendador.



- e) Cessar per part de l'arrendador el subministrament de serveis de béns de primera necessitat, com ara aigua, electricitat, gas o anàlegs, o que impedisca la realització del pagament d'aquests serveis per part de l'arrendatari.
- f) La contractació per part de l'arrendador dels serveis de terceres persones o persones jurídiques per a pertorbar a l'arrendatari en l'ús de l'habitatge.
- g) Contractar, per qui tinga el domini d'un o més habitatges en un mateix edifici, siga persona física, jurídica o entitats sense personalitat jurídica, els serveis de terceres persones, físiques o jurídiques, per a pertorbar un altre dels propietaris d'aqueix mateix edifici en l'ús del seu habitatge.
- h) Ometre o entorpir, per qui tinga el domini d'un o més habitatges en un mateix edifici, siga persona física, jurídica o entitats sense personalitat jurídica, la realització de reparacions de caràcter essencial o estructural que afecten serveis bàsics comunitaris de l'habitatge o de l'edifici.
- i) Ometre per part de l'arrendador la realització de les reparacions necessàries en l'immoble arrendat, quan aquestes empitjoren substancialment les condicions d'habitabilitat de l'habitatge.
- j) Tota acció o omissió de la persona arrendadora, sempre que aquest tinga la consideració de gran tenidor, en les obligacions de conservació i reparació de l'habitatge que puguen portar a les autoritats competents a declarar la ruïna de l'immoble, amb la consegüent extinció del contracte d'arrendament.
- k) No formular la proposta obligatòria de lloguer social en els supòsits que la present llei ho requereix, així com incomplir els requisits establits per la definició del lloguer social de la present llei en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social.
- l) Constituirà infracció molt greu la reiteració de les conductes tipificades com a infracció greu.
- l) Establir per part del gran tenidor condicions de pagament o garantia insòlites o poc habituals i que provoquen de fet la impossibilitat d'accedir a l'habitatge de col·lectius particularment vulnerables per raons d'ideologia, religió, ètnia, raça o nació, sexe, edat, orientació o identitat sexual o de gènere, aporofòbia, exclusió social, malaltia o discapacitat.

Article 29. Sancions.

1. Les infraccions tipificades en l'article anterior com a greus seran sancionades amb una multa de 10.000 a 350.000 euros.
2. Les infraccions tipificades en l'article anterior com molt greus seran sancionades amb una multa de 350.001 a 950.000 euros.

Article 30. Graduació de les sancions.

1. En la graduació de les sancions a imposar s'haurà de guardar l'adequació que cal entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicada; per a això es tindran en compte cadascuna de les següents variables:
 - a) El grau de culpabilitat de cadascuna de les persones infractores o l'existència d'intencionalitat.
 - b) La consideració de l'infractor com a gran tenidor, i en aquest cas la sanció s'imposarà en la seua quantia màxima.
 - c) L'existència en la conducta de l'infractor d'un tracte discriminatori, siga directe o indirecte, en els termes definits per l'article x. En aquests casos, la sanció s'imposarà en la seua quantia màxima.
 - d) La naturalesa i quantia del perjudici causat, directament o indirectament.
 - e) El cost econòmic del restabliment de la situació alterada i la seua viabilitat.

f) La reincidència, per comissió, en el termini d'un any, de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així haja sigut declarat per resolució ferma en via administrativa.

g) L'enriquiment injust obtingut per la comissió del fet.

h) La reparació dels danys i perjudicis ocasionats.

2. Es considera una circumstància atenuant el cessament de la conducta infractora de manera voluntària després de la inspecció o l'advertiment oportuns, així com la realització d'obres d'esmena abans de la resolució del procediment sancionador.

3. Es consideren circumstàncies agreujants l'incompliment del requeriment efectuat per l'òrgan competent o l'obstrucció de la funció inspectora.

4. En tot cas, la sanció que s'imposa a cada responsable serà de quantia tal que la comissió de la infracció no resulte més avantatjosa per a l'infractor que el compliment de la normativa infringida. Aquesta regla tindrà com a únic límit la qualificació de la infracció.

5. En cas d'infraccions continuades, i a l'efecte de modular la sanció, es tindrà en compte la quantitat d'habitatges afectats i la duració de la infracció.

Article 31. Concurrència d'infraccions.

1. A la persona responsable de dues o més infraccions se li imposaran les sancions corresponents a cadascuna de les infraccions comeses.

2. En els casos en què la infracció o infraccions, per la seua pròpia naturalesa, afecten diversos habitatges, podran imposar-se tantes sancions com infraccions s'hagen comés en cada habitatge.

3. No obstant el que es disposa en els apartats anteriors, quan la comissió d'una infracció origine necessàriament la comissió d'una altra o d'altres, únicament s'imposarà la sanció aparellada a la infracció més greu de les comeses.

4. La realització d'una pluralitat d'accions o omissions que infringisquen el mateix precepte administratiu, en execució d'un pla preconcebut o aprofitant idèntica ocasió, serà sancionable com a infracció continuada.

Article 32. Destinació de les multes imposades.

Els ingressos procedents de les sancions tindran caràcter finalista i seran destinats a actuacions que promoguen la funció social de l'habitatge.

Article 33. Mesures complementàries.

1. Sense perjudici de l'aplicació de les sancions que corresponguen, podrà imposar-se a les persones responsables les mesures complementàries previstes en la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge, i, en particular, aquelles relacionades amb l'objecte d'aquesta llei.

2. En la resolució dels supòsits d'assetjament immobiliari que priven del dret a l'ús de l'habitatge a persones en situació de vulnerabilitat social, s'haurà d'imposar a l'infractor la reposició de la persona afectada en l'ús de l'habitatge. En cas de no ser possible la reposició en l'ús d'aquesta, s'haurà d'oferir la immediata posada a la disposició d'un habitatge situat dins del mateix terme municipal, llevat que es dispose d'un informe dels serveis socials municipals acreditatiu que el trasllat a un altre municipi no afectarà negativament la situació de risc de vulnerabilitat social de la persona o unitat familiar.

Article 34. Inhabilitació.

1. Als autors d'infraccions greus i molt greus, que hagen causat perjudici a l'Administració o als usuaris, se'ls podran imposar a més mesures d'inhabilitació per a la construcció d'habitatges protegits i per a realitzar actuacions d'edificació o

rehabilitació que s'efectuen amb ajuda o finançament públic, siga en qualitat de promotors, constructors, redactors de projectes, facultatius o col·laboracions tècniques.

2. La inhabilitació tindrà un termini màxim de sis a deu anys, segons es tracte d'infraccions greus o molt greus, respectivament, i afectarà tot l'àmbit de la Comunitat Valenciana. El termini computa des de la fermesa de la resolució administrativa o, en cas d'haver sigut recorreguda en via contenciosa, des de la notificació de la sentència ferma, al responsable de la infracció.

3. Si la inhabilitació recau sobre persona jurídica, resultaran també inhabilitades les persones físiques integrants dels seus òrgans d'administració i direcció que hagueren autoritzat o consentit, per acció o omissió, la infracció. Si la persona jurídica s'extingira abans de complir el termini d'inhabilitació, aquesta s'estendria a les empreses o societats immobiliàries en les quals aquelles persones físiques exercisquen càrrecs directius o participen de manera significativa en el seu capital social, per si o per persona interposada.

4. Les administracions competents mantindran un Registre dels promotors o agents de la construcció inhabilitats per a participar en les promocions d'habitatges protegits pels terminis assenyalats. L'òrgan administratiu del qual emane la resolució haurà d'emetre, d'ofici i abans de 15 dies, una còpia d'aquesta a la Junta Superior de Contractació Administrativa de la Generalitat Valenciana, i es registrarà, quan siga procedent a l'efecte d'aquesta llei, en el Registre de Contractistes i Empreses Classificades de la Generalitat Valenciana.

5. Dins del procés administratiu per a imposar aquesta sanció, l'administració competent informará al col·legi professional o organisme representatiu, si és el cas.

6. Aquesta mesura complementària d'inhabilitació és compatible amb altres mesures, com la pèrdua de les ajudes econòmiques i financeres rebudes, amb la consegüent devolució, en cas d'infraccions al règim de finançament protegit en la promoció i accés als habitatges, o amb la resolució de contractes sobre habitatges de promoció pública o la seua expropiació.

7. Pot alçar-se la inhabilitació en cas que les persones infractores voluntàriament reparen la infracció objecte de la resolució sancionadora, restaurant el mal causat a l'interés públic i evitant la substanciació de recursos administratius o jurisdiccionals.

Article 35. Persones responsables

1. Seran sancionades per la comissió de les infraccions previstes en la present llei les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, així com entitats sense personalitat jurídica, que resulten responsables d'aquestes, per acció o omissió.

2. Quan la responsabilitat dels fets constitutius de la infracció corresponga a una persona jurídica podran considerar-se responsables, a més, les persones físiques integrants dels seus òrgans de direcció que hagueren autoritzat o consentit la comissió de la infracció. Aquestes persones físiques seran considerades responsables, en tot cas, si la persona jurídica s'extingeix abans de dictar-se la resolució sancionadora.

3. En els supòsits d'entitats sense personalitat jurídica, si no és possible individualitzar la responsabilitat per les infraccions comeses, es podrà considerar com a responsable la persona que conste com a interlocutora en el Registre de Grans Tenidors.

Article 36. Concurrencia amb l'ordre jurisdiccional penal.

1. En qualsevol moment del procediment sancionador en què els òrgans competents tinguen coneixement de l'existència d'un procediment penal o estimen que els fets objecte del procediment pogueren ser constitutius de delictes, suspendran la tramitació del procediment sancionador.

En aquests casos, els òrgans competents posaran en coneixement de l'òrgan judicial competent o el Ministeri Fiscal, segons siga procedent, els fets objecte del procediment sancionador, així com la suspensió d'aquest, sol·licitant remeten informació sobre les actuacions adoptades o que s'adopten en relació amb aquests fets.

2. Rebuda la informació requerida, quan aquesta confirme la prèvia existència o bé l'inici d'una causa penal, correspondrà a l'òrgan competent examinar si estima que existeix identitat de subjecte, fet i fonament entre la infracció administrativa i la infracció penal que poguera correspondre a l'efecte de mantindre o alçar la suspensió acordada del procediment sancionador. En cas de no existir la mencionada identitat o en els casos en què la informació rebuda confirme la inexistència de delictes, els òrgans competents alçaran la suspensió acordada i continuaran el procediment sancionador conformement amb els fets que els tribunals hagen declarat provats.

3. L'administració revisarà d'ofici les resolucions administratives fonamentades en fets contradictoris amb els declarats provats en la resolució penal, d'acord amb les normes que regulen els procediments de revisió d'ofici.

4. En el cas que s'haja estimat l'existència d'identitat de subjecte, fet i fonament entre la infracció administrativa i la infracció penal, quan recaiga sentència ferma o resolució que pose fi al procediment judicial s'acordarà, segons siga procedent, bé l'arxiu o bé la continuació del procediment sancionador, amb l'única limitació per a l'administració de la seua vinculació amb els fets provats en el procediment penal.

5. Durant el temps en què estiguera en suspens el procediment sancionador pels motius assenyalats en aquest article s'entendrà interromput tant el termini de prescripció de la infracció com de caducitat del mateix procediment sancionador.

Article. 37. Acumulació.

1. En el cas que l'òrgan administratiu que inicié o tramite un procediment sancionador, qualsevol que haja sigut la seua forma d'iniciació, estime la concurrència de diverses presumptes infraccions recollides en aquesta llei, haurà d'acumular-les en un sol procediment,

2. La tramitació d'un procediment sancionador per les infraccions recollides en aquesta llei no exclou l'obertura de procediment diferent d'acord amb la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge, sempre que es tracte d'infraccions de diferent naturalesa.

Article 38. Prescripció.

1. Les infraccions i sancions recollides en aquesta llei prescriuran en els terminis establits en la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge. No prescriuran aquelles infraccions que suposen una conducta de caràcter permanent mentre les persones responsables dels fets no cessen en la seua comissió.

2. Els terminis de prescripció de les infraccions s'interrompen:

a) Si es duu a terme qualsevol actuació administrativa que conduïsca a la iniciació, tramitació o resolució del procediment sancionador, realitzada amb coneixement formal de l'inculpat o encaminada a esbrinar la seua identitat o domicili, i que es practique amb projecció externa a la dependència que s'origina.

b) Si els inculpats interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

3. Els terminis de prescripció de les sancions s'interrompen:

a) Si es duu a terme qualsevol actuació administrativa dirigida a executar la sanció administrativa, amb el coneixement formal dels sancionats o encaminada a esbrinar la seua identitat o domicili o practicada amb projecció externa a la dependència en què s'origina.

b) Si els sancionats interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

Article 39. Recursos contra sancions.

Contra les resolucions recaigudes per infraccions dictades per la persona titular de la direcció general o de la secretaria autonòmica competent, es podrà interposar un recurs d'alçada davant l'òrgan superior jeràrquic de la conselleria competent en matèria d'habitatge, d'acord amb el que disposa la legislació sobre el procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Article 40. Procediment sancionador derivat d'actuacions prèvies d'investigació o de la informació obrant en els registres de la Conselleria.

1. El procediment sancionador s'iniciarà sempre d'ofici, mitjançant un acord motivat de la persona titular de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge: per iniciativa pròpia, a conseqüència d'ordre superior; per denúncia, a petició raonada altres òrgans administratius; o a conseqüència d'una acta d'inspecció resultant de les actuacions prèvies d'investigació practicades.

2. Per a la incoació de l'expedient sancionador, la persona titular de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge nomenarà instructor o instructora un funcionari o funcionària del departament.

Amb la finalitat de preservar la imparcialitat del procediment sancionador i dotar amb una major garantia el presumpte infractor o infractora, en cap cas podran actuar com a instructors o instructores de l'expedient aquelles persones que tinguen atribuïdes funcions d'investigació, esbrinament i inspecció, les actuacions de les quals hagen servit de base per a la iniciació del procediment.

3. Quan al temps d'iniciar-se l'expedient sancionador, gràcies a la informació que hi ha en els diferents registres de la Conselleria o a la informació derivada les actuacions d'investigació, es trobaren en poder de la direcció general competent tots els elements de judici necessaris per a determinar els fets, tipificar la infracció i dilucidar la responsabilitat del presumpte infractor, que permeten formular la proposta de resolució d'imposició de sanció, aquesta s'incorporarà a l'acord d'iniciació.

Aquest acord d'iniciació que incloga la proposta de resolució es notificarà a l'interessat, indicant la posada de manifest de l'expedient i concedint-li un termini de 15 dies perquè al·legue el que considere convenient i presente els documents, justificants i proves que estime oportuns.

4. El procediment sancionador en matèria d'habitatge acabarà mitjançant resolució o per caducitat.

Quan en un procediment sancionador iniciat a conseqüència d'un procediment d'inspecció o de la informació obtinguda dels registres de la Conselleria l'interessat preste la seua conformitat a la proposta de resolució que acompanye a l'acord d'iniciació, s'entendrà dictada i notificada la resolució de la direcció general competent per a imposar la sanció, d'acord amb aquesta proposta, pel transcurs del termini d'un mes a comptar des de la data en què aquesta conformitat es va manifestar, sense necessitat de nova notificació expressa a aquest efecte.

5. La resolució de l'expedient sancionador, així com la imposició de sancions, si és el cas, correspondrà a la persona titular de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge. Quan la sanció s'impose per haver comés una falta molt greu, la resolució correspondrà dictar-la a la persona titular de la secretaria autonòmica en matèria d'habitatge.

Disposició addicional primera - Cos d'Inspectors

El Consell proveirà d'un Cos d'Inspectors adscrits a la conselleria competent en matèria d'habitatge, a l'efecte de l'exercici de la tasca d'inspecció en l'aplicació de les disposicions d'aquesta llei.



Disposició addicional segona- Modificació de la Llei 2/2017 per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Es modifica l'article 16 de la Llei 2/2017, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, queda modificat com segueix:

1. Als efectes establits en aquesta llei es consideren grans tenidors d'habitatges aquelles persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que, destinant la seua activitat a la construcció, promoció, intermediació, inversió o finançament de la construcció, compra o arrendament d'habitatge, disposen de més de 10 habitatges en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen.
2. Els qui tinguen la consideració de grans tenidors hauran de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, semestralment, la relació d'aquells habitatges deshabitats definits com a tals en l'article 14 de la present llei.

Disposició final primera - Títol competencial

Aquesta llei s'aprova a l'empara del que es disposa en l'article 49.1.9a i l'article 49.3.12é de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, que atribueixen competència exclusiva a la Generalitat en matèria d'habitatge i urbanisme, sense perjudici del que es disposa en l'article 149 de la Constitució i, si és el cas, de les bases i ordenació de l'activitat econòmica general de l'Estat.

Disposició final segona - Desenvolupament reglamentari

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

Disposició final tercera - Entrada en vigor

La present llei entrarà en vigor al cap de 20 dies de publicar-se en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

No obstant això, el deure de comunicació dels grans tenidors establert en l'article 10 de la present llei entrarà en vigor a partir dels 3 mesos següents a l'entrada en vigor.