

ANTEPROYECTO DE DECRETO XXX/2020, DE XX DE XX, DEL CONSELL, PARA LA MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS Y DESHABITADAS.

PREÁMBULO

DECRETO

TÍTULO PRELIMINAR. OBJETO Y AMBITO

Artículo 1. *Objeto y ámbito.*

TÍTULO I. DE LA INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS SOBRE VIVIENDAS DESHABITADAS

Capítulo I. De los supuestos de intervención administrativa y del régimen de colaboración con las administraciones públicas

Sección 1ª. De las viviendas deshabitadas y su declaración administrativa.

Artículo 2. *Concepto de vivienda deshabitada.*

Artículo 3. *Declaración de vivienda deshabitada.*

Artículo 4. *Presunción de vivienda deshabitada.*

Artículo 5. *Indicios de desocupación.*

Artículo 6.- *Vigencia de la declaración administrativa de vivienda deshabitada.*

Artículo 7. *Resolución de pérdida de vigencia.*

Sección 2ª. De las causas justificadas de desocupación.

Artículo 8. *Causas justificadas de desocupación.*

Artículo 9. *Desocupación justificada de viviendas destinadas a usos de vivienda de segunda residencia.*

Artículo 10. *Desocupación justificada de viviendas destinadas a usos de vivienda turística o terciarios.*

Artículo 11. *Desocupación justificada de viviendas destinadas a políticas sociales.*

Artículo 12. *Desocupación justificada de viviendas cuyas personas titulares ofrezcan en venta o alquiler.*

Artículo 13. *Desocupación justificada de viviendas que se encuentren pendientes de resolución judicial.*

Artículo 14. *Desocupación justificada de viviendas por traslado temporal de domicilio.*

Sección 3ª. De los deberes de colaboración con las administraciones públicas

Artículo 15. *Deberes de colaboración para la averiguación de situaciones de desocupación o de falta de uso residencial.*

Artículo 16. *Deberes de colaboración específicos de las personas titulares de viviendas.*

Artículo 17. *Deber de colaboración para la entrada en viviendas que revistan la condición de domicilio.*

Artículo 18. *Modo de cursar los requerimientos y de su cumplimiento.*

Capítulo II. De los derechos y obligaciones de los grandes tenedores

Artículo 19. *Concepto de Gran tenedor.*

Artículo 20. *Obligaciones del Gran tenedor.*

Artículo 21. *Contenido de las Comunicaciones semestrales del Gran tenedor.*

Artículo 22. *Derechos del Gran Tenedor.*

Capítulo III. Del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 23. *Naturaleza jurídica.*

Artículo 24. *Personas interesadas.*

Artículo 25. *Delegación de competencias.*

Artículo 26. *Acumulación.*

Artículo 27. *Caducidad.*

Artículo 28. *Transmisión de viviendas declaradas deshabitadas o incursas en un procedimiento administrativo para su declaración.*

Sección 2ª. Actuaciones previas e iniciación del procedimiento

Artículo 29. *Información y Actuaciones previas.*

Artículo 30. *Órgano competente para la iniciación.*

Artículo 31. *Inicio del procedimiento.*

Artículo 32. *Denuncia.*

Artículo 33. *Acuerdo de iniciación.*

Artículo 34. *Medidas provisionales.*

Sección 3ª. De la instrucción del procedimiento.

Artículo 35. *Alegaciones.*

Artículo 36. *Prueba.*

Artículo 37. *Trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento.*

Sección 4ª. De la finalización del procedimiento.

Artículo 38. *Terminación del procedimiento.*

Artículo 39. *Propuesta de resolución.*

Artículo 40. *Trámite de audiencia.*

Artículo 41. *Actuaciones complementarias.*

Artículo 42. *Resolución.*

Artículo 43. *Competencia para resolver.*

Artículo 44. *Efectos de la resolución declarativa de vivienda deshabitada con aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación.*

Artículo 45. *Efectos de la resolución declarativa de vivienda deshabitada sin aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación.*

Artículo 46. *Recursos.*

Sección 5ª. De la ejecución de resoluciones

Artículo 47. *Ejecución forzosa.*

Artículo 48. *Competencia para la ejecución.*

Artículo 49. *Especialidades en la ejecución forzosa de resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas sin medidas de fomento y sin acuerdos de intermediación.*

Artículo 50. *Especialidades en la ejecución forzosa de resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas con medidas de fomento o acuerdos de intermediación.*

Sección 6ª Del procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada

Artículo 51. *Procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada.*

Capítulo IV. Del Registro de Vivienda Deshabitadas

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 52.- *Objeto y ámbito.*

Artículo 53.- *Naturaleza y adscripción.*

Artículo 54.- *Finalidad.*

Artículo 55.- *Órgano responsable.*

Artículo 56.- *Estructura.*

Artículo 57.- *Organización y funcionamiento.*

Artículo 58. *Publicidad, transparencia y protección de los datos del Registro.*

Sección 2ª. Inscripción.

Artículo 59.- *Resoluciones inscribibles.*

Artículo 60. *Contenido de la inscripción.*

Artículo 61. *Efectos de la inscripción.*

Artículo 62. *Anotaciones posteriores.*

Artículo 63.- *Cancelación.*

TÍTULO II. DE LA INTERMEDIACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y MEDIDAS DE FOMENTO DEL ALQUILER

Capítulo I. De la Intermediación en materia de alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana

Sección 1ª. De la creación y regulación de la Xarxa Lloga'm

Artículo 64. *Intermediación de la Generalitat para el fomento del alquiler de vivienda.*

Artículo 65. *Estructura.*

Artículo 66. *Objetivos.*

Artículo 67. *Tipología de servicios.*

Sección 2ª. De los Agentes Colaboradores.

Artículo 68. *Requisitos de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.*

Artículo 69. *Solicitud de reconocimiento de la condición de agente colaborador.*

Artículo 70. *Resolución de reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador.*

Artículo 71. *Régimen de recursos.*

Artículo 72. *Revocación de la resolución.*

Artículo 73. *Efectos del reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador.*

Artículo 74. *Directorio de Agentes Inmobiliarios Colaboradores*

Sección 3ª. Del Régimen Jurídico de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.

Artículo 75. *Derechos de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.*

Artículo 76. *Garantía de exclusividad en la gestión de las viviendas captadas para la xarxa Lloga'm.*

Artículo 77. *Retribuciones de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.*

Artículo 78. *Funciones y compromisos de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.*

Sección 4ª. De los requisitos de inscripción en la Xarxa Lloga'm y las causas de exclusión.

Artículo 79. *Requisitos de las personas arrendadoras.*

Artículo 80. *Compromisos de las personas arrendadoras.*

Artículo 81. *Requisitos de las personas arrendatarias.*

Artículo 82. *Compromisos de las personas arrendatarias.*

Artículo 83. *Requisitos de las viviendas.*

Artículo 84. *Exclusión de la Xarxa Lloga'm.*

Sección 5ª. Del funcionamiento de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 85. *Captación de viviendas.*

Artículo 86. *Verificación de requisitos e inventario de las viviendas.*

Artículo 87. *Solicitud de inscripción de las viviendas.*

Artículo 88. *Oferta de las viviendas inscritas.*

Artículo 89. *Solicitud de vivienda.*

Artículo 90. *Adjudicación de viviendas.*

Artículo 91. *Formalización de contratos, inclusión en los programas de ayudas de la Generalitat vinculados a la Xarxa Lloga'm y cumplimiento de las obligaciones derivadas de la formalización.*

Artículo 92. *Seguimiento de los contratos.*

Artículo 93. *Finalización de contratos.*

Sección 6ª. De las medidas de fomento del alquiler vinculadas a la Xarxa Lloga'm.

Artículo 94. *Renta máxima de las viviendas.*

Artículo 95. *Garantías.*

Artículo 96. *Ayudas para la obtención del certificado de eficiencia energética.*

Artículo 97. *Ayudas para el acondicionamiento de vivienda destinada a alquiler a través de la Xarxa Lloga'm.*

Capítulo II. De las medidas de fomento del alquiler

Sección 1ª. Del programa de ayudas al alquiler y ayudas al alquiler joven

Artículo 98. *Ayudas para el pago del alquiler.*

Artículo 99. *Abono de las ayudas para el pago del alquiler.*

Artículo 100. *Extinción de las ayudas.*

Artículo 101. *Entidades colaboradoras.*

Artículo 102. *Coordinación de ayudas al alquiler con los municipios.*

Sección 2ª. Del programa de alquiler solidario.

Artículo 103. *Alquiler solidario de viviendas.*

Artículo 104. *Requisitos de las personas propietarias.*

Artículo 105. *Requisitos de las viviendas.*

Artículo 106. *Condiciones de la cesión de vivienda y contraprestación de la Generalitat.*

Sección 3ª. De la Bolsa Habita

Artículo 107. *Creación de la Bolsa Habita.*

Artículo 108. *Condiciones de la cesión de viviendas y contraprestación de la Generalitat.*

Artículo 109. *Captación de viviendas.*

Artículo 110. *Requisitos de las viviendas.*

Artículo 111. *Gestión de las viviendas incorporadas a la Bolsa Habita.*

Artículo 112. *Requisitos de las personas adjudicatarias y condiciones de la adjudicación.*

TÍTULO III. DE LA ACTIVIDAD INSPECTORA

Capítulo I. Del objeto y la competencia

Artículo 113. *Objeto de la actividad inspectora.*

Artículo 114. *Órganos competentes.*

Capítulo II. Del desarrollo de la actividad inspectora

Artículo 115. *Inicio de la actividad.*

Artículo 116. *Ejercicio de la actividad.*

Artículo 117. *Funciones*

Artículo 118. *Facultades*

Artículo 119. *Deberes de la inspección.*

Capítulo III. De la documentación de las actuaciones inspectoras

Artículo 120. *Documentación.*

Artículo 121. *Actas de inspección.*

Capítulo IV. De la planificación de la inspección de vivienda

Artículo 122. *Planes periódicos de inspección.*

Artículo 123. *Contenido de los planes.*

Artículo 124. *Memorias de ejecución.*

TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO SANCIONADOR POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 125. *Régimen jurídico.*

Artículo 126. *Concepto de infracción.*

Artículo 127. *Personas responsables.*

Artículo 128. *Graduación de las sanciones*

Artículo 129. *Concurrencia de infracciones.*

Artículo 130. *Compatibilidad de sanción y resarcimiento.*

Artículo 131. *Medidas complementarias.*

Artículo 132. *Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.*

Artículo 133. *Acumulación.*

Artículo 134. *Prescripción y archivo de las actuaciones.*

Artículo 135. *Caducidad.*

Artículo 136. *Destino de los ingresos procedentes de sanciones.*

Capítulo II. Del procedimiento sancionador

Sección 1ª. Actuaciones previas e iniciación del procedimiento

Artículo 137. *Información y Actuaciones previas.*

Artículo 138. *Órgano competente para la iniciación.*

Artículo 139. *Inicio del procedimiento.*

Artículo 140. *Denuncia.*

Artículo 141. *Acuerdo de iniciación.*

Artículo 142. *Medidas provisionales.*

Sección 2ª. Instrucción

Artículo 143. *Alegaciones.*

Artículo 144. *Prueba.*

Sección 3ª. De la finalización del Procedimiento

Artículo 145. *Terminación del procedimiento.*

Artículo 146. *Propuesta de resolución.*

Artículo 147. *Trámite de audiencia.*

Artículo 148. *Actuaciones complementarias.*

Artículo 149. *Resolución.*

Artículo 150. *Competencia para resolver.*

Artículo 151. *Inscripción en el Libro Registro de Sanciones.*

Artículo 152. *Recursos.*

Sección 4ª. De la ejecución de resoluciones

Artículo 153. *Ejecución forzosa.*

Artículo 154. *Competencia para la ejecución.*

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Limitación de la Renta Máxima de alquiler.*

Segunda. *Actualización de importes.*

Tercera. *Distintivo de inscripción en el Directorio de Agente Inmobiliario Colaborador.*

Cuarta. *Modelos normalizados.*

Quinta. *Creación del Libro Registro de Sanciones.*

Sexta. *Protección de datos de carácter personal.*

Séptima. *Modificación de la cuantía de las sanciones previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Comunicaciones semestrales de grandes tenedores.*

Segunda. *Reconocimiento de la Condición de Agente Inmobiliario Colaborador.*

Tercera. *Registro Provisional de Viviendas deshabitadas.*

Cuarta. *Libro Registro Provisional de Sanciones.*

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Derogación normativa.*

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Habilitación de desarrollo.*

Segunda. *Entrada en vigor.*

PREÁMBULO

El Pleno de Les Corts, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2017, aprobó la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Esta norma reconoce el derecho a la vivienda, regulado en el artículo 47 de la Constitución española, como parte esencial de la función social del derecho a la propiedad prevista en el artículo 33.2 de la Constitución, y garantiza dicha función mediante la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales.

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en su disposición final segunda, faculta al Consell para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la ejecución de lo dispuesto en dicha Ley. Así mismo, habilita al

Consell para modificar, revisar o actualizar el contenido de los anexos de la ley, las cuantías de las sanciones y las referencias al indicador público de renta de efectos múltiples. Entre los anexos se encuentra el procedimiento administrativo para la declaración de viviendas deshabitadas.

De este modo, en cumplimiento del mandato legalmente establecido, es objeto del presente decreto el desarrollo normativo de las previsiones de la Ley 2/2017 respecto de la intervención de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana sobre viviendas deshabitadas y las medidas de fomento para su movilización contenidas en los Títulos IV y V de la citada ley, respectivamente.

Así mismo, es objeto de este decreto la creación del Registro de Viviendas Deshabitadas que prevé el artículo 11 y la regulación del procedimiento administrativo para la imposición de las sanciones previstas en el Título VII por incumplimiento de la función social de la vivienda.

Para ello, el presente decreto se estructura en 154 artículos ordenados en cuatro títulos, 12 capítulos, cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El Título preliminar regula el objeto y ámbito de aplicación del decreto.

El Título I se dedica a la intervención de las Administraciones públicas sobre las viviendas deshabitadas. El primer capítulo acota los supuestos de intervención para la declaración administrativa de viviendas deshabitadas partiendo de la definición legal de vivienda deshabitada y de las causas de desocupación justificada previstas en la misma. Así mismo, este capítulo primero recoge los deberes de colaboración que competen al conjunto de la ciudadanía para esclarecer las situaciones de desocupación.

El segundo capítulo se refiere al régimen jurídico de los grandes tenedores de vivienda en la Comunitat Valenciana y desarrolla los preceptos de la Ley referidos a los mismos. Como novedad se introducen derechos específicos para aquellos grandes tenedores que acepten medidas de fomento en el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

El capítulo III regula el procedimiento administrativo para la declaración de viviendas

deshabitadas. De conformidad con la Ley, se establece un procedimiento contradictorio y garantista que asegura que las personas propietarias de las viviendas puedan hacer valer sus derechos o alegar las eventuales causas justificadas de desocupación en el seno del mismo. De especial interés resulta la delegación de competencias en favor de las entidades locales para que puedan declarar deshabitadas las viviendas que se ubiquen en su ámbito territorial. Con ello, el decreto cumple con el establecimiento de un modelo avanzado de descentralización de las políticas de vivienda, tratando de incentivar que los municipios y otros entes locales que participen en la mayor medida posible en las mismas de acuerdo con lo exigido por la Ley 2/2017.

El capítulo IV crea el Registro de Viviendas Deshabitadas, el cual se configura como un registro de titularidad pública, de naturaleza administrativa y carácter autonómico, adscrito a la Conselleria con competencias en materia de vivienda. En este registro se inscribirán las viviendas declaradas deshabitadas y servirá de instrumento básico para su control y seguimiento, así como para la planificación de las políticas públicas de vivienda.

El Título II del decreto prevé la puesta en marcha de un amplio y ambicioso catálogo de medidas de fomento con el objeto de potenciar la incorporación al mercado de las viviendas desocupadas, y ello con independencia de si la persona propietaria reúne la consideración de gran tenedor o no. De esta manera, se permite que todas aquellas personas que no sean grandes tenedores pero que, no obstante, voluntariamente quieran poner en alquiler las viviendas desocupadas de su propiedad puedan beneficiarse de los programas y medidas que ofrezca la Generalitat. Así, se persigue movilizar no sólo las viviendas declaradas deshabitadas propiedad de grandes tenedores, sino todas aquellas viviendas que se encuentren vacías.

Con este propósito, el capítulo I configura un sistema voluntario de obtención de viviendas privadas para su oferta a precios asequibles a través del programa de intermediación de la Generalitat. Este programa se constituye como un servicio integral de información, intermediación, asesoramiento y tramitación en materia de alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana, dirigido y coordinado por la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda y gestionado por Agentes Inmobiliarios Colaboradores reconocidos como tales de acuerdo con los requisitos establecidos en la norma. El objetivo principal del programa es poder ofrecer a la ciudadanía valenciana viviendas en alquiler a los precios máximos que

establezca la Generalitat de acuerdo con las características y ubicación de las viviendas.

Para incentivar el alquiler respetando dicha renta máxima, se dota a las personas propietarias de la seguridad jurídica y económica necesarias a través de la contratación de seguros, liberándoles también de las gestiones accesorias a la formalización del contrato de arrendamiento, tales como la liquidación de impuestos o la consignación de fianzas y relevándoles igualmente de la gestión de ciertas incidencias como averías o reparaciones menores. Las referidas gestiones asociadas a la formalización de los contratos de arrendamiento serán asumidas por los Agentes Inmobiliarios Colaboradores, figura que se erige como el eje central del programa de intermediación, apostando así por la creación de sinergias con las personas profesionales del sector, lo que ahondará en la calidad del servicio ofrecido. Adicionalmente, esté capítulo contempla otro tipo de ayudas asociadas al programa como aquellas destinadas a la obtención del certificado de eficiencia energética o la adecuación de viviendas para su puesta en alquiler.

Por su parte, el capítulo II complementa la acción de la Generalitat a través de diversas medidas de fomento que pretenden dar respuesta a la pluralidad de situaciones y realidades tanto de las personas arrendadoras como de las personas arrendatarias. En primer lugar, se desarrolla el programa de ayudas económicas para arrendar una vivienda, resolviendo las incertidumbres que se planteaban en el pago indirecto de éstas e introduciendo, por primera vez, un sistema de coordinación con ayudas de la misma naturaleza que convoquen las entidades locales, a fin de asegurar una mayor eficiencia y agilidad en el procedimiento de concesión. En segundo lugar, se establece un programa de ayudas para la rehabilitación de viviendas no habitadas cuyo uso, una vez rehabilitadas, sea cedido a la Generalitat. Este programa permitirá movilizar las viviendas vacías de personas físicas que no puedan atender el coste de su rehabilitación y que tengan dificultad en mantener los gastos asociados a la propiedad que desean conservar. En tercer lugar, se crea una bolsa de viviendas con el objeto de destinarlas a satisfacer las necesidades habitacionales de personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de emergencia o riesgo de exclusión residencial. La bolsa estará integrada por todas aquellas viviendas que sean cedidas en usufructo a la Generalitat, quien abonará, directamente y a cargo de sus presupuestos, una compensación mensual a las personas propietarias por dicha cesión.

El Título III del decreto aborda el objeto y desarrollo de la actividad inspectora en materia de función social de la vivienda, cuyo resultado podrá servir de base tanto para la iniciación del

procedimiento declarativo de vivienda deshabitada, como para la iniciación del procedimiento sancionador. Igualmente, se regulan los planes periódicos de inspección que con carácter anual llevará a cabo la Conselleria con competencias en materia de vivienda.

Finalmente, el Título IV reglamenta el procedimiento administrativo para el ejercicio de la potestad sancionadora ante las infracciones que se cometan en materia de incumplimiento de la función social de la vivienda de acuerdo con la regulación contenida en el Título VII de la Ley 2/2017, de 3 de febrero.

Durante el procedimiento de elaboración y tramitación del presente decreto, se han realizado los trámites de consulta previa, información pública y de audiencia a las entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto del decreto y se han recogido los informes preceptivos.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia. Así, la presente disposición se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, ya que dadas las innovaciones normativas producidas en los últimos años urge a poner en práctica todas las medidas de simplificación y agilización administrativa y responsabilidad profesional y social que sea posible arbitrar y, entre ellas, la que aquí se promueve, resultando la vía reglamentaria un instrumento adecuado para la consecución de los objetivos que la inspiran.

El decreto, al enmarcarse de manera armonizada en las disposiciones legales antes citadas y no introducir nuevas obligaciones que puedan desvirtuar su sentido, responde al principio de proporcionalidad.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, esta disposición se concibe de conformidad con la normativa de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador que responda, además, al principio de eficiencia, soslayando cargas administrativas innecesarias o accesorias en congruencia con su finalidad simplificadora, favoreciendo la debida implantación de procesos de tramitación electrónica integrada, y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28. c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión del XX de XX de 2021,

DECRETO

TÍTULO PRELIMINAR OBJETO Y AMBITO

Artículo 1. *Objeto y ámbito.*

El presente decreto tiene por objeto el desarrollo normativo de las previsiones contenidas en la legislación reguladora de la función social de la vivienda respecto de la intervención de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana sobre viviendas deshabitadas y el fomento del alquiler de viviendas vacías y declaradas deshabitadas en desarrollo de la función social de la vivienda.

TÍTULO I DE LA INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS SOBRE VIVIENDAS DESHABITADAS

Capítulo I

De los supuestos de intervención administrativa y del régimen de colaboración con las administraciones públicas

Sección 1ª. De las viviendas deshabitadas y su declaración administrativa.

Artículo 2. *Concepto de vivienda deshabitada.*

1. Se entiende por vivienda deshabitada aquella que, siendo propiedad de un gran tenedor, sea declarada como tal mediante resolución administrativa por incumplir su función social al no ser destinada de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto o por permanecer desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a un año, sin que concurra causa justificada de desocupación.
2. El cómputo del periodo de desocupación se iniciará desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización para su uso como vivienda o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de éstas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación.

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

Artículo 3. *Declaración de vivienda deshabitada.*

1. La declaración de vivienda deshabitada se realizará mediante resolución dictada conforme al procedimiento administrativo previsto en este Decreto.

2. Procederá la declaración de vivienda deshabitada respecto de:

Las viviendas que, reuniendo las condiciones descritas en el artículo 2, hayan sido comunicadas por grandes tenedores en cumplimiento de la obligación de comunicación semestral, y

Las viviendas que se ajusten a lo establecido en el artículo 2, aun cuando no hayan sido comunicadas.

3. En los casos en los que un gran tenedor comunique la falta de uso residencial o desocupación de una vivienda o grupo de viviendas, se presumirá su conformidad con la situación comunicada, con los efectos previsto en este Título para la declaración de vivienda deshabitada.

4. No procederá la declaración de vivienda deshabitada cuando la persona titular de la vivienda no tenga la consideración de gran tenedor o cuando concurra alguna de las causas que justifiquen la desocupación en los términos previstos en normativa vigente.

Artículo 4. *Presunción de vivienda deshabitada.*

1. Se presumirá que una vivienda o grupo de viviendas son susceptibles de ser declaradas deshabitadas cuando en el desarrollo del correspondiente procedimiento administrativo concurren elementos de los que se infiera que la vivienda o grupo de viviendas:

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

b) Estén desocupadas de forma continuada durante un tiempo superior a un año, computado en los términos previstos en el artículo 2.

2. En el procedimiento contradictorio podrán tenerse en cuenta para la determinación de la falta de uso residencial y del periodo desocupación referidos en el apartado anterior, entre otros, los indicios previstos en la ley.

3. Cuando se presuma que una vivienda no está habitada sin que ninguna de las personas interesadas en la declaración de vivienda deshabitada desvirtuara dicha presunción, procederá su declaración como tal.

Artículo 5. Indicios de desocupación.

1. La iniciación del procedimiento administrativo para la declaración de una vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas requerirá la existencia de una mínima prueba indiciaria. A estos efectos, tendrá la consideración de indicio cualquier elemento a partir del cual se puede inferir que una vivienda no está siendo destinada al uso residencial que le corresponde o que no está siendo habitada.

2. En particular, tendrán la consideración de indicios de desocupación, entre otros, los siguientes:

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

3.- También tendrán la consideración de indicios de desocupación las declaraciones y comprobaciones del personal empleado público al servicio de cualquier administración pública y, en particular, las que provengan del personal que tenga atribuidas las funciones de inspección en esta materia y de los agentes de la autoridad.

Artículo 6. *Vigencia de la declaración administrativa de vivienda deshabitada.*

La declaración de vivienda deshabitada mantendrá su vigencia y efectos mientras se mantenga la situación de desocupación o de falta de uso residencial que la motivó. La pérdida de vigencia se acordará por resolución emitida por el órgano que emitió la declaración de vivienda deshabitada de acuerdo con lo previsto en el siguiente artículo.

Artículo 7. *Resolución de pérdida de vigencia.*

1. Las personas propietarias de la vivienda o del derecho de uso de la vivienda podrán solicitar que se dicte resolución acordando la pérdida de vigencia de la declaración de vivienda deshabitada cuando cumplan y acrediten el uso habitacional continuado de la vivienda durante un periodo mínimo de 1 año.

La acreditación del uso habitacional deberá realizarse mediante la aportación de, al menos, los siguientes documentos:

- a) En caso de que la vivienda sea ocupada por la persona titular, nota simple registral que acredite la titularidad, certificado de empadronamiento y recibos de suministros de agua y titularidad que acrediten la existencia de consumo en la misma.
- b) En caso de que la vivienda sea ocupada por un familiar o persona allegada de la persona titular en régimen de precario, nota simple registral que acredite la titularidad, certificado de empadronamiento en el que figure el familiar o la persona allegada y recibos de suministros que acrediten la existencia de consumo en la misma. Adicionalmente, la persona titular deberá certificar la situación de precario.
- c) En el caso de que las personas titulares no ocupen la vivienda, contrato de arrendamiento registrado administrativamente o inscrito en el registro de la propiedad;
- d) En todas aquellas situaciones no previstas en este precepto, cualquiera otra documentación que permita justificar la situación de habitación del inmueble.

2. También podrá solicitarse la pérdida de vigencia cuando tenga lugar y se acredite la transmisión de la vivienda a una persona, física o jurídica, que no tenga la consideración de gran

tenedor; su cambio de uso legal a otro distinto del residencial; su demolición o cualquier otra circunstancia que suponga su extinción total y sobrevenida de la misma.

La acreditación de las circunstancias anteriores deberá realizarse mediante la aportación de, al menos, los siguientes documentos:

- a) La no consideración de gran tenedor de la nueva persona adquirente se realizará mediante la aportación de nota simple y servicio índices del Registro de la Propiedad, acreditativos de la condición de titular y de los bienes inmuebles de los que se es titular, respectivamente.
- b) La acreditación del cambio de uso, demolición o extinción de la vivienda se realizará mediante certificación del ayuntamiento correspondiente o del técnico competente.

Cuando la solicitud de pérdida de vigencia se funde la transmisión de la vivienda a una persona, física o jurídica, que no tenga la consideración de gran tenedor y de las circunstancias del expediente se deduzca que la transmisión se ha realizado en fraude de ley, no se acordará la pérdida de vigencia. El fraude de ley deberá ser declarado, en todo caso, previa audiencia de las personas interesadas.

3. Presentada la solicitud a que se refiere este artículo por las personas legitimadas, el órgano administrativo que emitió la declaración resolverá sobre la misma en el plazo de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración competente para resolver. Transcurrido el plazo establecido sin que se haya notificado la resolución, podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

4. La resolución que se dicte surtirá efectos a partir de su notificación, salvo en los casos en que se estime la solicitud de pérdida de vigencia que retrotraerá sus efectos al momento de la fecha en que la citada solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración competente para resolver.

5. Si la solicitud de pérdida de vigencia fuera referida a una vivienda que hubiera sido incorporada a una medida de fomento o acuerdo de la Generalitat, la resolución que estime la pérdida de vigencia hará constar dicha circunstancia, así como su grado de cumplimiento a los efectos previstos en el artículo 22.2.

En los casos en que la vivienda hubiera sido ofrecida a un programa de una administración pública distinta a la Generalitat, la resolución de pérdida de vigencia únicamente hará constar la circunstancia anterior cuando la persona propietaria de la vivienda la hubiera acreditado documentalmente en el momento de la presentación de la solicitud. La acreditación se realizará mediante certificado o documento equivalente emitido por la administración correspondiente que permita identificar el programa al que la vivienda se hubiera adherido, la fecha de su adhesión y el tiempo de permanencia en el mismo, así como el grado de cumplimiento de las obligaciones asumidas en el seno de éste, si las hubiera.

6. La resolución estimatoria de la pérdida de vigencia acordará de oficio la cancelación de la inscripción practicada en el Registro de Viviendas Deshabitadas conforme a lo dispuesto en el artículo 63.

Sección 2ª. De las causas justificadas de desocupación.

Artículo 8. Causas justificadas de desocupación.

1. Son causas justificadas de desocupación de una vivienda aquellas que eximen a la persona titular de la misma o a la persona titular del derecho de uso de la obligación de destinarla de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto atendidas las circunstancias particulares que afectan al inmueble o a su titular.
2. Las causas justificadas de desocupación de una vivienda se aplicarán únicamente en los casos expresamente previstos y de acuerdo con la normativa sectorial que resulte aplicable.
3. Se considerará que concurre causa justificada de desocupación en los siguientes supuestos:
 - a) Viviendas destinadas a usos de vivienda de segunda residencia.
 - b) Viviendas destinadas a usos de vivienda turística o terciarios.
 - c) Viviendas destinadas a políticas sociales.
 - d) Viviendas cuyas personas titulares ofrezcan en venta o alquiler.
 - e) Viviendas que se encuentren incursas en un proceso judicial que afecte a su titularidad o régimen de uso y se encuentren pendientes de resolución.

f) Viviendas cuya persona titular y residente habitual haya tenido que trasladarse temporalmente por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social.

Artículo 9. *Desocupación justificada de viviendas destinadas a usos de vivienda de segunda residencia.*

1. Se considerará que concurre causa justificada de desocupación en las viviendas que se destinen a segunda residencia, con un máximo de 4 años de desocupación continuada.
2. El cómputo del plazo máximo de desocupación continuada previsto en el apartado anterior se iniciará desde el último día de efectiva habitación, pudiendo emplearse cualquiera de los indicios de desocupación previstos en este Decreto para su determinación.
3. A efectos de este Decreto, se entenderá por vivienda de segunda residencia la que se destine a estancias temporales o de recreo por quien ya dispone de una vivienda principal.

Artículo 10. *Desocupación justificada de viviendas destinadas a usos de vivienda turística o terciarios.*

1. No procederá la declaración de vivienda deshabitada respecto de las viviendas destinadas a usos de vivienda turística o terciarios en los términos definidos por la legislación sectorial con una ocupación mínima de un mes al año.
2. En estos casos, además de la acreditación de la ocupación mínima, resultará necesario que la vivienda reúna los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de turismo y el resto de autorizaciones sectoriales que, en cada momento, resulten de aplicación.

Artículo 11. *Desocupación justificada de viviendas destinadas a políticas sociales.*

1. Es causa justificada de desocupación de una vivienda que la misma se encuentre destinada al cumplimiento de políticas sociales, entendiendo como tales las viviendas titularidad pública o aquellas de titularidad privada que estén destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de personas en situación de vulnerabilidad.
2. Tienen la consideración de viviendas destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de colectivos en situación de vulnerabilidad, en todo caso, aquellas que se destinen a usos

dotacionales, acogida de personas inmigrantes, acogida de mujeres víctimas de violencia de género, programas de inserción socio-laboral, así como aquellas destinadas a personas afectadas por situaciones catastróficas o por procesos judiciales que impliquen la pérdida del uso de una vivienda.

3. Para comprobar el destino de las viviendas de titularidad privada la persona titular de la vivienda facilitará la siguiente información:

- Descripción del programa o proyecto al que se encuentra adscrita la vivienda y certificación por la persona titular o responsable de la vigencia de éste.
- Tipología de uso prevista para la vivienda en el marco del referido programa o proyecto.
- Colectivos a quienes se dirige.

Si la vivienda hubiese sido puesta a disposición de una entidad del sector público por cualquier medio válido en derecho, bastará con la aportación del convenio o documento en el que se hubiera formalizado la citada puesta a disposición, sin perjuicio de que deba acreditarse el cumplimiento de las obligaciones recogidas en éste cuando así sea requerido por la Generalitat.

Artículo 12. *Desocupación justificada de viviendas cuyas personas titulares ofrezcan en venta o alquiler.*

1. No serán objeto de declaración de vivienda deshabitada aquellas viviendas que se encuentren desocupadas cuando las personas titulares de las mismas las ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado.

2. Se presumirá que una vivienda no estaba siendo ofertada en condiciones de mercado cuando haya transcurrido el plazo de un año sin que la vivienda ofertada en venta se hubiese vendido o el plazo de seis meses sin que la vivienda ofertada en alquiler se hubiese alquilado.

3. En los casos en que opere la presunción prevista en el apartado precedente, las personas titulares de las viviendas afectadas por ésta podrán desvirtuarla valiéndose de cualquier medio de prueba admitido en derecho, sin perjuicio de la fuerza probatoria que despliegue cada uno de ellos.

4. Si a la vista de las pruebas aportadas, la administración actuante estimara necesario llevar a cabo una comprobación, podrá realizarla con sus propios medios o solicitar la colaboración de

otros órganos de la administración o de terceros, de conformidad con lo establecido en la legislación de contratación de las administraciones públicas en este último caso.

Artículo 13. *Desocupación justificada de viviendas que se encuentren pendientes de resolución judicial.*

1. Se estimará justificada la desocupación de aquellas viviendas cuya propiedad o uso sea objeto de controversia en un proceso judicial pendiente de resolución y, en todo caso, de las viviendas que se encuentren pendientes de partición hereditaria o sometidas a procedimientos de extinción de comunidad de bienes o sociedad de gananciales.

2. No obstante lo anterior, no se entenderá justificada la desocupación cuando en el seno del proceso judicial se hubieran adoptado medidas provisionales que permitiesen la ocupación de la vivienda y ésta permaneciera desocupada.

Artículo 14. *Desocupación justificada de viviendas por traslado temporal de domicilio.*

1. La vivienda que permanezca desocupada como consecuencia del traslado temporal de su titular y residente habitual por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social no podrá ser declarada deshabitada mientras se mantengan las razones que motivaron el traslado.

2. La persona titular deberá acreditar tanto que la vivienda desocupada era su domicilio habitual y permanente, como las razones que motivaron el traslado y su vigencia.

Sección 3ª. De los deberes de colaboración con las administraciones públicas

Artículo 15. *Deberes de colaboración para la averiguación de situaciones de desocupación o de falta de uso residencial.*

1. A los efectos de la determinación de la no ocupación de las viviendas o de su falta de uso residencial efectivo, todas las personas que dispongan de información sobre las mismas, y en particular las compañías suministradoras de agua y energía eléctrica, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y otras entidades inmobiliarias, así como los ayuntamientos, estarán obligadas a proporcionar, a requerimiento del órgano competente de la Generalitat en materia de vivienda y sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, cuantos datos, informes, antecedentes y justificantes

pudieran incidir en la indagación de esa circunstancia y personas o entidades titulares de las viviendas.

2. La información prevista en este artículo deberá facilitarse igualmente a las entidades locales que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias respecto de las viviendas que se ubiquen en su ámbito territorial.

3. Los deberes de colaboración previstos en este artículo podrán exigirse tanto en el marco de las actuaciones de inspección previas a la incoación de un procedimiento de declaración vivienda deshabitada o de un procedimiento sancionador, como en el ejercicio de las potestades de inspección que desarrolle la administración conforme a los planes periódicos de inspección.

Artículo 16. *Deberes de colaboración específicos de las personas titulares de viviendas.*

Todas las personas titulares de las viviendas sobre las que se desarrolle un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada tienen los deberes de colaboración con la administración desarrollados en la legislación básica estatal y han de proporcionar todos los datos relevantes sobre la misma a requerimiento de la administración a excepción de aquellos cuya comunicación suponga una vulneración de los derechos fundamentales de las personas.

Artículo 17. *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 ésta fuese distinta a aquélla.

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 deshabitada como domicilio que quede debidamente acreditada en el procedimiento será considerada una infracción de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora de la función social de la vivienda.

Artículo 18. *Modo de cursar los requerimientos y de su cumplimiento.*

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

Capítulo II

De los derechos y obligaciones de los grandes tenedores

Artículo 19. Concepto de Gran tenedor.

1. Será Gran tenedor de viviendas la persona física o jurídica que desempeñe una actividad económica en el ámbito inmobiliario y disponga de más de diez viviendas en cualquier régimen o modalidad de disfrute en los términos previstos en la legislación reguladora de la función social de la vivienda.

En el cómputo del número de viviendas a que se refiere el párrafo anterior, no se considerarán aquéllas en las que concurra alguna de las causas justificadas de desocupación previstas en este Decreto.

Las personas físicas o jurídicas que en el ejercicio de su actividad inmobiliaria operen por cuenta de terceros y, en particular, quienes presten servicios de intermediación o gestión de activos, únicamente tendrán la consideración de grandes tenedores cuando gestionen más de diez viviendas de un mismo propietario, cualquiera que sea la forma de gestión que realicen.

2. Los efectos previstos en el presente Decreto se extienden a las viviendas que pertenezcan a un gran tenedor de manera directa o indirecta a través de su participación en otras sociedades o grupos de sociedades y, en particular, se extenderán a las viviendas propiedad de sus filiales, entidades de gestión de activos y sociedades inmobiliarias bajo su control.

Se considerará que existe grupo de sociedades cuando concorra alguno de los supuestos establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

3. Cuando, de acuerdo con lo previsto en el apartado primero más de una persona física o jurídica tenga la consideración de gran tenedor respecto de una misma vivienda y, en particular, en los supuestos de intermediación de las entidades de gestión de activos inmobiliarios y de gestión de préstamos hipotecarios, las obligaciones derivadas de este Decreto tendrán carácter individual para cada uno los sujetos obligados, sin perjuicio de que los procedimientos declarativos se entiendan exclusivamente con la persona titular de la vivienda.

Artículo 20. Obligaciones del Gran tenedor.

1. Los grandes tenedores deberán comunicar a la Conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de aquellas viviendas deshabitadas en los términos definidos en el artículo 2. De igual modo, deberán comunicar cualquier cambio con respecto a la situación previamente comunicada.

2. Cuando más de una persona física o jurídica tenga la consideración de gran tenedor respecto de una misma vivienda, la obligación de comunicar se entenderá cumplida para todas con la comunicación de cualquiera de ellas, sin perjuicio de las sanciones administrativas que pudieran imponerse individualmente a cada una de las personas obligadas en caso de incumplimiento del deber de comunicación que incumbe a cada una ellas.

3. Los grandes tenedores facilitarán a la Generalitat y las entidades locales que hayan obtenido la oportuna delegación, a requerimiento de cualquiera de ellas, los datos que pudieran incidir de manera directa o indirecta en la indagación de las situaciones de no habitación de las viviendas de su titularidad.

4. Atendida la condición de profesionales de los grandes tenedores, éstos estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con la Conselleria competente en materia de vivienda y las restantes administraciones públicas valencianas para la realización de cualquier comunicación o trámite previstos en el presente Decreto. Así mismo, estarán obligados a recibir por medios electrónicos las comunicaciones y notificaciones administrativas que en el ejercicio de sus competencias les dirija la Conselleria competente en materia de

vivienda.

Artículo 21. *Contenido de las comunicaciones semestrales del Gran tenedor.*

1. En las comunicaciones semestrales que realicen los grandes tenedores con relación a las viviendas deshabitadas de su propiedad o cuyo uso o gestión les corresponda se hará constar, como mínimo, lo siguiente:

- a) La identificación de la persona titular de la vivienda, indicando su nombre o razón social, su número de DNI o CIF y datos de contacto.
- b) La localización de la vivienda, para lo cual se facilitará: el número de Finca registral, la referencia catastral, la provincia, el municipio, el código postal y la dirección completa.
- c) El título legal de adquisición, datos identificativos de la misma y fecha.
- d) El régimen jurídico de la vivienda con expresión de si se trata de una vivienda libre o de protección pública y, en este último caso, si es de régimen de venta o de alquiler.
- e) La situación jurídica de la vivienda indicando título habilitante para la ocupación y si dispone de la cédula de calificación definitiva en caso de viviendas protegidas.
- f) La situación posesoria de la vivienda, indicando si se encuentra ocupada ilegalmente y, en caso de ocupación ilegal, con expresión de si se han iniciado han iniciado las acciones legales oportunas para recuperar la posesión indicando el juzgado que conozca del asunto y el número de procedimiento.
- g) Las Características de la vivienda y, en particular: el año de construcción y, si fue reformada, el año de la reforma; el estado de conservación y de habitabilidad; la superficie útil de la vivienda en metros cuadrados; el número total de metros cuadrados construidos, incluidas zonas comunes; y el número de dormitorios.
- h) Cualquier otra información que se estime necesaria u oportuna.

2. Cuando no resulte posible facilitar alguno de los datos previstos en el apartado anterior, se deberán consignar las razones que lo impiden en el apartado de observaciones.

Artículo 22. *Derechos del Gran Tenedor.*

1. La persona física y jurídica que tenga la consideración de gran tenedor tendrá derecho al ofrecimiento de todas o algunas de las medidas de fomento previstas en este Decreto.

El ofrecimiento de las medidas de fomento se realizará en atención a las características de la vivienda y de la persona titular de la misma con el objeto de que ambos se adecúen a las condiciones y requisitos previstos en la medida ofrecida.

2. Los grandes tenedores que ofrezcan voluntariamente las viviendas deshabitadas a la Generalitat, o a cualquier otra administración pública, para su incorporación a los programas de vivienda vigentes, así como aquellos que en el procedimiento declarativo acepten cualquiera de las medidas de fomento propuestas o alcancen acuerdos de intermediación, podrán beneficiarse de las exenciones o bonificaciones que prevean los tributos autonómicos y locales al efecto, siempre y cuando acrediten el cumplimiento íntegro de la medida de fomento, acuerdo de intermediación o programa. La acreditación del íntegro cumplimiento se realizará con la presentación de la resolución de pérdida de vigencia que hará mención expresa a dicha circunstancia.

Capítulo III

Del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 23. Naturaleza jurídica.

El procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada no tiene naturaleza sancionadora y su resolución no impedirá la incoación del procedimiento sancionador que corresponda por el incumplimiento de la función social de la vivienda.

Artículo 24. Personas interesadas.

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

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

3. Si el inmueble perteneciera a varias personas en régimen de pro-indiviso, a una comunidad de

bienes u otra entidad sin personalidad jurídica y no se tuviera constancia de la representación legal, cada partícipe se considerará representante de su colectividad a los efectos de la tramitación de este procedimiento y responsable solidariamente, si bien se procederá a la comunicación a las demás personas o entidades cotitulares en el momento en que sean conocidos.

En estos casos, bastará con que, al menos, una de las personas cotitulares tenga la consideración de gran tenedor para declarar la vivienda deshabitada.

4. Sin perjuicio de cuantas personas resulten interesadas en el procedimiento, la declaración de vivienda deshabitada se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas.

Cuando ni la persona titular registral, ni la persona titular catastral fuesen las propietarias reales de la vivienda o grupo de viviendas objeto de la declaración, y previa realización de las actuaciones que proceda tendentes a esclarecer la propiedad, la declaración de vivienda deshabitada se entenderá con la persona que resulte propietaria. En este caso, la persona propietaria deberá aportar el título de propiedad y documentación relativa a la situación jurídica y posesoria del inmueble cuando la citada documentación no constara a la administración actuante como consecuencia de las actuaciones previas o por cualquier otro medio.

Si no pudiera determinarse la titularidad real de la vivienda o grupo de viviendas objeto de declaración, el procedimiento se seguirá con quien resulte titular en el Registro de la Propiedad.

Artículo 25. Delegación de competencias.

1. De acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora de la función social de la vivienda, la competencia para la declaración de vivienda deshabitada podrá ser delegada en las entidades locales respecto de las viviendas que se ubiquen en su ámbito territorial y siempre que acrediten disponer de los recursos necesarios para ejercerla.

En estos casos la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento, así como la ejecución de la resolución dictada en el mismo, corresponderá al órgano que determine la normativa de régimen local.

2. La delegación de competencias queda limitada a los supuestos en que la totalidad de viviendas objeto de una misma comunicación, denuncia o actividad inspectora se ubiquen en el ámbito

territorial de la entidad local delegada. En particular, queda excluida la delegación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando las viviendas objeto de declaración como deshabitadas deriven de una comunicación semestral realizada por un gran tenedor que incluya viviendas ubicadas en más de un municipio.
- b) Cuando el órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada acuerde la acumulación prevista en el artículo 26 y ésta afecte a viviendas ubicadas en más de un municipio.

3. Cuando la competencia haya sido delegada en los entes locales, la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda remitirá a éstos el resultado de la actividad inspectora y de las comunicaciones realizadas por grandes tenedores que resulten procedentes de acuerdo con este artículo para el inicio, en su caso, del correspondiente procedimiento declarativo.

4. La remisión prevista en el apartado anterior no impedirá a las entidades locales en quienes se hubiese delegado la competencia la realización de cuantas actividades de inspección previas estimen oportunas.

5. El incumplimiento por parte de la entidad local delegada de las obligaciones derivadas de la delegación de competencias prevista en este artículo permitirá la revocación de la misma en los términos legalmente previstos.

Artículo 26. *Acumulación.*

En el caso de que el órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada, cualquiera que haya sido su forma de iniciación, advierta titularidad coincidente respecto de varias viviendas presuntamente deshabitadas, deberá acumular su tramitación en un solo procedimiento.

Contra el acuerdo de acumulación no procederá recurso alguno.

Artículo 27. *Caducidad.*

1. Los procedimientos administrativos para la declaración de viviendas deshabitadas caducan si, una vez transcurrido el plazo de un año desde la incoación, no se ha dictado y notificado resolución expresa a la persona o personas interesadas. La caducidad del procedimiento no

impedirá incoar un nuevo procedimiento.

2. El plazo establecido en el apartado anterior quedará interrumpido en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y por todo el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si procede.

Artículo 28. *Transmisión de viviendas declaradas deshabitadas o incursas en un procedimiento administrativo para su declaración.*

1. En caso de transmisión efectiva de la titularidad de una vivienda declarada deshabitada o incursa en un procedimiento administrativo para su declaración, la persona transmitente deberá comunicar a la persona adquirente la existencia de la citada resolución declarativa o del citado procedimiento, respectivamente.

2. Las personas transmitentes o adquirentes de viviendas declaradas deshabitadas o incursas en un procedimiento administrativo para su declaración deberán notificar a la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda la transmisión en el plazo máximo de 15 días desde la formalización de la misma, aportando el título que documente la transmisión.

Las personas adquirentes de viviendas declaradas deshabitadas se subrogarán en los derechos y obligaciones de la anterior persona titular con plenos efectos desde que se acredite la adquisición de forma fehaciente.

Cuando la vivienda objeto de transmisión hubiera sido declarada deshabitada y estuviera inscrita en el Registro de Viviendas Deshabitadas, la resolución que se dicte acordará de oficio la anotación de los datos de la persona adquirente en la hoja registral de la vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 62.

En el supuesto de que exista un procedimiento administrativo en curso, dicha subrogación implicará la adquisición de la condición de persona interesada en el procedimiento, entendiéndose con ella las actuaciones futuras. Así mismo, conllevará la concesión de audiencia a la persona adquirente para que pueda presentar alegaciones y la documentación que estime procedente en defensa de sus derechos, con suspensión del cómputo del plazo establecido para la resolución del procedimiento.

3. No procederá la subrogación anterior cuando la nueva persona titular que documente la adquisición de forma fehaciente no tenga la consideración de gran tenedor y así sea acreditado a la administración mediante Servicio de Índices o cualquier otro documento equivalente del Registro de la Propiedad, procediéndose al archivo de las actuaciones cuando exista un procedimiento administrativo en curso o a acordar la pérdida de vigencia de la declaración cuando la vivienda ya hubiese sido declarada deshabitada.

Cuando de las circunstancias del expediente se deduzca que la transmisión se ha realizado en fraude de ley no se acordará la subrogación de la nueva persona adquirente. El fraude de ley deberá ser declarado, en todo caso, previa audiencia de las personas interesadas.

Sección 2ª. Actuaciones previas e iniciación del procedimiento

Artículo 29. Información y Actuaciones previas.

1. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, la Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda podrá realizar actuaciones previas con objeto de determinar, con carácter preliminar, si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación. En particular, estas actuaciones se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, la identificación de la persona o personas titulares de la vivienda o grupo de viviendas y las circunstancias relevantes que concurren en unos y otros.

2. Las actuaciones previas serán realizadas por los órganos competentes en materia de investigación, averiguación e inspección de conformidad con lo dispuesto en el Título IV de este Decreto y, en defecto de éstos, por el personal empleado público de cualquier administración pública a quien el órgano competente encomiende expresamente el ejercicio de dichas labores.

Artículo 30. Órgano competente para la iniciación.

Será competente para la iniciación de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda, quien designará, en el acuerdo de iniciación, a la persona instructora y, en su caso, secretaria.

Artículo 31. Inicio del procedimiento.

1. El procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de un acta de inspección, orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.
2. El acta de inspección, la orden superior, la petición razonada o el escrito de denuncia deberán contener, además de los datos de identificación de la persona o personas que la suscriben y su firma, la descripción fáctica de la presunta falta de uso residencial o de desocupación, el lugar y la fecha, fechas o periodo de tiempo de su acaecimiento y, cuando sea posible, la identificación de las personas titulares de la vivienda o grupo de viviendas, así como cualquier otra circunstancia relevante.
3. En todo caso, procederá la iniciación del procedimiento, de oficio y por propia iniciativa del órgano competente, cuando el conocimiento de la situación de desocupación continuada por un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, o de la falta de uso residencial de una vivienda o grupo de viviendas derive de la comunicación semestral que realice un gran tenedor.

Artículo 32. Denuncia.

1. A los efectos previstos en el presente Título, se entenderá por denuncia el acto por el que cualquier persona, en cumplimiento o no de una obligación legal, pone en conocimiento de un órgano administrativo la existencia de una presunta falta de uso residencial o la presunta desocupación de una vivienda o grupo de viviendas.
2. No se tramitarán las denuncias anónimas, las que se refieran a hechos ajenos a las materias objeto de regulación en este Decreto, las que manifiestamente carezcan de fundamento o resulten ininteligibles, ni las que resulten coincidentes con asuntos de que conozca un órgano jurisdiccional.
3. La persona denunciante no tendrá la consideración de persona interesada en el procedimiento por la mera presentación de la denuncia, ni tendrá derecho a que le sea notificada la decisión de iniciación o de no iniciación del procedimiento sancionador, sin perjuicio de la condición de persona interesada o derecho de notificación que le pueda corresponder de conformidad con lo

dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 33. *Acuerdo de iniciación.*

1. El acuerdo de iniciación de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada se formalizará con el contenido mínimo siguiente:

a) Identificación de la persona o personas titulares registrales o, en su defecto, las titulares catastrales de las viviendas. No obstante, cuando de las actuaciones de inspección previas a la incoación se deduzca que ni la persona titular registral o catastral son quienes ostentan la titularidad real de la vivienda o grupo de viviendas, se hará constar esta circunstancia entendiéndose las actuaciones con la titular real.

b) Los hechos expuestos que motivan la incoación del procedimiento, con expresión de los indicios de falta de uso residencial o los indicios de desocupación y la declaración que pudiera corresponder de confirmarse, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.

c) El nombramiento e identificación de la persona instructora y, en su caso, de la persona secretaria del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de las mismas.

d) Indicación del órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que la persona propietaria pueda reconocer voluntariamente la situación de falta de uso residencial o desocupación, con los efectos previstos en el artículo 38.

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

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

2. El acuerdo de iniciación se comunicará a la persona instructora, con traslado de cuantas actuaciones existan hasta entonces, y se notificará a las personas interesadas. En la notificación se advertirá a las personas interesadas que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación del procedimiento, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la falta de uso residencial o desocupación de la vivienda o grupo de viviendas.

Artículo 34. *Medidas provisionales.*

Iniciado el procedimiento, con el objeto de asegurar la eficacia de la resolución, o bien antes de

su iniciación, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, podrán adoptarse motivadamente medidas provisionales en los términos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Sección 3ª. De la instrucción del procedimiento.

Artículo 35. Alegaciones.

1. Notificado el acuerdo de inicio, las personas interesadas dispondrán de un plazo de diez días para formular alegaciones y para aportar o proponer las pruebas que estimen convenientes sobre la presunta falta de uso residencial o desocupación de la vivienda o grupo de viviendas, así como, en su caso, sobre las causas justificadas que concurran.
2. Cursada la notificación a que se refiere el apartado anterior, la persona instructora del procedimiento realizará de oficio cuantas actuaciones resulten necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos, recabando los datos e informaciones que sean relevantes para determinar, en su caso, la situación jurídica y fáctica de la vivienda o grupo de viviendas susceptibles de ser declaradas deshabitadas.
3. En los casos en que, como consecuencia de la instrucción del procedimiento, resulte modificada la determinación inicial de la persona o personas titulares de la vivienda o grupo de viviendas, el órgano competente para la incoación del procedimiento las incluirá en el mismo, formalizando dicho acuerdo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.
4. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de falta de uso residencial o desocupación que motivaron la incoación del procedimiento, continuará la instrucción de acuerdo con lo previsto en los apartados siguientes.

Artículo 36. Prueba.

1. Recibidas las alegaciones o transcurrido el plazo señalado en el artículo anterior, el órgano instructor podrá acordar la apertura de un período de prueba por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La persona instructora únicament podrà rechazar aquelles proves que, per se relació amb los hechos, amb las restantes proves proposades o documents que obren en el procediment, no puguin alterar la resolució final a favor de la no declaració de deshabitada de la vivenda o grup de vivendes, debent motivarse en tals suposats las razones en que se fundamenta aquella improcedencia o innecesariada de la prova proposada.
3. La pràctica de las proves que el òrgan instructor estime pertinentes se realitzarà de conformidat amb lo dispuest en la legislació reguladora del procediment administratiu comú.
4. Cuando la prueba consista en la emisió de un informe de un òrgan administratiu o entidad pública y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo, y se podrá suspender en el transcurso del plazo máximo para resolver el procedimiento por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a las personas interesadas, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser notificadas a las mismas.
5. Los hechos constatados por la inspección, a la que se reconoce la condición de autoridad, y que se formalicen en documento público, observando los requisitos legales pertinentes, gozarán de presunción de veracidad, salvo prueba en contrario.
6. Cuando la valoración de las pruebas practicadas pueda constituir el fundamento básico de la decisión que se adopte en el procedimiento, por ser pieza imprescindible para la evaluación de los hechos, deberá incluirse en la propuesta de resolución.
7. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien alegue el correspondiente hecho y se practicará por ella misma o él mismo o a su costa, realizándose de acuerdo con lo previsto para el procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 37. *Trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento.*

1. Concluida, en su caso, la prueba, el òrgan instructor pondrá de manifiesto las actuaciones a las personas interesadas, acompañando una relación de los documentos y testimonios obrantes en el procedimiento, a fin de que éstas puedan obtener las copias de los que estimen convenientes,

confiriéndoles un plazo de audiencia de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.

2. Este trámite se acompañará, en los supuestos previstos en la ley, del ofrecimiento de las medidas de fomento, que podrán consistir, entre otras, en cualquiera de las medidas previstas en el presente Decreto.

3. Las concretas medidas de fomento que se ofrezcan y su cuantía estarán en función de las disponibilidades presupuestarias de cada momento y se adecuarán a las circunstancias particulares de la vivienda y de la persona titular de ésta quienes, en todo caso, deberán reunir los requisitos establecidos en este Decreto y en los programas que desarrollen las citadas medidas.

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

Sección 4ª. De la finalización del procedimiento.

Artículo 38. Terminación del procedimiento.

1. Iniciado un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada, si la persona titular de la vivienda o grupo de viviendas reconoce su falta de uso residencial o su desocupación, se podrá resolver el procedimiento con la declaración de la vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas.

Si de acuerdo con la ley procediese ofrecer medidas de fomento y en el momento del reconocimiento éstas aún no se hubieran ofrecido, con carácter previo a dictar la resolución se procederá a ofrecer el trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento en los términos previstos en el artículo anterior.

2. De igual manera, en los casos en que la instrucción concluya la no concurrencia de los requisitos legales para su declaración, así como cuando concluya la concurrencia de causa justificada, el órgano instructor podrá resolver la finalización del procedimiento, con archivo de

las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución.

3. En los casos de transmisión de la vivienda o grupo de viviendas objeto del procedimiento a una persona que no tenga la consideración de gran tenedor, el órgano instructor también podrá resolver la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución, siempre y cuando la citada transmisión y no consideración de gran tenedor se acredite de conformidad con lo previsto en el artículo 28.

Artículo 39. Propuesta de resolución.

1. Recibidas las alegaciones y la respuesta de las personas interesadas respecto de las medidas de fomento ofrecidas o transcurrido el plazo señalado para efectuar las mismas, o de no proceder dicho trámite, concluido, en su caso, el periodo probatorio, el órgano instructor del procedimiento formulará propuesta de resolución en la que se fijarán de forma motivada los hechos que se consideren probados y la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, pronunciándose expresamente acerca de la estimación o desestimación, total o parcial, de las alegaciones que se hubieren presentado.

2. En los casos en que la instrucción concluya la no concurrencia de los requisitos legales para la declaración como deshabitada de la vivienda o grupo de viviendas, así como cuando concluya la concurrencia de causa justificada, y el órgano instructor no haga uso de su facultad de resolver la finalización del procedimiento prevista en el artículo 38.2, la propuesta de resolución declarará dichas circunstancias.

Artículo 40. Trámite de audiencia.

1. La propuesta de resolución se notificará a las personas interesadas, indicándoles la puesta de manifiesto del expediente y concediéndoseles un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes ante el instructor del procedimiento.

2. Salvo en el supuesto contemplado por el artículo 33.2, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otros hechos ni otras alegaciones o pruebas distintas a las conocidas por las personas interesadas.

3. La propuesta de resolución y, en su caso, las alegaciones formuladas a la misma, se elevarán inmediatamente al órgano competente para resolver el procedimiento, junto con los restantes documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Artículo 41. Actuaciones complementarias.

1. Con carácter previo a dictar resolución, el órgano competente para resolver podrá decidir, mediante acuerdo motivado, la realización de las actuaciones complementarias indispensables para resolver el procedimiento. No tendrán la consideración de actuaciones complementarias los informes que preceden inmediatamente a la resolución final del procedimiento.

2. El acuerdo de realización de actuaciones complementarias se notificará a las personas interesadas, concediéndoseles un plazo de siete días para formular las alegaciones que tengan por pertinentes. Las actuaciones complementarias deberán practicarse en un plazo no superior a quince días. El plazo para resolver el procedimiento quedará suspendido hasta la terminación de las actuaciones complementarias.

Artículo 42. Resolución.

1. El órgano competente dictará resolución en el plazo de quince días desde la recepción de la propuesta de resolución y los documentos, alegaciones e informaciones obrantes en el procedimiento, salvo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, acuerde la práctica de actuaciones complementarias.

2. La resolución será motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas, así como aquellas otras derivadas del procedimiento.

3. Además de expresar los recursos que contra la misma procedan, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, las resoluciones de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada fijarán de forma motivada los hechos que se consideren probados y la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión.

4. En la resolución no se podrán aceptar hechos nuevos o distintos de los determinados en la fase instructora, salvo los que resulten, en su caso, de las actuaciones complementarias, con

independencia de su diferente valoración jurídica.

5. Las resoluciones se notificarán a las personas interesadas y, en todo caso, a la persona que resulte titular real de la vivienda o grupo de viviendas afectadas. Si el procedimiento se hubiese iniciado como consecuencia de orden superior o petición razonada, la resolución se comunicará al órgano administrativo autor de aquélla.

6. Si transcurrido un año desde la fecha del acuerdo de iniciación no se hubiese dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad, sin perjuicio de las posibles interrupciones de su cómputo por causas imputables a las personas interesadas o por cualquier otra prevista en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en la Ley.

7. En los casos en que la resolución que se dicte declare una vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas, se deberá hacer expresa mención a los efectos específicos que se deriven de tal declaración, según se trate de una declaración con o sin aceptación y aprobación de medidas de fomento. En todo caso, la resolución declarativa de vivienda deshabitada se pronunciará respecto de las siguientes cuestiones:

La automática inscripción de la vivienda o grupo de viviendas en el Registro de Viviendas Deshabitadas.

Las medidas de fomento ofrecidas y, en su caso, la aprobación de aquellas que hubieran resultado aceptadas, siempre que proceda su ofrecimiento.

Los acuerdos de las personas interesadas en los supuestos de intermediación, si existieran.

La obligación de que se produzca y acredite a la administración actuante, bien la efectiva habitación de la vivienda declarada deshabitada dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, o bien el cumplimiento de la medida de fomento o acuerdo de intermediación adoptado, sin que en ningún caso el uso habitacional continuado pueda tener una duración inferior a un año.

Así mismo, la notificación advertirá de la posible ejecución forzosa mediante la aplicación de multas coercitivas y de la posible iniciación del correspondiente procedimiento sancionador en los términos y plazos previstos en este Decreto.

De la resolució declarativa se darà traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción, que distinguirá también el tipo de declaración, y al municipio en cuyo territorio se ubique la vivienda o grupo de viviendas, a los efectos que procedan.

Artículo 43. *Competencia para resolver.*

El órgano competente para la resolución de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada es la persona titular de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda.

Artículo 44. *Efectos de la resolución declarativa de vivienda deshabitada con aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación.*

La declaración administrativa de vivienda deshabitada con aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación tendrá los siguientes efectos:

La inscripción de la vivienda o grupo de viviendas en el Registro de Viviendas Deshabitadas, la cual deberá expresar que se trata de una vivienda deshabitada con medida de fomento o acuerdo de intermediación.

La inclusión de la vivienda en el programa que corresponda de acuerdo con la medida o acuerdo aprobado.

La obligación de que se produzca y acredite a la administración actuante el íntegro cumplimiento de la medida de fomento o acuerdo de intermediación aprobado.

El inicio del cómputo del plazo de seis meses para que en caso de no producirse y acreditarse el cumplimiento de la medida pueda imponerse multas coercitivas.

El inicio del cómputo del plazo de tres meses para la incoación del correspondiente expediente sancionador.

La comunicación al municipio en cuyo ámbito territorial se ubique la vivienda, con indicación de la existencia de una medida de fomento o acuerdo de intermediación a los efectos tributarios oportunos.

Artículo 45. *Efectos de la resolución declarativa de vivienda deshabitada sin aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación.*

La declaración administrativa de vivienda deshabitada sin aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación tendrá los siguientes efectos:

La inscripción de la vivienda o grupo de viviendas en el Registro de Viviendas Deshabitadas.

La obligación de que se produzca y acredite a la administración actuante la efectiva habitación de la vivienda declarada desocupada dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, sin que la misma pueda tener una duración inferior a un año.

El inicio del cómputo del plazo de seis meses para que en caso de no producirse y acreditarse la efectiva habitación pueda imponerse multas coercitivas.

El inicio del cómputo del plazo de tres meses para la incoación del correspondiente expediente sancionador.

La comunicación al municipio en cuyo ámbito territorial se ubique la vivienda a los efectos tributarios oportunos.

Artículo 46. Recursos.

1. Las resoluciones que resuelvan el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada no agotan la vía administrativa y frente a las mismas cabrá recurso de alzada ante la persona titular de la Secretaria Autonómica con competencias en materia de vivienda en la forma y plazos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

2. Cuando la persona interesada recurra la resolución adoptada, las resoluciones del recurso de alzada, así como, en su caso, las de los procedimientos de revisión de oficio que se interpongan, podrán adoptar las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sean ejecutivas. Las mencionadas disposiciones podrán consistir en la adopción de cualquiera de las medidas provisionales previstas en la Ley o en el mantenimiento de las que ya se hubieran adoptado durante el procedimiento.

Sección 5ª. De la ejecución de resoluciones

Artículo 47. Ejecución forzosa.

Las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas son inmediatamente ejecutivas, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la Ley, o cuando la Constitución o la Ley exijan la intervención de un órgano judicial.

Artículo 48. Competencia para la ejecución.

1. Es competente para la ejecución de la resolución declarativa de vivienda deshabitada el órgano que hubiera acordado la iniciación del procedimiento.

2. Cuando la declaración de vivienda deshabitada se realice por la entidad local en quien se hubieran delegado las competencias, ésta será la competente para ejecución de la resolución.

Artículo 49. *Especialidades en la ejecución forzosa de resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas sin medidas de fomento y sin acuerdos de intermediación.*

1. Si en el plazo de seis meses desde que se hubiera notificado la resolución declarativa de vivienda deshabitada no se produjera y acreditara a la administración actuante la efectiva ocupación para uso habitacional, la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda o, en su caso, a la entidad local en quien se hubiese delegado la competencia, impondrá, como medio de ejecución forzosa, multas coercitivas para instar al cumplimiento de la obligación administrativa.

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

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

Artículo 50. *Especialidades en la ejecución forzosa de resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas con medidas de fomento o acuerdos de intermediación.*

1. En los casos de viviendas declaradas deshabitadas con aceptación y aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación, la persona titular de la vivienda deberá acreditar el cumplimiento de la medida o acuerdo en los términos y plazos previstos en cada uno y, en todo caso, la efectiva ocupación para uso habitacional en el plazo de seis meses desde que se hubiera notificado la resolución declarativa de vivienda deshabitada.

2. Si en el plazo de seis meses desde que se hubiera notificado la resolución declarativa de vivienda deshabitada no se produjera y acreditara a la administración actuante la efectiva

ocupación para uso habitacional, se impondrán, como medio de ejecución forzosa, multas coercitivas en los términos previstos en el artículo anterior.

3. Sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que pudieran corresponder, la falta de cumplimiento de la medida de fomento o acuerdo de intermediación aprobados en la resolución, en sus propios términos, habilitará a la administración que hubiera dictado la resolución a la imposición de las sanciones administrativas que correspondan.

Sección 6ª Del procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada

Artículo 51. *Procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada.*

1. La tramitación abreviada del procedimiento procederá cuando del contenido del expediente se presuma, de acuerdo con este Decreto, la conformidad respecto de la situación de falta de uso residencial o de desocupación continuada por un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas objeto del procedimiento, así como la consideración de gran tenedor de la persona titular de éstas.

2. Si el procedimiento se hubiera iniciado de acuerdo con la tramitación ordinaria, procederá acordar su continuación con arreglo a los trámites del procedimiento abreviado desde el momento en que conste en el expediente la presunción prevista en el apartado anterior.

No obstante, no procederá acordar la conversión procedimental cuando la citada presunción se produjera en el momento inmediatamente anterior a formular la propuesta de resolución, en cuyo caso se continuará la tramitación ordinaria.

3. Procederá, en todo caso, la tramitación abreviada en aquellos procedimientos iniciados tras la previa comunicación por un gran tenedor de la situación de falta de uso habitacional o desocupación continuada durante un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas de su titularidad en cumplimiento de la obligación de comunicación semestral.

4. El procedimiento abreviado constará únicamente de los siguientes trámites:

Inicio del procedimiento de oficio.

Notificación del acuerdo de inicio con, en su caso, el ofrecimiento de medidas de fomento.

Propuesta de resolución del órgano instructor, la cual únicamente será objeto de notificación a las personas interesadas cuando tenga en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por éstas.

Alegaciones a la propuesta de resolución, únicamente cuando la misma haya sido notificada a las personas interesadas por tener en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por éstas.

Resolución y su notificación.

5. En el caso de que un procedimiento exigiera la realización de un trámite no previsto en el apartado anterior, deberá ser tramitado de manera ordinaria. A estos efectos, no tendrá la consideración de trámite aquél que tenga por objeto realizar comprobaciones ordinarias que respecto de la persona titular o la vivienda resulten necesarias u oportunas.

Capítulo IV

Del Registro de Vivienda Deshabitadas

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 52.- Objeto y ámbito.

Serán objeto de inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas las viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana que, siendo propiedad de un gran tenedor, cualquiera que sea el domicilio de éste, hayan sido declaradas deshabitadas de acuerdo con el procedimiento administrativo establecido al efecto.

Artículo 53.- Naturaleza y adscripción.

El Registro de Viviendas Deshabitadas se configura como un registro de titularidad pública, de naturaleza administrativa y de carácter autonómico que se residencia en la Conselleria con competencia en materia de Vivienda.

Artículo 54.- Finalidad.

1. El Registro de Viviendas deshabitadas constituye el instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas declaradas deshabitadas.

2. Entre los fines principales del Registro, sin perjuicio de cualesquiera otros que le puedan corresponder, se encuentran los siguientes:

- a) Conformar un inventario informatizado que reúna toda la información relativa a las viviendas deshabitadas propiedad de grandes tenedores que se ubiquen en la Comunitat Valenciana y hacer el seguimiento de su situación.
- b) Suministrar información precisa con relación a las viviendas deshabitadas para realizar la planificación de las políticas públicas de vivienda y, en particular, para el desarrollo de las medidas de fomento más idóneas para su movilización y para la aprobación de los planes periódicos de inspección.
- c) Servir de medio para elaborar estadísticas, estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda.
- d) Asegurar el acceso a su contenido a las restantes Administraciones públicas para el correcto ejercicio de las competencias que tengan atribuidas.
- e) Coordinarse y complementarse con los restantes registros de la Generalitat en materia de vivienda y con el Libro de Registro de Sanciones.

Artículo 55.- Órgano responsable.

1. La Dirección General competente en materia de función social de la vivienda será la responsable de la gestión y el mantenimiento actualizado de los datos contenidos en el Registro.

2. Las personas titulares registrales o catastrales de las viviendas inscritas o, en su caso, las personas que resulten titulares reales, deberán comunicar al órgano responsable de la gestión del Registro la variación de cualquier información o dato que afecte a las viviendas inscritas de su titularidad.

La comunicación de la citada variación deberá acompañarse de la documentación acreditativa de la variación producida a fin de que pueda examinarse y resolverse, según proceda, a la vista de su contenido.

3. Para el cumplimiento de los fines establecidos en el artículo anterior, el órgano responsable de la gestión del Registro actualizará la información registrada de acuerdo con la variación debidamente acreditada que le comuniquen las personas titulares de las viviendas inscritas o cualquier otra administración y garantizará el acceso a los datos existentes en el Registro a las restantes Administraciones públicas.

Artículo 56.- Estructura.

1. El Registro de Viviendas deshabitadas se estructurará en tres secciones coincidentes con cada una de las tres provincias de la Comunitat Valenciana:

- Sección 1ª: viviendas deshabitadas declaradas en Castellón.
- Sección 2ª: viviendas deshabitadas declaradas en Valencia.
- Sección 3ª: viviendas deshabitadas declaradas en Alicante.

2. Cada sección se estructurará en tantas subsecciones como comarcas existan en cada una de las provincias.

3. Cada subsección se estructurará en tantos epígrafes como municipios existan en cada una de las comarcas.

Artículo 57.- Organización y funcionamiento.

1. El Registro de Viviendas Deshabitadas se conformará como un inventario informatizado y funcionará exclusivamente a través de medios electrónicos, con el soporte de la aplicación informática creada al efecto, la cual deberá ser plenamente interoperable, de modo que se garantice su compatibilidad informática e interconexión, así como la transmisión telemática de los asientos registrales con el Libro de Registro de Sanciones.

2. El funcionamiento del Registro se rige por lo dispuesto en la legislación reguladora de la función social de la vivienda y en este Decreto, cuyo esquema básico será el siguiente:

- El acceso de una vivienda al Registro de Viviendas Deshabitadas por primera vez dará lugar a la correspondiente apertura de hoja registral, la cual, en atención a su ubicación territorial, se registrará en la sección, subsección y epígrafe que corresponda.
- Cada vivienda tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo de Registro que en lo sucesivo servirá para su identificación y estará vinculado con la referencia catastral de la misma o, en defecto de ésta, con el número de finca del Registro de la Propiedad.

- En la hoja registral se practicarán todas las inscripciones, anotaciones posteriores y cancelaciones que afecten a una misma vivienda, las cuales se realizarán cronológica y consecutivamente de forma que se asegure una visión histórica de la situación de habitación de la misma.
- Las inscripciones se extinguen por su cancelación, la cual deberá acordarse expresamente en la resolución de pérdida de vigencia de la declaración de vivienda deshabitada. También procederá la cancelación de la inscripción cuando se acuerde en vía administrativa o judicial la revocación de la declaración de vivienda deshabitada.
- Si la cancelación de la inscripción se acuerda como consecuencia de la desaparición total de la vivienda o por su cambio de uso a otro distinto del residencial, se procederá al cierre de la hoja registral, sin perjuicio de la reapertura que pueda acordarse en los casos en que se produzca un nuevo cambio de uso.

Artículo 58. *Publicidad, transparencia y protección de los datos del Registro.*

1. Las personas titulares de las viviendas deshabitadas inscritas, así como aquellas que acrediten ser titulares de derechos o intereses legítimos en relación con las mismas, podrán acceder en todo momento a los datos del Registro y solicitar la corrección o actualización de la información que conste registrada.

2. Las Administraciones públicas podrán tener acceso a la información del Registro para el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas, la elaboración de estadísticas, estudios, informes o cualquier otra actividad de análoga naturaleza. También podrán acceder a la información registral las personas físicas o jurídicas que en colaboración con una Administración pública realicen cualquiera de las tareas anteriores.

En todo caso, el acceso a la información contenida en el Registro se realizará en los términos previstos en la legislación reguladora de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, con sujeción a la normativa vigente en materia de estadística y dentro de los límites establecidos en la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

Sección 2ª. Inscripción.

Artículo 59. Resoluciones inscribibles.

1. Deberán inscribirse en el Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y cualesquiera otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

También serán inscribibles las resoluciones por las que se acuerde la corrección o variación de los datos inscritos de acuerdo con las solicitudes que se formulen al respecto.

2. La inscripción de las resoluciones previstas en el apartado anterior se practicará de oficio por el órgano responsable del Registro una vez dictada la resolución correspondiente por la Generalitat o cuando le sea comunicada la resolución que hubiera dictado la entidad local en quien se hubiesen delegado las competencias.

Artículo 60. Contenido de la inscripción.

Dictada la resolución declarativa de vivienda deshabitada, el órgano responsable del Registro procederá a la apertura de la hoja registral, salvo que la misma ya existiera, e inscribirá en ella la resolución de vivienda deshabitada con el siguiente contenido mínimo:

- a) La identificación de la persona titular de la vivienda, indicando su nombre o razón social, su número de DNI o CIF y datos de contacto.
- b) La localización de la vivienda, para lo cual se facilitará: el número de Finca registral, la referencia catastral, la provincia, el municipio, el código postal y la dirección completa.
- c) El título legal de adquisición, datos identificativos del mismo y fecha.
- d) El régimen jurídico de la vivienda con expresión de si se trata de una vivienda libre o de protección pública y, en este último caso, si es de régimen de venta o de alquiler.
- e) La situación jurídica de la vivienda indicando el título legal de ocupación y si dispone de la cédula de calificación definitiva en caso de viviendas protegidas.
- f) La situación posesoria de la vivienda, indicando si se encuentra ocupada ilegalmente o no y con expresión, en caso de ocupación ilegal, de si se han iniciado las acciones legales oportunas para recuperar la posesión indicando el juzgado que conozca del asunto y el número de procedimiento.

- g) Las Características de la vivienda y, en particular: el año de construcción y, si fue reformada, el año de la reforma; el estado de conservación y de habitabilidad; la superficie útil de la vivienda en metros cuadrados; el número total de metros cuadrados construidos, incluidas zonas comunes; y el número de dormitorios.
- h) Datos relativos a la tramitación del correspondiente expediente administrativo, debiendo consignarse, en todo caso, la siguiente información cuando constara en el citado procedimiento:
- Los relativos a la actividad inspectora y su resultado.
 - Las medidas de fomento ofrecidas y, en su caso, las aceptadas.
 - Los acuerdos adoptados en supuestos de intermediación.
 - La fecha de vencimiento del plazo máximo para que se produzca y acredite la efectiva habitación de la vivienda a los efectos de la eventual imposición de multas coercitivas.
 - La fecha de vencimiento del plazo máximo para que, de no producirse y acreditarse la efectiva habitación de la vivienda, pueda acordarse la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.
- i) Cualquier otra información que se estime necesaria u oportuna.

Artículo 61. *Efectos de la inscripción.*

La inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas tendrá los siguientes efectos:

- a) La realización de un seguimiento individualizado y control de la situación de no habitación de la vivienda inscrita para, en su caso, iniciar la ejecución forzosa de la resolución declarativa de vivienda deshabitada y/o la incoación del correspondiente expediente sancionador.
- b) La obtención de información y datos estadísticos para cumplir con las finalidades del Registro previstas en este Decreto.
- c) La comunicación de la relación de viviendas inscritas a las Administraciones públicas que corresponda para el ejercicio de las competencias o actividades que tengan atribuidas y, en particular, aquellas de carácter impositivo.

Artículo 62. *Anotaciones posteriores.*

Serán objeto de anotación en la hoja registral correspondiente cuantas resoluciones recaigan sobre las viviendas deshabitadas inscritas, con incidencia en su situación de

no habitación y, en particular, las siguientes:

- a) Las resoluciones que acuerden la imposición de multas coercitivas.
- b) Las resoluciones sancionadoras que hayan adquirido firmeza en vía administrativa.

Artículo 63.- Cancelación.

La inscripción de una vivienda en el Registro se cancelará de oficio cuando la resolución declarativa de vivienda deshabitada se hubiera dejado sin efecto por resolución de pérdida de vigencia. También procederá la cancelación de la inscripción cuando se acuerde en vía administrativa o judicial la revocación de la declaración de vivienda deshabitada.

TÍTULO II

DE LA INTERMEDIACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y MEDIDAS DE FOMENTO DEL ALQUILER

Capítulo I

De la Intermediación en materia de alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana

Sección 1ª. De la creación y regulación de la Xarxa Lloga'm

Artículo 64. *Intermediación de la Generalitat para el fomento del alquiler de vivienda.*

1. Con el objeto de facilitar el acceso de la ciudadanía valenciana a la vivienda en régimen de alquiler y de movilizar las viviendas no habitadas ubicadas en la Comunitat Valenciana, se establece un sistema voluntario de obtención de viviendas privadas para su oferta a precios asequibles a través de la red de intermediación y fomento del alquiler: Xarxa LLoga'm.

2. La Xarxa LLoga'm constituye un servicio integral de información, intermediación, asesoramiento y tramitación en materia de alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana, dependiente de la Conselleria con competencia en materia de vivienda.

Artículo 65. *Estructura.*

La Xarxa LLoga'm contará con la siguiente estructura:

1.- La Dirección General competente en materia de función social de la vivienda, a quien corresponderá el desempeño de la dirección, coordinación y auditoria de la red, así como la implementación y ejecución de los programas de fomento del alquiler que sean de su

competencia. Para la realización de estas funciones podrán designarse una o varias unidades administrativas.

2.- Cualquier otra dirección general o entidad del sector público con competencia en materia de vivienda, a quien corresponda la implementación y ejecución de otros programas de fomento del alquiler que sean de su competencia.

3.- Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores reconocidos como tales de acuerdo con los requisitos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 66. Objetivos.

Los objetivos perseguidos por la Xarxa Lloga'm son los siguientes:

- a) Racionalizar los procesos de conexión entre demanda y oferta de vivienda para atender las necesidades de acceso a una vivienda.
- b) Estimular la captación de viviendas para alquilar a precios asequibles y dinamizar la intermediación profesional en el mercado de alquiler.
- c) Movilizar el parque de viviendas no habitadas, incentivando a los propietarios a través de distintos programas de fomento del alquiler previstos en este Decreto, así como cualquier otro programa que pudiera regularse en el futuro.
- d) Ofertar viviendas en alquiler a precios asequibles que resulten adecuados al nivel de ingresos de las personas demandantes de vivienda en alquiler.
- e) Difundir e informar a la ciudadanía valenciana sobre la cartera de viviendas de alquiler a precios asequibles existente.
- f) Fomentar la transparencia y profesionalidad en el mercado del alquiler, colaborando con profesionales del sector que reúnan los requisitos establecidos en este Decreto.
- g) Establecer un sistema de garantías y prestaciones que garantice los derechos de las personas arrendadoras y arrendatarias.

Artículo 67. *Tipología de servicios.*

La Xarxa Lloga'm ofereirà a la ciutadania valenciana usuaria de la red un servicio integral en materia de arrendamiento que abarcará las siguientes prestaciones:

1. Servicios de información y orientación general que consistirán en:
 - a) La promoción de la Xarxa Lloga'm, así como de los objetivos y las ventajas de adherirse a la misma.
 - b) La difusión de las medidas de fomento al alquiler disponibles para las personas arrendadoras, las arrendatarias y las viviendas que se adhieran a la red, así como cualesquiera otras a las que tuvieran derecho.
2. Servicios de intermediación entre la persona arrendadora y la arrendataria que incluirán:
 - a) La conexión entre las viviendas ofertadas y las personas arrendadoras, asegurando la idoneidad de estas últimas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en este Decreto
 - b) La mediación entre la persona arrendadora y arrendataria respecto de los conflictos que pueda surgir durante la vigencia del contrato y la atención de las incidencias o siniestros que puedan originarse con respecto a la vivienda arrendada.
 - c) La realización del seguimiento del contrato de arrendamiento hasta su finalización.
3. Servicios de asesoramiento respecto de los derechos y obligaciones derivados de la relación arrendaticia, los cuales comprenderán la asistencia en:
 - a) La formalización de los contratos de arrendamiento de acuerdo con el modelo normalizado de contrato de arrendamiento.
 - b) El cálculo de la actualización de la renta conforme al IPC durante la vigencia del contrato.
 - c) Las restantes obligaciones que dimanen de la formalización del contrato de arrendamiento, tales como la obligación del depósito de fianza o la liquidación de impuestos.
4. Servicios de tramitación y gestión que englobarán las siguientes actuaciones:
 - a) La solicitud de las medidas de fomento vinculadas a la Xarxa Lloga'm.
 - b) La realización de las actuaciones que resulten necesarias para el depósito de la fianza en la administración.
 - c) La liquidación del impuesto o impuestos que procedan por la formalización del contrato de arrendamiento.

Sección 2ª. De los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.

Artículo 68. *Requisitos de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.*

1. Para el reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador, las personas físicas o jurídicas deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser Agente de la Propiedad Inmobiliaria, cualificado conforme a su normativa específica, o ser persona, física o jurídica legalmente constituida que, sin estar en posesión de título alguno, ni pertenecer a ningún colegio oficial o asociación profesional, cumpla las condiciones establecidas en la normativa vigente para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.
- b) Acreditar una experiencia mínima de 3 años en el ejercicio de dicha actividad.
- c) Tener un establecimiento abierto al público que resulte accesible y adecuado para atender a la ciudadanía y disponga de los permisos, licencias y altas fiscales legalmente establecidas para el ejercicio de la actividad.
- d) Asegurar el ejercicio de su actividad inmobiliaria con una cobertura mínima de 600.000 euros anuales para hacer frente a la responsabilidad civil que pudiera derivarse de la misma.
- e) Poseer un seguro de caución o fianza con un importe mínimo de garantía de 60.000 € por establecimiento abierto al público y año de cobertura que pueda ser ejecutado por acuerdo expreso entre el Agente Inmobiliario Colaborador y las personas que hubiesen entregado la cantidad de que se trate o sentencia judicial o laudo arbitral firme.
- f) No tener antecedentes penales por condenas en procesos relacionados directa o indirectamente con la actividad inmobiliaria, la veracidad de documentos o la gestión de patrimonios públicos y privados.
- g) Disponer de los recursos materiales necesarios para el desarrollo de sus funciones y, particularmente, del equipamiento informático y telemático que garantice el acceso a Internet y la correcta gestión de la aplicación informática de la Xarxa Lloga'm.

- h) Disponer de personal cualificado para la realización de las funciones encomendadas y la atención de la ciudadanía.
- i) Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la seguridad social.
- j) Estar dotado de un medio de identificación y firma electrónicos admitido por la Generalitat.

2. Los requisitos previstos en este artículo deberán mantenerse durante toda la vigencia de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador.

3. En el caso de personas jurídicas, se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo a las personas administradoras o miembros del Consejo de Administración.

Artículo 69. *Solicitud de reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador.*

1. Las personas físicas o jurídicas que reuniendo los requisitos previstos en el apartado anterior estén interesadas en formar parte de la Xarxa de Lloga'm presentarán solicitud dirigida a la Dirección General de función social de la vivienda, a la que acompañará la siguiente documentación:

a) **Identificación.** DNI de la persona solicitante, para las solicitudes realizadas por personas físicas, o CIF de la sociedad, del DNI de la persona representante de ésta y de la escritura de constitución de la sociedad solicitante y sus modificaciones, si las hubiere, para las solicitudes realizadas por personas jurídicas. Así mismo, las personas jurídicas deberán acompañar certificación que acredite su inscripción en el registro mercantil y certificación del acta en la que conste el acuerdo de la sociedad de efectuar la solicitud, y el representante facultado al efecto y, en su caso, poder bastante del mismo.

b) **Acreditación profesional.** Título de Agente de la propiedad Inmobiliaria, certificado expedido por el colegio profesional correspondiente, con indicación de la fecha de alta en el mismo, o documentación acreditativa de la dedicación profesional a la actividad de intermediación inmobiliarias durante un plazo mínimo de 3 años. En este último caso, además del ejercicio de la

actividad, deberá acreditarse el alta en la Seguridad Social y el alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

c) Acreditación de establecimientos, medios materiales y personales. Certificación del órgano competente en la que conste la disponibilidad e identificación del local o locales en los que se va a desarrollar el servicio, los datos del personal con el que cuenta y el equipamiento informático y telemático de que dispone para el desarrollo de sus funciones como Agente Inmobiliario Colaborador. Con carácter previo a la remisión de la información relativa a los datos del personal, las personas físicas o jurídicas solicitantes informarán a su personal de los datos objeto de comunicación, de la finalidad de la comunicación realizada, así como de los derechos que en materia de protección de datos les asisten.

d) Acreditación de seguro de responsabilidad civil. Documentación acreditativa del contrato suscrito con una compañía de seguros de responsabilidad civil que cubra los riesgos propios de la actividad con la cobertura mínima prevista en este Decreto.

e) Acreditación de garantías. Documentación acreditativa de la garantía contratada con aseguradora o financiera debidamente autorizada que responda de las cantidades que reciba el agente en el ejercicio de su actividad hasta el límite previsto en este Decreto.

f) Certificado de antecedentes penales.

2. En caso de oponerse a que la Administración actuante recabe los documentos que ya obran en su poder, además de los anteriores deberá aportar certificado que acredite encontrarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

3. En los casos de personas colegiadas en algún colegio territorial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria o de personas, físicas o jurídicas, asociadas en alguna asociación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y Agentes Inmobiliarios, para la acreditación profesional, de seguro y de garantía bastará con la presentación de un certificado expedido por el colegio o asociación que corresponda con indicación de la fecha de alta en el mismo, así como la fecha de inclusión de la persona colegiada o asociada en las pólizas colectivas de seguro de responsabilidad civil y de seguro de caución suscritas.

4. La presentación de la solicitud y de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador se realizará obligatoriamente de forma electrónica.

Artículo 70. Resolución de reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador.

1. La Dirección General competente en materia de función social de la vivienda dictará resolución concediendo o denegando el reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador en el plazo máximo de 15 días desde la entrada de la solicitud en su registro.

2. El plazo para dictar y notificar la resolución podrá ampliarse o suspenderse de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

3. El vencimiento del plazo máximo sin notificación expresa de la resolución legitima a la persona interesada para entender estimada su solicitud por silencio administrativo.

Artículo 71. Régimen de recursos.

Las resoluciones de reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador dictadas por la Dirección General competente en materia función social de la vivienda no ponen fin a la vía administrativa y contra las mismas se podrá interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Secretaria Autonómica con competencias en materia de vivienda en la forma y plazos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 72. Revocación de la resolución.

1. La Dirección General competente en materia de función social de la vivienda podrá revocar en cualquier momento el reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador cuando medie causa justificada. En todo caso, tendrán la consideración de causas justificadas las siguientes:

- a) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar al reconocimiento de la condición de agente colaborador.
- b) El incumplimiento, total o parcial, o el cumplimiento defectuoso de cualquiera de las funciones y compromisos previstos en este Decreto.

- c) El uso indebido o para fines distintos de los previstos de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador.

2. La resolución revocatoria deberá ser motivada y se dictará previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia al interesado.

Artículo 73. *Efectos del reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador.*

El reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador tendrá los siguientes efectos:

- a) La inscripción en el Directorio de Agentes Inmobiliarios Colaboradores y la asignación de un número de inscripción (número de inscripción DAIC).
- b) La designación como entidad colaboradora de la Xarxa LLoga'm habilitada para su gestión y para prestar los servicios de información, intermediación, asesoramiento y tramitación en materia de arrendamiento de vivienda.

Artículo 74. *Directorio de Agentes Inmobiliarios Colaboradores*

1. La Conselleria con competencias en materia de vivienda creará el Directorio de Agentes Inmobiliarios Colaboradores en el que se incluirán los agentes inmobiliarios a quienes les sea reconocida la condición de colaboradores.

2. La inscripción en el Directorio de Agentes Colaboradores llevará aparejada la asignación de número de inscripción (Número de Inscripción DAIC) con el que se deberá identificar el agente en el desarrollo de sus funciones.

3. Los datos del directorio serán públicos y accesibles para el conjunto de la ciudadanía desde la aplicación informática de la Xarxa Lloga'm.

Sección 3ª. Del Régimen Jurídico de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.

Artículo 75. *Derechos de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.*

Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores reconocidos tendrán los siguientes derechos:

- a) Recibir la formación necesaria para la correcta gestión de la Xarxa Lloga'm y de su aplicación informática, así como cualquier otra que la Generalitat estime relevante para el correcto desempeño de sus funciones.
- b) Gestionar en régimen de exclusividad las viviendas que capten para la Xarxa Lloga'm durante un periodo mínimo inicial de 6 meses y percibir una garantía de dicha exclusividad.
- c) Recibir la retribución prevista en este Decreto.
- d) Hacer pública la condición de agente y usar los distintivos que se aprueben para la identificación de su condición de colaborador de la Xarxa Lloga'm de la Generalitat.

Artículo 76. *Garantía de exclusividad en la gestión de las viviendas captadas para la xarxa Lloga'm.*

1. Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores percibirán de las personas arrendadoras la cantidad 120 euros en garantía de la gestión en régimen de exclusividad de la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm durante un periodo mínimo inicial de seis meses. La exclusividad y la entrega de la garantía serán documentadas con la formalización del modelo normalizado de contrato de mandato.

2. El Agente Inmobiliario Colaborador devolverá o descontará de las retribuciones que le correspondan las cantidades recibidas como garantía de su exclusividad, reteniéndolas y haciéndolas propias en caso de incumplimiento.

3. Transcurrido el periodo mínimo inicial de seis meses sin que la vivienda incluida en la Xarxa Lloga'm hubiese sido arrendada, la persona arrendadora podrá optar entre la devolución de la garantía o la prórroga del contrato de mandato con el agente. La persona arrendadora que optara por la devolución de la garantía podrá contactar con otro Agente Inmobiliario Colaborador para la gestión de su vivienda.

Artículo 77. *Retribuciones de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.*

1. Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores tendrán derecho a percibir de las personas arrendadoras las siguientes retribuciones:

- a) La cantidad equivalente a una mensualidad de renta por el primer contrato de arrendamiento que se formalice respecto de la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm, la cual se devengará en el momento de la firma de éste.

b) La cantidad equivalente a la mitad de una mensualidad de renta por el segundo o posteriores contratos de arrendamiento que se formalicen respecto de la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm con la misma persona arrendataria, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos. No tendrán la consideración de segundo o posteriores contratos las prórrogas que se celebren al amparo de lo previsto en la legislación reguladora de arrendamientos urbanos.

c) La cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm con una persona arrendataria distinta a la inicial.

d) La cantidad equivalente al tres por ciento de una mensualidad de renta, que se devengará mensualmente mientras el contrato permanezca en vigor.

2. De igual modo, los Agentes Inmobiliarios Colaboradores tendrán derecho a percibir de las personas arrendatarias la cantidad fija de un 30% de una mensualidad de renta por el primer contrato de arrendamiento que se formalice respecto de la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm, la cual se devengará en el momento de la firma de éste.

3. Las retribuciones previstas en este artículo serán objeto de la correspondiente factura y a las mismas les será de aplicación el Impuesto sobre el Valor Añadido vigente a la fecha de su devengo, impuesto que le sustituya o cualquier otro que resulte de aplicación de acuerdo con la legislación vigente. Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores entregarán una copia de la factura emitida a la persona que figure como receptora y tendrán a disposición de la administración todas las facturas emitidas en el marco de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 78. *Funciones y compromisos de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.*

1. Corresponderá a los Agentes Inmobiliarios Colaboradores la gestión de la Xarxa Lloga'm y la prestación de los servicios de información, intermediación, asesoramiento y tramitación de acuerdo con lo previsto en este Decreto.

2. En el ejercicio de sus funciones los Agentes Inmobiliarios Colaboradores se comprometen a:

- a) Informar de las ventajas y objetivos de la Xarxa Lloga'm a las personas arrendadoras y personas arrendatarias.
- b) Informar y tramitar las ayudas públicas que puedan corresponder en materia de arrendamiento de vivienda.
- c) Captar viviendas para su oferta a precios asequibles a través de la Xarxa Lloga'm y verificar el cumplimiento de los requisitos de incorporación y equipamiento, los cuales deberán ser recogidos en el Informe de Verificación de Requisitos e Inventario.
- d) Recabar de las personas arrendadoras la documentación que resulte necesaria para tramitar la inscripción de las viviendas en la Xarxa Lloga'm y entregar una copia de la resolución de inscripción a la persona arrendadora.
- e) Actuar como intermediarios en la formalización de los contratos de arrendamiento y tramitar la solicitud de inclusión de los contratos suscritos a las pólizas de seguro de caución y multirriesgo que tenga contratada la Generalitat, facilitando una copia de la resolución de inclusión a la persona arrendadora e informando a la persona arrendataria.
- f) Tramitar, en nombre de la persona arrendadora, el depósito de la fianza en la administración y, en nombre de la persona arrendataria, la liquidación de los impuestos derivados de la formalización del contrato de arrendamiento.
- g) Hacer el seguimiento de la buena utilización de la vivienda y de las incidencias que puedan surgir durante la vigencia del contrato.
- h) Recuperar la posesión de la vivienda cuando la persona arrendataria la abandone voluntariamente. En los casos en que se precise la intervención judicial para recuperar la posesión de la vivienda, el agente únicamente documentará la negativa al abandono de la vivienda.
- i) Realizar las gestiones necesarias para la cancelación de la fianza depositada en la administración en nombre de la persona arrendadora.

- j) Visitar la vivienda una vez finalizado un contrato de arrendamiento, evaluar su estado, verificar el inventario y constatar posibles desperfectos, emitiendo un informe, para proceder, en su caso, y con la autorización expresa de la persona arrendadora, bien a la devolución total de la fianza, o bien a la devolución parcial de la misma, una vez descontados los costes de reparación de desperfectos y reposición del inventario, o bien a su retención.
- k) Indicar en lugar visible los horarios de atención al público, el distintivo que les identifique como Agente Inmobiliario Colaborador (número de inscripción DAIC), y disponer de hojas oficiales de reclamaciones para las personas usuarias de la Xarxa Lloga'm.
- l) Gestionar en exclusiva las viviendas captadas para la Xarxa Lloga'm, reflejando el mandato de gestión y todas las actuaciones realizadas en las mismas, en la aplicación informática facilitada por la Conselleria con competencias en materia de vivienda.
- m) Comunicar a la Dirección General de función social de la vivienda cualquier cambio de sede, de personal o variación de las condiciones que fueron tenidas en consideración para el reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador.

Sección 4ª. De los requisitos de inscripción en la Xarxa Lloga'm y las causas de exclusión.

Artículo 79. Requisitos de las personas arrendadoras.

1. Las personas arrendadoras que deseen inscribir su vivienda en la Xarxa Lloga'm deberán hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, así como no haber sido sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas.
2. Se exigirá para la inscripción de toda vivienda que la persona arrendadora sea propietaria de la misma o titular de un derecho real que le faculte para celebrar el contrato de arrendamiento y así pueda acreditarlo documentalmente.

Artículo 80. Compromisos de las personas arrendadoras.

Las personas arrendadoras que inscriban su vivienda en la Xarxa Lloga'm deberán cumplir los siguientes compromisos:

- a) Suscribir un contrato de mandato con el Agente Inmobiliario Colaborador por el que se le atribuya la gestión en exclusiva de la vivienda durante un periodo de 6 meses, asegurando dicha exclusividad con el abono de la garantía prevista en este Decreto.
- b) Colaborar con el agente en todo cuanto sea necesario para la correcta gestión de la vivienda y, en particular, facilitar el acceso a la vivienda y la documentación requerida para el buen fin del mandato y la gestión del depósito de fianza.
- c) Proporcionar los medios de contacto oportunos y, en su caso, actualizarlos, no pudiendo transcurrir más de cinco días sin que el Agente Inmobiliario Colaborador pueda establecer comunicación.
- d) Retribuir al Agente Inmobiliario Colaborador de acuerdo con lo previsto en este Decreto.
- e) Mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad durante la vigencia del contrato de arrendamiento, asumiendo el coste de las reparaciones que le correspondan.

Artículo 81. *Requisitos de las personas arrendatarias.*

Podrán inscribirse como demandantes de vivienda en la Xarxa Lloga'm todas las personas o unidades de convivencia que, interesadas en acceder a una vivienda en régimen de alquiler a precio asequible, reúnan los siguientes requisitos:

- a) Disponer de unos ingresos globales no inferiores a 2 veces el IPREM, ni superiores a 4,5 veces el IPREM.
- b) No tener deudas pendientes por impago de rentas en viviendas de protección pública.

Artículo 82. *Compromisos de las personas arrendatarias.*

Las personas arrendatarias inscritas en la Xarxa Lloga'm se comprometen a:

- a) Colaborar con el Agente Inmobiliario Colaborador que gestione la vivienda de su interés, facilitándole la información y documentación necesaria para la formalización del contrato, la liquidación de impuestos y cualquier otro trámite necesario de la Xarxa Lloga'm.
- b) Proporcionar los medios de contacto oportunos y, en su caso, actualizarlos, no pudiendo transcurrir más de cinco días sin que el Agente Inmobiliario Colaborador pueda establecer comunicación.
- c) Solicitar a través Xarxa Lloga'm únicamente viviendas cuya renta no supere el 30% de los ingresos brutos anuales de la unidad de convivencia.
- d) Formalizar el contrato de arrendamiento de la vivienda que hubiera solicitado cuando ésta le haya sido adjudicada.
- e) Retribuir al Agente Inmobiliario Colaborador de acuerdo con lo previsto en este Decreto.

- f) Destinar la vivienda adjudicada a través de la Xarxa Lloga'm a domicilio habitual y permanente propio o de la unidad de convivencia comunicada.
- g) Pagar puntualmente la renta pactada, así como los gastos asociados al uso de la vivienda que les correspondan.
- h) Usar la vivienda con la debida diligencia y comunicar al Agente Inmobiliario Colaborador cualquier siniestro o incidencia que surja con relación a la misma.
- i) Entregar la vivienda al Agente Inmobiliario Colaborador en el momento de la finalización del contrato en las mismas condiciones que la recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo o por causa inevitable.
- j) No subarrendar total o parcialmente la vivienda adjudicada.

Artículo 83. *Requisitos de las viviendas.*

Para su inscripción en la Xarxa Lloga'm las viviendas deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Tener la consideración de vivienda de acuerdo con la descripción registral o catastral de la misma y contar con el equipamiento básico y las condiciones de higiene que, en todo caso, deberán ser comprobadas por el Agente Inmobiliario Colaborador.
- b) No estar calificadas como viviendas de protección pública o estar sometidas a cualquier otro régimen de protección pública.
- d) Estar provistas de cocina amueblada y dotada de placa de cocinar, fregadero, lavadora, frigorífico y campana extractora, y un baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.
- e) Estar disponible para su ocupación inmediata por la persona arrendataria que resulte adjudicataria.
- f) Estar dada de alta en todos los suministros básicos de la vivienda: agua, luz, gas etc.
- g) Tener una renta no superior a la renta máxima vigente en cada momento.

Artículo 84. *Exclusión de la Xarxa Lloga'm.*

1. El incumplimiento sobrevenido de los requisitos exigidos a las personas arrendadoras, a las arrendatarias y a las viviendas supondrá la exclusión de la Xarxa Lloga'm. Las personas o viviendas excluidas podrán solicitar su inscripción cuando reúnan nuevamente los requisitos de acceso previstos en este Decreto.

2. El incumplimiento de los compromisos adquiridos por la persona arrendadora o por la persona arrendataria conllevará la exclusión de la Xarxa Lloga'm durante el plazo de un año. Transcurrido el plazo anterior, las personas excluidas podrán solicitar nuevamente su inscripción acreditando el cumplimiento de los requisitos de acceso.
3. La resolución de exclusión de la Xarxa Lloga'm será motivada y se dictará previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia a la persona interesada.
4. La exclusión de la Xarxa Lloga'm conllevará la devolución total o parcial de las ayudas y garantías percibidas estuvieran o no vinculadas a un periodo de permanencia mínimo.

Sección 5ª. Del funcionamiento de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 85. Captación de viviendas.

1. Los agentes inmobiliarios colaboradores captarán las viviendas que reúnan los requisitos previstos en este Decreto para su oferta a precios asequibles a través de la Xarxa Lloga'm.
2. En las tareas de promoción los Agentes Inmobiliarios Colaboradores deberán identificar en su establecimiento con carácter propio y diferenciado el servicio que prestan como agente y situar de manera visible su número de inscripción DAIC.
3. Las personas interesadas en arrendar su vivienda a través de la Xarxa Lloga'm atribuirán la gestión de la vivienda en exclusiva al agente que la hubiese captado, mediante la suscripción del modelo normalizado de contrato de mandato y abonando en garantía de dicha exclusividad la cuantía establecida en este Decreto.

La cantidad entregada deberá ser devuelta o descontada de las retribuciones que corresponda abonar a la persona arrendadora, salvo incumplimiento del compromiso de exclusividad, en cuyo caso será retenida por el agente.

Para la correcta gestión del mandato, las personas arrendadoras colaborarán con el agente proporcionándole la documentación necesaria y facilitando las visitas a la vivienda que se precisen para el buen fin del mandato.

Artículo 86. *Verificación de requisitos e inventario de las viviendas.*

1. Será preceptiva la comprobación de la concurrencia de los requisitos previstos en este Decreto de toda vivienda que se inscriba en la Xarxa Lloga'm.
2. La verificación del cumplimiento de los requisitos y el inventario del equipamiento será realizado por el Agente Inmobiliario Colaborador que hubiera captado la vivienda, quien deberá visitarla y podrá solicitar de las personas arrendadoras toda la información que estime necesaria para la evaluación de su idoneidad.
3. El resultado de las comprobaciones se recogerá en un Informe de Verificación de Requisitos e Inventario suscrito por el Agente Inmobiliario Colaborador con, al menos, el siguiente contenido: las características de la vivienda, reportaje fotográfico, inventario de la misma y resultado de las comprobaciones que determinarán su calificación como “apta” o “no apta”.
4. Cuando la vivienda no reúna los requisitos previstos en este Decreto, el informe, además de concluir la inaptitud, indicará las acciones correctoras o de adecuación que se propongan. En estos casos, el agente informará a las personas arrendadoras de las medidas de fomento que existan en materia de adecuación para aquellas viviendas que se ofrezcan a través de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 87. *Solicitud de inscripción de las viviendas.*

1. Realizada la verificación de requisitos y emitido el informe preceptivo que concluya la aptitud de la vivienda, los Agentes Inmobiliarios Colaboradores podrán solicitar a la Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda la inscripción de la vivienda en la Xarxa Lloga'm.
2. Las solicitudes de inscripción de las viviendas se realizarán exclusivamente por medios electrónicos, cumplimentando el formulario de inscripción y adjuntando el Informe de Verificación de Requisitos e Inventario, el contrato de mandato, la documentación identificativa de la persona titular de la vivienda y las escrituras o nota simple del Registro de la Propiedad que acrediten su titularidad.
3. La Dirección General competente en materia de función social de la vivienda dictará

resolución concediendo o denegando la inscripción en el plazo máximo de dos meses desde la entrada de la solicitud en su registro.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución podrá ampliarse o suspenderse de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

5. El vencimiento del plazo máximo sin notificación expresa de la resolución permitirá entender estimada la solicitud de inscripción de la vivienda por silencio administrativo.

Artículo 88. *Oferta de las viviendas inscritas.*

1. Las viviendas inscritas en la Xarxa Lloga'm serán ofertadas a través de una aplicación informática de la Generalitat con indicación de su ubicación, principales características, elementos accesorios, fotografías, rentas máximas, gastos de la vivienda, número de expediente de inscripción y datos de contacto del Agente Inmobiliario Colaborador.

2. El anuncio de oferta será insertado por el Agente Inmobiliario Colaborador que hubiera captado la vivienda en el plazo máximo de diez días desde la notificación de la resolución de inscripción de la vivienda en la Xarxa Lloga'm, debiendo informar a la persona arrendadora de la inscripción de la vivienda.

3. Las viviendas ofertadas y los datos de contacto del Agente Inmobiliario Colaborador serán visibles para todas las personas que accedan a la aplicación de la Xarxa Lloga'm.

4. Toda vivienda ofertada a través de la Xarxa Lloga'm deberá disponer del certificado de eficiencia energética o realizar las actuaciones correspondientes para su obtención. Si la vivienda ofertada no dispusiera del citado certificado, el agente informará a la persona arrendadora de las medidas de fomento que existan en materia de certificación energética para aquellas viviendas que se ofrezcan a través de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 89. *Solicitud de vivienda.*

1. Las personas o unidades de convivencia que, cumpliendo los requisitos previstos en este Decreto, estén interesadas en arrendar una vivienda a través de la Xarxa Lloga'm, deberán inscribirse como solicitantes de vivienda en la misma. La inscripción se realizará telemáticamente

desde la aplicación informática de la Xarxa lloga'm o a través del Agente Inmobiliario Colaborador que gestione la vivienda de su interés.

2. Una vez tramitada la inscripción, podrá solicitarse cualquiera de las viviendas que figuren ofertadas en la Xarxa lloga'm.

3. Únicamente será admitida una solicitud por persona o unidad de convivencia, si bien la misma podrá cancelarse mientras no se le haya adjudicado la vivienda solicitada, pudiéndose cursar una nueva respecto de cualquier otra vivienda ofertada.

Artículo 90. *Adjudicación de viviendas.*

1. Las viviendas serán adjudicadas por el Agente Inmobiliario Colaborador que las gestione por estricto orden de entrada de las solicitudes y previa comprobación de que las personas propuestas como arrendatarias reúnen los requisitos previstos en este Decreto y, en particular, que la renta de arrendamiento de la vivienda solicitada por la persona o unidad de convivencia propuesta como adjudicataria no supere el 30% de sus ingresos brutos anuales.

La acreditación de dicho cumplimiento deberá constar documentalmente y estar a disposición de la administración.

2. La persona o unidad de convivencia propuesta como arrendataria deberá confirmar su aceptación al Agente Inmobiliario Colaborador en el plazo máximo de 48 horas. Si la persona o unidad de convivencia propuesta como adjudicataria rechazara la vivienda, procederá la adjudicación de la misma a la persona o unidad de convivencia que ocupe el siguiente lugar en la lista de solicitudes, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven de dicho rechazo conforme a lo previsto en el artículo 84.

3. En ningún caso podrá adjudicarse una vivienda a una persona o unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora, aún cuando acredite reunir los requisitos de adjudicación. En estos casos, procederá la adjudicación de la vivienda a la persona o unidad de convivencia que ocupe el siguiente lugar en la lista de solicitudes.

Artículo 91. *Formalización de contratos, inclusión en los programas de ayudas de la*

Generalitat vinculados a la Xarxa Lloga'm y cumplimiento de las obligaciones derivadas de la formalización.

1. Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores actuarán como intermediarios en la formalización de los contratos de arrendamiento y tramitarán la solicitud de inclusión de los contratos suscritos en las pólizas de seguro que tenga contratada la Generalitat, facilitando una copia de la resolución de inclusión a la persona arrendadora e informando a la persona arrendataria.
2. El contrato de arrendamiento se formalizará una vez haya sido adjudicada la vivienda y aceptada la adjudicación por parte de la persona propuesta como arrendataria, suscribiendo al efecto el modelo normalizado de contrato de arrendamiento.
3. Tras la formalización del contrato de arrendamiento, corresponderá al Agente Inmobiliario Colaborador la realización de las actuaciones que resulten necesarias para el depósito de la fianza en la administración y la liquidación del impuesto o impuestos que procedan por la formalización del contrato de arrendamiento, para lo cual las personas arrendadoras y arrendatarias deberán facilitar la documentación que resulte preceptiva y conferir las correspondientes autorizaciones.

Artículo 92. *Seguimiento de los contratos.*

Corresponderá a los Agentes Inmobiliarios Colaboradores realizar el seguimiento de los contratos de arrendamiento formalizados respecto de las viviendas que gestionen y, en particular, la realización de las siguientes actuaciones:

- a) La mediación entre la persona arrendadora y arrendataria respecto de los conflictos que puedan surgir durante la vigencia del contrato y la explicación de cuantas cuestiones se refieran a las obligaciones de las partes o el funcionamiento de la Xarxa Lloga'm.
- b) La atención de las incidencias o siniestros que puedan originarse con respecto a la vivienda arrendada y, en caso de encontrarse aseguradas, la comunicación a las compañías aseguradoras.
- c) La formalización de las prórrogas contractuales que procedan con arreglo a la legislación de arrendamientos urbanos o de la renovación de los contratos de arrendamiento.
- d) El cálculo de la actualización de la renta conforme al IPC durante la vigencia del contrato.
- e) La tramitación de la solicitud de las medidas de fomento vinculadas a la Xarxa Lloga'm que pudieran corresponder.

Artículo 93. *Finalización de contratos.*

1. Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores documentarán e intermediarán en la finalización de los contratos de arrendamiento que se hubieran celebrado respecto de las viviendas que gestionen, cualquiera que sea su causa, correspondiéndoles realizar las actuaciones oportunas para recuperar la posesión de la vivienda cuando la persona arrendataria la abandone voluntariamente. En los casos en que se precise la intervención judicial para recuperar la posesión de la vivienda, el agente únicamente documentará la negativa al abandono de la vivienda.
2. La documentación de la finalización del contrato de arrendamiento por parte de los agentes requerirá visitar la vivienda, evaluar su estado, verificar el inventario y constatar posibles desperfectos, realizando un Informe de Restitución de Vivienda.
3. De acuerdo con el resultado de Informe de Restitución de Vivienda y previa autorización expresa de la persona arrendadora, los Agentes Inmobiliarios Colaboradores realizarán las gestiones necesarias para la cancelación de la fianza depositada en la administración en su nombre con el objeto de proceder, bien a la devolución total de la fianza, bien a la devolución parcial de la misma, una vez descontados los costes de reparación de desperfectos y reposición del inventario, o bien a su retención.

Sección 6ª. De las medidas de fomento del alquiler vinculadas a la Xarxa Lloga'm.

Artículo 94. Renta máxima de las viviendas.

1. La renta de las viviendas ofertadas a través de la Xarxa Lloga'm no podrá superar la renta máxima que se establezca, en cada momento, por Resolución de la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda, la cual, en ningún caso, podrá superar la renta máxima de vivienda de régimen general a 10 años, tanto para la vivienda como para el garaje y el trastero.
2. Para la determinación, revisión o actualización de la renta máxima se podrán solicitar los informes o estudios, internos o externos, que se estimen necesarios u oportunos, así como priorizar o valorar diferentes parámetros, tales como: nivel medio de ingresos de la ciudadanía valenciana, condiciones de mercado, ubicación, servicios, antigüedad del edificio, antigüedad de la última reforma, equipamiento del edificio, equipamiento de la vivienda etc.

3. Queda excluida de la renta máxima de una vivienda los gastos de comunidad, así como cualquier otro que derive del uso de la vivienda que, de acuerdo con la legislación vigente o el contrato de arrendamiento, corresponda satisfacer a la persona arrendataria.
4. La renta a percibir por la persona propietaria podrá ser actualizada anualmente de acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora de arrendamientos urbanos.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la superación de la renta máxima supondrá la exclusión de la persona arrendadora y su vivienda de la Xarxa Lloga'm y la devolución de las ayudas percibidas cuando éstas estuvieran vinculadas a un periodo de permanencia mínimo y éste no hubiese sido alcanzado.

Artículo 95. *Garantías.*

1. La Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda, costeará la contratación de las pólizas de seguro que garanticen a las personas arrendadoras de las viviendas incluidas en la Xarxa Lloga'm el cobro de las rentas en situaciones de impago, la defensa jurídica en relación con la vivienda arrendada y la reparación de desperfectos derivados de los daños que no sean consecuencia del deterioro por el uso o el paso del tiempo. Igualmente, costeará la contratación de un seguro multiriesgo hogar para aquellas viviendas que no dispusieran de éste.
2. La solicitud de inclusión de los contratos de arrendamiento celebrados a través de Xarxa Lloga'm en el sistema de garantías de la Generalitat se canalizará a través de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.

Artículo 96. *Ayudas para la obtención del certificado de eficiencia energética.*

La Conselleria competente en materia de vivienda garantizará que las viviendas arrendadas a través de la Xarxa Lloga'm dispongan del certificado de eficiencia energética costeando la contratación del servicio de certificación para aquellas viviendas que no dispusieran del mismo.

Artículo 97. *Ayudas para el acondicionamiento de vivienda destinada a alquiler a través de la Xarxa Lloga'm.*

1. La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá un programa de ayudas para el acondicionamiento de viviendas no habitadas pertenecientes a personas físicas o jurídicas que no

tengan la consideración de Gran Tenedor para que, una vez acondicionadas, sean incorporadas al mercado de alquiler a través de la Xarxa Lloga'm.

2. Se considerarán actuaciones subvencionables las obras de acondicionamiento que se acometan en viviendas de una antigüedad mínima de 30 años, que no hayan sido objeto de reforma integral en los últimos 20 años para subsanar cualquiera de las siguientes deficiencias:

- a) Derribos y actuaciones previas necesarias para acometer la adecuación de la vivienda.
- b) Cualquier intervención destinada a conseguir las debidas condiciones de habitabilidad de la vivienda.

3. Las viviendas que accedan a las ayudas para el acondicionamiento de la vivienda deberán permanecer arrendadas a través de la Xarxa Lloga'm y en las condiciones que allí se fijen durante el periodo de tiempo mínimo que se establezca en la convocatoria, el cual podrá graduarse en función de la cuantía percibida.

Capítulo II

De las medidas de fomento del alquiler

Sección 1ª. Del programa de ayudas al alquiler y ayudas al alquiler joven

Artículo 98. *Ayudas para el pago del alquiler.*

1. La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas para el pago de alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25 % de los ingresos.

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

- a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia.
- b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago de alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia.

Las convocatorias determinarán las condiciones concretas para el acceso a cada una de las ayudas o prestaciones que se establezcan.

3. Las ayudas o prestaciones otorgadas sin concurrencia podrán establecer la prórroga automática de las mismas para determinados colectivos cuando se mantengan las mismas condiciones establecidas para su adjudicación, previo informe favorable de los servicios sociales municipales.

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

Artículo 99. *Abono de las ayudas para el pago del alquiler.*

Las cuantías de estas prestaciones podrán ser abonadas directamente al beneficiario o indirectamente, si se establece expresamente, al arrendador o a otra persona. A estos efectos, tendrá la consideración de pago indirecto el que se realice a través de la consignación judicial del importe de las rentas debidas en un procedimiento de desahucio. El pago de la prestación se realizará por medio de entidad financiera.

Artículo 100. *Extinción de las ayudas.*

Se consideran como causas de extinción, la muerte del beneficiario, siempre y cuando no tenga personas a su cargo, o cuando dejen de reunirse los requisitos para el derecho subjetivo a la vivienda.

Artículo 101. *Entidades colaboradoras.*

1. Las entidades locales que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras de la Conselleria competente en materia de vivienda en materia de ayudas al alquiler pudiendo presentar solicitudes telemáticas en nombre de las personas o unidades de convivencia interesadas que residan en su ámbito territorial y les autoricen mediante el correspondiente formulario.

2. Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores tendrán la consideración de tramitadores habilitados, pudiendo presentar la solicitud de ayudas al alquiler en nombre de las personas cuyos contratos

de arrendamiento hubiesen formalizado en el marco de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 102. *Coordinación de ayudas al alquiler con los municipios.*

1. Las entidades locales podrán coordinar la concesión de ayudas propias en materia de alquiler con las que establezca la Conselleria competente en materia de vivienda a fin de simplificar los trámites a la ciudadanía.

2. La coordinación de ayudas requerirá que la entidad local adecúe los requisitos de su convocatoria a los determinados por la Conselleria competente en materia de vivienda y que ambas administraciones unifiquen la concesión en un sólo procedimiento.

3. Las administraciones coordinadas se distribuirán las funciones a realizar en el procedimiento de concesión de ayudas de la siguiente manera:

- 1) Las solicitudes se presentarán exclusivamente de manera telemática, actuando la entidad local como entidad colaboradora en los términos previstos en el artículo anterior.
- 2) Finalizado el plazo de presentación de solicitudes y revisada la documentación presentada, la Conselleria con competencias en materia de vivienda publicará los listados de solicitantes admitidos y excluidos, así como el plazo para formular alegaciones, completar o subsanar la solicitud y/o documentación.
- 3) Las alegaciones o documentación adicional que corresponda formular, completar o subsanar se presentarán exclusivamente de manera telemática, actuando la entidad local como entidad colaboradora en los términos previstos en el artículo anterior.
- 4) Completada la documentación, la Conselleria competente en materia de vivienda ordenará de mayor a menor puntuación, atendiendo a los criterios de baremación, las solicitudes presentadas que cumplan los requisitos exigidos y elaborará el listado de solicitudes que resultarán adjudicatarias de las ayudas, en función de las disponibilidades presupuestarias.

Así mismo, dictará resolución con una relación ordenada de todas las solicitudes que, cumpliendo con las condiciones administrativas y técnicas establecidas en estas bases reguladoras para adquirir la condición de beneficiaria, no hayan sido estimadas por rebasarse la cuantía máxima del crédito fijado en la convocatoria, con indicación de la puntuación otorgada a cada una de ellas en función de los criterios de baremación, facilitando a las entidades locales la relación ordenada de las personas que correspondan a su municipio.

5) La entidad local concederá las ayudas de acuerdo con la relación ordenada de personas facilitada por la Conselleria competente en materia de vivienda hasta agotar el importe máximo disponible de su convocatoria.

4. Todas las administraciones coordinadas informarán a la ciudadanía a través de los canales de comunicación que estimen convenientes de la convocatoria de ayudas al alquiler, así como de la coordinación de la convocatoria.

Sección 2ª. Del programa de alquiler solidario

Artículo 103. Alquiler solidario de viviendas.

La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá un programa de ayudas para la rehabilitación de viviendas no habitadas pertenecientes a personas físicas que sean cedidas a la Generalitat con el objeto de movilizarlas y destinarlas al cumplimiento de las políticas públicas en materia de vivienda.

Artículo 104. Requisitos de las personas propietarias.

La participación en este programa requerirá que las personas propietarias acrediten que la imposibilidad de atender el coste de la rehabilitación de su vivienda, así como la dificultad de mantener los gastos asociados a la propiedad que desean conservar, sin perjuicio de cualesquiera otros requerimientos que se indiquen en la convocatoria.

Artículo 105. Requisitos de las viviendas.

Para poder acogerse al programa de alquiler solidario las viviendas deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

- 1) Contar con una antigüedad mínima de 60 años, sin que hayan sido objeto de reforma integral en los últimos 20 años.
- 2) No reunir las condiciones mínimas de habitabilidad que permitan su incorporación al mercado del alquiler.
- 3) No superar los 85m².
- 4) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.
- 5) No haber estado ocupadas durante los 3 años anteriores a su incorporación al Programa.

- 6) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.

Artículo 106. *Condiciones de la cesión de vivienda y contraprestación de la Generalitat.*

1. Las personas propietarias interesadas en participar en el programa de alquiler solidario cederán el usufructo de sus viviendas a la Generalitat, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, por el periodo que establezca la convocatoria y, en todo caso, por un mínimo de ocho años, para que ésta disponga de las mismas con destino a alquiler solidario.
2. La Conselleria competente en materia de vivienda, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, será la encargada, en estos casos, de hacer el estudio económico y la rehabilitación pertinente, gastos que, junto a todos los derivados de la gestión, serán compensados con el cobro de la renta mensual hasta que estos estén cubiertos.
3. La Generalitat Valenciana, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, abonará en especie el precio del usufructo cedido, asumiendo el coste de la rehabilitación de la vivienda. En el caso de que el coste total de la rehabilitación sea inferior al precio de cesión del usufructo de la vivienda por el período indicado, la Generalitat compensará al propietario cedente por la diferencia en metálico.
4. El precio de la cesión del usufructo ascenderá al 65% de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, con un máximo de 450 euros mensuales.

Sección 3ª. De la Bolsa Habita

Artículo 107. *Creación de la Bolsa Habita.*

La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá un programa para la incorporación de viviendas no habitadas a la Bolsa Habita de la Generalitat con el objeto de destinarlas a satisfacer las necesidades habitacionales de personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de emergencia o riesgo de exclusión residencial.

Artículo 108. *Condiciones de la cesión de viviendas y contraprestación de la Generalitat.*

1. Las personas propietarias interesadas en participar en la Bolsa Habita cederán el usufructo de

sus viviendas a la Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda, por el periodo que establezca la convocatoria y, en todo caso, por un mínimo de ocho años, para que ésta disponga de las mismas con destino al alquiler para personas o unidades de convivencia que reúnan los requisitos previstos en este Decreto.

2. El precio de la cesión del usufructo que abonará la Generalitat ascenderá como máximo al 65% de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, con un máximo de 450 euros mensuales.

3. Sin perjuicio de los demás requisitos que determine la convocatoria, las personas propietarias deberán hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, así como no haber sido sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas.

Artículo 109. *Captación de viviendas.*

La Conselleria competente en materia de vivienda determinará el sistema de captación e incorporación de viviendas a la Bolsa Habita, así como los municipios de interés prioritario, para lo cual podrá contar con la colaboración las entidades locales y de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.

Artículo 110. *Requisitos de las viviendas.*

Para la incorporación de una vivienda a la Bolsa Habita deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

- a) Tener la consideración de vivienda de acuerdo con la descripción registral o catastral de la misma y contar con el equipamiento básico y las condiciones de higiene que permitan su uso inmediato.
- b) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.
- c) Estar provistas de cocina amueblada y dotada de placa de cocinar, fregadero, lavadora, frigorífico y campana extractora, y un baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.
- d) Estar disponible para su ocupación inmediata.

- e) Estar al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y dada de alta en todos los suministros de la vivienda: agua, luz, gas etc.

Artículo 111. *Gestión de las viviendas incorporadas a la Bolsa Habita.*

Las viviendas incorporadas a la Bolsa Habita de la Generalitat serán gestionadas de manera conjunta por la Conselleria competente en materia de vivienda y la entidad local en la que se ubique la vivienda y resida la persona o unidad de convivencia adjudicataria de la misma.

Artículo 112. *Requisitos de las personas adjudicatarias y condiciones de la adjudicación.*

1. Podrán ser adjudicatarias de una vivienda de la Bolsa Habita en régimen de arrendamiento las personas o unidades de convivencia inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda, que se encuentren en cualquiera de las situaciones de emergencia o riesgo de exclusión residencial que se determinen por la Conselleria con competencias en materia de vivienda y cuyos ingresos globales no superen los siguientes límites:

- 3 o más miembros en la unidad de convivencia: 2 veces el IPREM.
- Más de 2 miembros en la unidad de convivencia: 1,5 veces el IPREM.
- 1 miembro: 1 vez el IPREM.

2. En todo caso, la persona o personas adjudicatarias de una vivienda de la Bolsa Habita deberán participar en el programa de intervención social que determine el equipo de atención primaria de servicios sociales en coordinación con la Conselleria con competencias en materia de vivienda.

En los casos en que la persona o personas adjudicatarias participaran en algún programa de intervención social en el momento de la adjudicación de la vivienda, bastará con el seguimiento y control que el equipo de atención primaria de servicios sociales realice en el marco de dicho programa.

3. Las personas adjudicatarias abonarán a la Generalitat por el arriendo de la vivienda adjudicada una renta inicial anual del 25% de los ingresos anuales de la persona o unidad de convivencia.

TÍTULO III DE LA ACTIVIDAD INSPECTORA

Capítulo I

Del objeto y la competencia

Artículo 113. *Objeto de la actividad inspectora.*

1. Se entiende por actividad inspectora el conjunto de actuaciones investigación, examen, vigilancia y control destinadas a comprobar el exacto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, así como el exacto cumplimiento de los acuerdos adoptados en el sistema de intermediación y de las medidas de fomento.
2. Las actuaciones previstas en el apartado anterior se realizarán en ejecución de los planes periódicos de inspección aprobados por la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda o en el marco de las actuaciones previas o de desarrollo de un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada o de un procedimiento sancionador.

Artículo 114. *Órganos competentes.*

1. Las funciones de investigación, comprobación, vigilancia y control corresponden a la Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda, quien dispondrá de cuantos inspectores y agentes de inspección precisen para el correcto desempeño de sus funciones.
2. Las labores anteriores también podrán ser realizadas por el personal empleado público al servicio de cualquier otra administración pública cuando sea requerida su colaboración para un mejor desarrollo de dichas labores.

Capítulo II

Del desarrollo de la actividad inspectora

Artículo 115. *Inicio de la actividad.*

El procedimiento de inspección se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa en cumplimiento de los planes periódicos de inspección, o bien como consecuencia de una orden superior adoptada en el marco de las actuaciones previas o de desarrollo de un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada o de un procedimiento sancionador.

Artículo 116. Ejercicio de la actividad.

Todo personal empleado público en el ejercicio de la actividad inspectora tendrá la consideración de autoridad, pudiendo recabar la colaboración de las fuerzas y cuerpos de seguridad en apoyo de su actuación. Como autoridad, dicho personal gozará de la protección y facultades previstas en la normativa vigente y se le dotará de la correspondiente acreditación, que exhibirá en el ejercicio de sus funciones, con carácter previo al inicio de éstas.

Artículo 117. Funciones

La inspección de función social de la vivienda tendrá las siguientes funciones:

- a) Velar y comprobar el efectivo cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia función social de la vivienda.
- b) Investigar situaciones de falta de uso residencial o desocupación de inmuebles destinados a vivienda.
- c) Comprobar el correcto cumplimiento de las medidas de fomento o acuerdos de intermediación aprobados, así como el adecuado destino de las ayudas o subvenciones concedidas en el marco de los mismos.
- d) Verificar los hechos descritos en las denuncias y comunicaciones de irregularidades que se reciban.
- e) Inspeccionar el desarrollo de las funciones atribuidas a los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.
- f) Evacuar los informes que le sean solicitados.
- g) Cualesquiera otras actuaciones de investigación, averiguación, comprobación e inspección que le sean encomendadas.

Artículo 118. Facultades

En el ejercicio de sus funciones, la inspección en materia de función social de la vivienda estará facultada para:

- a) Acceder a edificios, cuyo uso principal sea residencial, a viviendas, de uso residencial, y a los establecimientos de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores, pudiendo solicitar la información y documentación necesaria para el adecuado cumplimiento de su función. 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 ésta fuese

distinta a aquélla y, de no obtenerse, se podrá requerir la oportuna autorización judicial.

b) 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.

c) Practicar cualquier diligencia de investigación, comprobación y prueba que considere necesarias para determinar el cumplimiento normativo o de aquellas medidas de fomento o acuerdos de intermediación que se hubieran adoptado.

Artículo 119. Deberes de la inspección.

1. La actuación inspectora será confidencial, debiendo el personal inspector cumplir con el deber 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 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.

Capítulo III

De la documentación de las actuaciones inspectoras

Artículo 120. Documentación.

Las actuaciones de la inspección se documentarán en actas, diligencias, comunicaciones e informes, teniendo la naturaleza de documentos públicos administrativos.

Artículo 121. Actas de inspección.

1. Los resultados de la función inspectora se reflejarán en un acta que tendrá naturaleza de documento público. Los hechos y circunstancias reflejados en la misma que hayan sido constatados por el personal inspector gozarán de presunción de veracidad, salvo prueba en contrario.

2. En las actas de inspección se podrá constatar la existencia de hechos que pudieran ser constitutivos de incumplimiento o de infracción, comprobar la certeza de aquellos previamente denunciados o conocidos o acreditar la veracidad de hechos controvertidos en un procedimiento

de declaración de vivienda deshabitada o en procedimiento sancionador. En todo caso, el acta deberá expresar, al menos, lo siguiente:

- Relación de actuaciones llevadas a cabo.
- Lugar fecha y hora en que tuvo lugar cada una de las actuaciones,
- Personal al servicio de la administración que realizó la actuación inspectora.
- Resultado obtenido en cada una de las actuaciones, con expresión de si se estiman indicios de incumplimiento normativo o de infracción.

3. El acta de inspección será levantada en presencia de la persona interesada o de su representante cuando hayan intervenido en la actuación, quienes podrán manifestar las alegaciones o precisiones estimen convenientes para su defensa, las cuales deberán quedar recogidas en la misma. También deberán estar presentes los peritos, personal técnico y/o testigos que hayan participado en la actuación.

4. Las actas tendrán que ser firmadas por la inspección actuante y en los casos en que la persona o personas interesadas hubieran participado, por éstas. Si existiese negativa por las anteriores personas a firmar el acta, se hará constar dicha negativa, así como los motivos manifestados si los hubiese, mediante la oportuna diligencia.

La firma del acta levantada acreditará únicamente el conocimiento de su contenido, sin que pueda deducirse la aceptación del mismo por la persona interesada.

Cuando hayan participado en la actuación peritos, personal técnico y/o testigos, éstos deberán firmar el acta.

5. El acta de inspección se extenderá por duplicado, correspondiendo un ejemplar al órgano actuante, otro a la Dirección General con competencia en materia de función social de la vivienda a los efectos, en su caso, de la iniciación del correspondiente procedimiento declarativo de vivienda deshabitada o procedimiento sancionador.

En los casos en que haya intervenido la persona interesada, el acta se extenderá por triplicado a los efectos de facilitarle también una copia de la misma.

Capítulo III

De la planificación de la inspección de vivienda

Artículo 122. Planes periódicos de inspección.

1. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda aprobará anualmente un plan periódico de inspección que determinará, al menos, las actuaciones concretas a desarrollar y los ámbitos prioritarios de las mismas.
2. Los planes periódicos de inspección se dirigirán a la investigación individualizada de situaciones concretas de desocupación, de posibles infracciones o de circunstancias de ámbito general que resulten de interés para determinar la acción de la Generalitat en el ejercicio de las potestades de inspección.

Artículo 123. Contenido de los planes.

En los planes de inspección se determinarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a) Ámbito geográfico de la actuación, pudiendo dotar de preferencia a las Áreas de Necesidad de Vivienda (ANHA).
- b) Tipología de las viviendas objeto de inspección.
- c) Colectivos prioritarios.
- c) Objeto material, contenido y finalidad de la inspección.
- d) Duración temporal del plan, con indicación, en su caso, de las fechas de inicio y terminación.

Artículo 124. Memorias de ejecución.

Al finalizar cada año y dentro de los seis meses siguientes se elaborará memoria comprensiva del resultado del plan.

TÍTULO IV
PROCEDIMIENTO SANCIONADOR POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN
SOCIAL DE LA VIVIENDA

Capítulo I
Disposiciones generales

Artículo 125. Régimen jurídico.

1. 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 Ley del régimen jurídico de las administraciones públicas.
2. 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 126. Concepto de infracción.

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 la Ley.

Artículo 127. Personas responsables.

1. La responsabilidad por la comisión de las infracciones previstas en materia de función social de la vivienda se regirá por lo previsto en su legislación sectorial y, en lo no previsto en cuanto a su determinación, por las disposiciones de este Decreto.
2. En los casos en que el cumplimiento de una obligación en materia de función social de la vivienda corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de manera solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando el cumplimiento de una obligación corresponda a distintas personas, físicas o jurídicas, individualmente por razón de su condición de Gran Tenedor, los sujetos obligados responderán de manera individual, aun cuando exista identidad objetiva en la obligación por referirse a una misma vivienda o grupo de viviendas.

Artículo 128. 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 naturaleza y cuantía del perjuicio causado, directa o indirectamente.
- c) El coste económico del restablecimiento de la situación alterada y su viabilidad.
- d) La reincidencia, por comisión, en el término de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
- e) El enriquecimiento injusto obtenido por la comisión del hecho.
- f) La reparación de los daños y perjuicios ocasionados.

También podrán considerarse aquellas otras cuestiones que, a juicio razonado de la administración, deban incidir en la graduación.

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

Artículo 129. 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 graves de las cometidas.
4. La realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejante precepto administrativo, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión,

será sancionable como infracción continuada. En estos casos, se sancionará la infracción más grave de las cometidas en su mitad superior.

Artículo 130. *Compatibilidad de sanción y resarcimiento.*

Las sanciones a las que se refiere este Título son compatibles con las responsabilidades administrativas que se deriven de la comisión de una infracción para cada infractor, pudiéndose exigir la reposición de la situación alterada a su estado originario, así como la indemnización por los daños y perjuicios causados. Las citadas exigencias podrán ser acumuladas al procedimiento sancionador y resueltas por el órgano al que corresponda el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 131. *Medidas complementarias.*

Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan, podrá imponerse a las personas responsables las medidas complementarias previstas en la Ley y, en particular, aquellas destinadas a reponer la legalidad incumplida.

Artículo 132. *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 del mismo, solicitando remitan información sobre las actuaciones adoptadas o que se adopten en relación con dichos hechos.

2. Recibida la información requerida, cuando ésta 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 no existencia de ilícito penal, 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.

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 133. *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, deberá acumular en un solo procedimiento las correspondientes a una misma materia, entendiéndose por tales las infracciones en materia de vivienda y función social de la vivienda.

2. No procederá la acumulación en los casos en que las presuntas infracciones no guarden identidad sustancial o íntima conexión.

Artículo 134. *Prescripción y archivo de las actuaciones*

1. Las infracciones y sanciones 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. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si iniciado el procedimiento se concluyera, en cualquier momento, que ha prescrito la infracción, el órgano competente resolverá la conclusión del procedimiento, con archivo de las actuaciones. En ambos casos, el acuerdo o la resolución adoptados se notificarán a las personas interesadas.

Artículo 135. Caducidad.

1. Los expedientes sancionadores en materia de incumplimiento de la función social de la vivienda caducarán si, una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la incoación, no se ha dictado y notificado resolución expresa a la persona o personas interesadas. La caducidad del procedimiento no impedirá incoar un nuevo expediente si aún no se ha producido la prescripción de la infracción.

2. El plazo establecido en el apartado anterior quedará interrumpido en los supuestos de remisión de las actuaciones al órgano judicial competente o Ministerio Fiscal, reanudándose su computo a partir de la fecha en que se dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento. De igual modo, quedará interrumpido en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si procede.

Artículo 136. Destino de los ingresos procedentes de sanciones.

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

Capítulo II

Del procedimiento sancionador

Sección 1ª. Actuaciones previas e iniciación del procedimiento

Artículo 137. Información y Actuaciones previas.

1. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, la Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda podrá abrir un periodo de información o realizar actuaciones previas con objeto de determinar, con carácter preliminar, si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación. En particular, estas actuaciones se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, la identificación de la persona o personas que pudieran resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurran en unos y otros.

2. Las actuaciones previas serán realizadas por los órganos competentes en materia de investigación, averiguación e inspección de conformidad con lo dispuesto en el Título III de este Decreto y, en defecto de éstos, por el personal empleado público de cualquier administración pública a quien el órgano competente encomiende expresamente el ejercicio de dichas labores.

Artículo 138. *Órgano competente para la iniciación.*

Será competente para la iniciación de los expedientes sancionadores la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda, quien designará, en el acuerdo de iniciación, a la persona instructora y, en su caso, secretaria.

Artículo 139. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento sancionador se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de un acta de inspección, orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

2. El acta de inspección, la orden superior, la petición razonada y el escrito de denuncia deberán contener los hechos presuntamente constitutivos de infracción, el lugar y la fecha, fechas o periodo de tiempo de su acaecimiento y, cuando sea posible, la identificación de las personas presuntamente responsables, así como cualquier otra circunstancia relevante. Adicionalmente, deberá especificarse la tipificación de los hechos presuntamente constitutivos de infracción en el acta de inspección, la orden y la petición y los datos de identificación de la persona o personas denunciadas y su firma en el escrito de denuncia.

Artículo 140. *Denuncia.*

1. A los efectos previstos en el presente Título, se entenderá por denuncia el acto por el que

cualquier persona, en cumplimiento o no de una obligación legal, pone en conocimiento de un órgano administrativo la existencia de hechos presuntamente constitutivos de infracción administrativa por el incumplimiento de la función social de la vivienda.

2. No se tramitarán las denuncias anónimas, las que se refieran a hechos ajenos a las materias objeto de regulación en este Decreto, las que manifiestamente carezcan de fundamento o resulten ininteligibles, ni las que resulten coincidentes con asuntos de que conozca un órgano jurisdiccional.

3. La persona denunciante no tendrá la consideración de persona interesada en el procedimiento por la mera presentación de la denuncia, ni tendrá derecho a que le sea notificada la decisión de iniciación o de no iniciación del procedimiento sancionador, sin perjuicio de la condición de persona interesada o derecho de notificación que le pueda corresponder de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 141. Acuerdo de iniciación.

1. El acuerdo de iniciación de los procedimientos sancionadores se formalizará con el contenido mínimo siguiente:

- a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos expuestos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.
- c) El nombramiento e identificación de la persona instructora y, en su caso, de la persona secretaria del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de las mismas.
- d) Indicación del órgano competente para la resolución del expediente y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 145.
- e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que se puedan adoptar durante el mismo, de conformidad con el artículo siguiente.
- f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio.

2. El acuerdo de iniciación se comunicará a la persona instructora, con traslado de cuantas

actuaciones existan hasta entonces, y se notificará a las personas interesadas, entendiendo en todo caso por tal a la persona o personas inculpadas.

En la notificación se advertirá a las personas interesadas que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación del procedimiento, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Artículo 142. Medidas provisionales.

Iniciado el procedimiento, con el objeto de asegurar la eficacia de la resolución, o bien antes de su iniciación, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, podrán adoptarse motivadamente medidas provisionales en los términos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Sección 2ª. Instrucción

Artículo 143. Alegaciones.

1. Notificado el acuerdo de inicio, las personas interesadas dispondrán de un plazo de diez días para formular alegaciones y para aportar o proponer las pruebas que estimen convenientes. En la notificación de la iniciación del procedimiento se indicará a las personas interesadas dicho plazo.

2. Cursada la notificación a que se refiere el apartado anterior, la persona instructora del procedimiento realizará de oficio cuantas actuaciones resulten necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos, recabando los datos e informaciones que sean relevantes para determinar, en su caso, la existencia de responsabilidades susceptibles de sanción.

3. En los casos en que, como consecuencia de la instrucción del procedimiento, resulte modificada la determinación inicial de los hechos, de su posible calificación, de las sanciones imponibles o de las responsabilidades susceptibles de sanción, se notificará todo ello a la persona inculpada en la propuesta de resolución.

4. Del mismo modo, si apareciesen presuntas personas responsables de los hechos que no constaren en su iniciación como consecuencia de la instrucción, el órgano competente para la incoación del procedimiento las incluirá en el mismo, formalizando dicho acuerdo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141.

Artículo 144. Prueba.

1. Recibidas las alegaciones o transcurrido el plazo señalado en el artículo anterior, el órgano instructor podrá acordar la apertura de un período de prueba por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La persona instructora únicamente podrá rechazar aquellas pruebas que, por su relación con los hechos, con las restantes pruebas propuestas o documentos que obren en la causa, no puedan alterar la resolución final a favor del presunto responsable, debiendo motivarse en tales supuestos las razones en que se fundamenta aquella improcedencia o innecesaridad de la prueba propuesta.

3. La práctica de las pruebas que el órgano instructor estime pertinentes se realizará de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Cuando la prueba consista en la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo, y se podrá suspender en el transcurso del plazo máximo para resolver el procedimiento por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a las personas interesadas, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser notificadas a las mismas.

5. Los hechos constatados por la inspección, a la que se reconoce la condición de autoridad, y que se formalicen en documento público, observando los requisitos legales pertinentes, tendrán valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que puedan aportar las personas inculpadas en defensa de sus derechos o intereses.

6. Cuando la valoración de las pruebas practicadas pueda constituir el fundamento básico de la decisión que se adopte en el procedimiento, por ser pieza imprescindible para la evaluación de los hechos, deberá incluirse en la propuesta de resolución.

7. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien alegue el correspondiente hecho y se practicará por ella misma o él mismo o a su costa, realizándose de acuerdo con lo previsto para el procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Sección 3ª. De la finalización del Procedimiento

Artículo 145. Terminación del procedimiento.

1. En los casos en que la instrucción concluya la inexistencia de infracción o responsabilidad, el órgano instructor podrá resolver la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución.
2. De igual manera, iniciado un procedimiento sancionador, si la persona infractora reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.
3. El pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, también implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.
4. En los supuestos previstos en el apartado segundo y tercero de este artículo, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará una reducción del 25 % sobre el importe de la sanción propuesta. La reducción deberá estar determinada en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

Artículo 146. Propuesta de resolución.

1. Concluida, en su caso, la prueba, el órgano instructor del procedimiento formulará propuesta de resolución en la que se fijarán de forma motivada los hechos que se consideren probados y su exacta calificación jurídica, se determinará la infracción que, en su caso, aquéllos constituyan, la persona o personas responsables y la sanción que se proponga, la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, así como las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado.
2. En los casos en que la instrucción concluya la inexistencia de infracción o responsabilidad y el órgano instructor no haga uso de su facultad de resolver la finalización del procedimiento, la propuesta de resolución declarará dichas circunstancias.

Artículo 147. Trámite de audiencia.

1. La propuesta de resolución se notificará a las personas interesadas, indicándoles la puesta de manifiesto del expediente. A la notificación se acompañará una relación de los documentos obrantes en el expediente, a fin de que las personas interesadas puedan obtener las copias de los que estimen convenientes, concediéndoseles un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes ante el instructor del procedimiento.
2. Salvo en el supuesto contemplado por el artículo 141.2, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por las personas interesadas.
3. La propuesta de resolución y, en su caso, las alegaciones formuladas a la misma, se elevarán inmediatamente al órgano competente para resolver el procedimiento, junto con todos los documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Artículo 148. Actuaciones complementarias.

1. Con carácter previo a dictar resolución, el órgano competente para resolver podrá decidir, mediante acuerdo motivado, la realización de las actuaciones complementarias indispensables para resolver el procedimiento. No tendrán la consideración de actuaciones complementarias los informes que preceden inmediatamente a la resolución final del procedimiento.
2. El acuerdo de realización de actuaciones complementarias se notificará a las personas interesadas, concediéndoseles un plazo de siete días para formular las alegaciones que tengan por pertinentes. Las actuaciones complementarias deberán practicarse en un plazo no superior a quince días. El plazo para resolver el procedimiento quedará suspendido hasta la terminación de las actuaciones complementarias.

Artículo 149. Resolución.

1. El órgano competente dictará resolución en el plazo de quince días desde la recepción de la propuesta de resolución y los documentos, alegaciones e informaciones obrantes en el procedimiento, salvo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, acuerde la práctica de actuaciones complementarias.
2. La resolución será motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas y aquellas otras derivadas del procedimiento.
3. Además de expresar los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos; las resoluciones de los procedimientos sancionadores, incluirán la valoración de las pruebas practicadas, especialmente de aquéllas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, fijarán los hechos que se estiman probados y su exacta calificación jurídica y, en su caso, la persona o personas responsables, la infracción o infracciones cometidas y la sanción o sanciones que se imponen, o bien la declaración de no existencia de infracción o responsabilidad.
4. En la resolución no se podrán aceptar hechos nuevos o distintos de los determinados en la fase instructora, salvo los que resulten, en su caso, de las actuaciones complementarias, con independencia de su diferente valoración jurídica. No obstante, cuando el órgano competente para resolver considere que la infracción o sanción revisten mayor gravedad que la determinada en la propuesta de resolución, se notificará a la persona o personas inculpadas para que aporte cuantas alegaciones estime convenientes, concediéndosele un plazo de quince días.
5. Las resoluciones se notificarán a las personas interesadas. Si el procedimiento se hubiese iniciado como consecuencia de orden superior o petición razonada, la resolución se comunicará al órgano administrativo autor de aquélla.
6. Si transcurridos seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, no se hubiese dictado y notificado resolución expresa se producirá la caducidad, sin perjuicio de las posibles interrupciones de su cómputo por la suspensión del procedimiento a que se refiere el artículo 132, por causas imputables a las personas interesadas o por cualquier otra prevista en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en la Ley.

Artículo 150. Competencia para resolver.

El órgano competente para la imposición de las sanciones por el incumplimiento de la función social de la vivienda es la persona titular de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda.

Artículo 151. Inscripción en el Libro Registro de Sanciones.

1. La Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda anotará las sanciones administrativas impuestas por las infracciones a la normativa reguladora de la función social de la vivienda en el Libro Registro de Sanciones.

2. En dicha anotación se hará constar, como mínimo, la identidad de la persona sancionada, el precepto aplicado, la sanción impuesta y si la misma ha adquirido firmeza en vía administrativa o contencioso administrativa.

3. Las anotaciones se cancelarán de oficio o a petición de la persona interesada cuando hayan transcurrido los siguientes plazos:

Dos años desde su total cumplimiento o prescripción, en el caso de infracciones graves.

Tres años desde su total cumplimiento o prescripción, en el caso de infracciones muy graves

4. El acceso a la información contenida en el Libro Registro de Sanciones se realizará en los términos previstos la legislación reguladora de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno dentro de los límites establecidos en la normativa reguladora de protección de datos.

Artículo 152. Recursos.

1. Las resoluciones sancionadoras no agotan la vía administrativa y frente a las mismas cabrá recurso de alzada ante la persona titular de la Secretaria Autonómica con competencias en materia de vivienda.

2. Cuando la persona infractora sancionada recurra la resolución adoptada, las resoluciones del recurso de alzada, así como, en su caso, las de los procedimientos de revisión de oficio que se interpongan no podrán suponer la imposición de sanciones más graves para la persona

sancionada.

3. En el supuesto señalado en el apartado anterior, las resoluciones podrán adoptar las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sean ejecutivas. Las mencionadas disposiciones podrán consistir en la adopción de cualquiera de las medidas provisionales previstas en la Ley o en el mantenimiento de las que ya se hubieran adoptado durante el procedimiento.

Sección 4ª. De la ejecución de resoluciones

Artículo 153. Ejecución forzosa.

1. Son ejecutivas las resoluciones sancionadoras que pongan fin a la vía administrativa, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la Ley, o cuando la Constitución o la Ley exijan la intervención de un órgano judicial.

Ponen fin a la vía administrativa las resoluciones del recurso de alzada que, en su caso, se haya interpuesto o las dictadas por la persona titular de la Dirección General competente en materia de función social de la vivienda cuando haya transcurrido el plazo para la interposición de dicho recurso alzada sin que se haya producido.

2. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de cualquiera de las medidas de ejecución forzosa previstas en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

3. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y, en todo caso, compatibles con éstas.

Artículo 154. Competencia para la ejecución.

Es competente para la ejecución de la resolución sancionadora el órgano que hubiera acordado la iniciación del procedimiento.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Limitación de la Renta Máxima de alquiler.*

Se faculta a la persona titular de la Conselleria con competencias en materia de vivienda para que mediante Resolución publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* pueda aprobar, modificar y actualizar la limitación de la renta máxima de alquiler que se establece en el artículo 94 de este Decreto, pudiendo adaptar dicha limitación a las especiales condiciones de cada municipio.

Segunda. *Actualización de importes.*

Las cuantías del seguro de responsabilidad civil y de la póliza de caución exigidas para el reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador, así como el nivel de ingresos exigido para la participación en cada una de las medidas de fomento previstas en el Título podrán ser actualizados por resolución de la persona titular de la Conselleria con competencias en materia de vivienda publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Tercera. *Distintivo de inscripción en el Directorio de Agente Inmobiliario Colaborador.*

Se faculta a la persona titular de la Conselleria con competencias en materia de vivienda para que mediante Resolución publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* pueda aprobar, modificar y actualizar las características relativas al contenido, dimensiones, color, tipo de letra y, en su caso, ilustración del distintivo de inscripción en el Directorio de Agente Inmobiliario Colaborador (Distintivo DAIC) a los efectos previstos en este Decreto.

Cuarta. *Modelos normalizados.*

Se faculta a la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda para que mediante Resolución pueda aprobar, modificar y actualizar los formularios y modelos normalizados previstos en este Decreto.

Quinta. *Creación del Libro Registro de Sanciones.*

Se crea el Libro Registro de Sanciones como registro de titularidad pública, naturaleza administrativa y carácter autonómico que se residencia en la Conselleria con competencia en materia de Vivienda.

El Registro se conformará informáticamente y funcionará exclusivamente a través de medios electrónicos, con el soporte de la aplicación informática creada al efecto, la cual deberá ser

plenamente interoperable, de modo que se garantice su compatibilidad informática e interconexión, así como la transmisión telemática de los asientos registrales con el Registro de Viviendas Deshabitadas.

La Dirección General competente en materia de función social de la vivienda será la responsable de la gestión y el mantenimiento actualizado de los datos contenidos en el Registro.

Serán objeto de inscripción en el mismo las sanciones administrativas impuestas en materia de función social de la vivienda.

Sexta. Protección de datos de carácter personal.

1. Los datos personales serán tratados de conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

El acceso a datos de carácter personal contenidos en el registro se regirá por lo dispuesto en la normativa de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, así como de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. La subsecretaría de la Conselleria 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 la normativa sobre protección de datos personales.

b) El cumplimiento con el deber de información de conformidad con la normativa sobre protección de datos personales con todas aquellas personas interesadas cuyos datos sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en esta orden.

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.

3. Las personas afectadas por las distintas actividades de tratamiento, podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de limitación u oposición del tratamiento, cuando proceda, ante la Conselleria competente en materia de Vivienda.

4. Las comunicaciones de datos que se realicen como consecuencia de la colaboración entre administraciones públicas se realizarán con fundamento en la legislación reguladora de la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Cualquier otro acceso o comunicación deberá fundamentarse en los supuestos previstos en el régimen jurídico de acceso a la información pública y protección de datos.

Séptima. *Modificación de la cuantía de las sanciones previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.*

Se modifica la cuantía de las sanciones previstas en el artículo 34 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, conforme a la habilitación prevista en la disposición final segunda de la citada Ley. El precepto queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 34. Sanciones.

1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como graves serán sancionadas con multa de 10.000 hasta 350.000 euros.
2. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como muy graves serán sancionadas con multa de 350.001 hasta 950.000 euros.
3. Los ingresos procedentes de las sanciones tendrán carácter finalista y, por tanto, serán destinados a actuaciones en materia de vivienda».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Comunicaciones semestrales de grandes tenedores.*

Hasta la habilitación de un trámite específico en la Sede electrónica de la Generalitat, las comunicaciones semestrales que realicen los grandes tenedores en cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley se realizarán a través de la solicitud general de iniciación y tramitación telemática de procedimientos de la Conselleria con competencias en materia de vivienda (Trámite Z). La comunicación deberá ir acompañada de cuantos anexos resulten necesarios a fin de facilitar toda la información requerida en este Decreto.

Segunda. *Reconocimiento de la Condición de Agente Inmobiliario Colaborador.*

Hasta la habilitación de un trámite específico en la Sede electrónica de la Generalitat, las solicitudes que realicen las personas que reúnan las condiciones exigidas en la normativa vigente para ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana, así como las restantes exigidas en este Decreto, con el objeto de que les sea reconocida la condición de Agente Inmobiliario Colaborador, se realizarán a través de la solicitud general de iniciación y tramitación telemática de procedimientos de la Conselleria con competencias en materia de vivienda (Trámite Z). La solicitud deberá ir acompañada de cuantos anexos resulten necesarios a fin de facilitar toda la información requerida en este Decreto para el reconocimiento de dicha condición.

Tercera. *Registro Provisional de Viviendas deshabitadas.*

En tanto no esté creado el Registro de Viviendas Deshabitadas, se habilitará un Registro Provisional para el seguimiento y control de las viviendas declaradas deshabitadas, adscrito a la Conselleria competente en materia de vivienda y responsabilizándose de su gestión y mantenimiento la Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda.

Cuarta. *Libro Registro Provisional de Sanciones.*

En tanto no esté creado el Libro Registro de Sanciones, se habilitará un Libro Registro Provisional para el seguimiento y control de las viviendas declaradas deshabitadas, adscrito a la Conselleria competente en materia de vivienda y responsabilizándose de su gestión y mantenimiento la Dirección General con competencias en materia de función social de la vivienda.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.
2. A partir de la entrada en vigor del Capítulo I del Título II de este Decreto queda derogada

expresamente la Orden 15/2010, de 30 de julio, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula la Red Alquila.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta a la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las normas necesarias para el desarrollo de este Decreto.

Las referencias al indicador de público de la renta de efectos múltiples, que pasan a tener rango orden, podrán ser modificados, revisados y actualizados mediante orden de la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda.

Segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

No obstante, las previsiones del Capítulo I del Título II relativas a la intermediación en materia de alquiler de vivienda producirán efectos a partir del día 1 de octubre de 2021, a excepción del contenido de la sección segunda relativo a los Agentes Inmobiliarios Colaboradores que entrará en vigor el día siguiente de la publicación de este Decreto en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Valencia, XX de XX de 2021

El presidente de la Generalitat
XIMO PUIG i FERRER

El vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática



Direcció General d'Emergència Habitacional, Funció Social de l'Habitatge i Observatori de l'Hàbitat i Segregació Urbana

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE – TORRE 1
C/ de la Democràcia, 77 - 46018 VALÈNCIA - Tel. 012

RUBÉN MARTÍNEZ DALMAU