## Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

*DECRET 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.* [2021/10127]

Index


Títol preliminar. Objecte i àmbit
Article 1. Objecte i àmbit
Títol I. De la intervenció de les administracions públiques sobre habitatges deshabitats
Capítol I. Dels supòsits d'intervenció administrativa i del règim de col·laboració amb les administracions públiques
Secció 1a. Dels habitatges deshabitats i la seua declaració administrativa
Article 2. Concepte d'habitatge deshabitat
Article 3. Declaració d'habitatge deshabitat
Article 4. Presumpció d'habitatge deshabitat
Article 5. Indicis de desocupació
Article 6. Eficàcia de la declaració administrativa d'habitatge deshabitat
Article 7. Resolució de pèrdua d'eficàcia
Secció 2a. De les causes justificades de desocupació
Article 8. Causes justificades de desocupació
Article 9. Desocupació justificada d'habitatges destinats a usos d'habitatge de segona residència
Article 10. Desocupació justificada d'habitatges destinats a usos d'habitatge turístic o terciaris
Article 11. Desocupació justificada d'habitatges destinats a polítiques socials
Article 12. Desocupació justificada d'habitatges les persones titulars dels quals els oferisquen en venda o lloguer
Article 13. Desocupació justificada d'habitatges que es troben pendents de resolució judicial
Article 14. Desocupació justificada d'habitatges per trasllat temporal de domicili
Secció 3a. Dels deures de col·laboració amb les administracions públiques
Article 15. Deures de col·laboració per a la investigació de situacions de desocupació o de falta d'ús residencial
Article 16. Deures de col·laboració específics de les persones titulars d'habitatges
Article 17. Deure de col·laboració per a l'entrada en habitatges que revestisquen la condició de domicili
Article 18. Manera de cursar els requeriments i el seu compliment

Capítol II. Dels drets i obligacions dels grans tenidors
Article 19. Concepte de gran tenidor
Article 20. Obligacions del gran tenidor
Article 21. Contingut de les comunicacions semestrals del gran tenidor
Article 22. Drets del gran tenidor
Capítol III. Del procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat
Secció 1a. Disposicions generals
Article 23. Naturalesa jurídica
Article 24. Persones interessades
Article 25. Delegació de competències
Article 26. Acumulació
Article 27. Caducitat
Article 28. Transmissió d'habitatges declarats deshabitats o incursos en un procediment administratiu per a la seua declaració
Secció 2a. Actuacions prèvies i iniciació del procediment
Article 29. Informació i actuacions prèvies
Article 30. Òrgan competent per a la iniciació
Article 31. Inici del procediment
Article 32. Denúncia
Article 33. Acord d'iniciació
Article 34. Mesures provisionals


## Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

*DECRETO 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.* [2021/10127]

Índice


Título preliminar. Objeto y ámbito
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. Eficacia de la declaración administrativa de vivienda deshabitada
Artículo 7. Resolución de pérdida de eficacia
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

Secció 3a. De la instrucció del procediment
Article 35. Al·legacions
Article 36. Prova
Article 37. Tràmit d'audiència amb oferiment de mesures de foment

Secció 4a. De la finalització del procediment.
Article 38. Terminació del procediment
Article 39. Proposta de resolució
Article 40. Tràmit d'audiència
Article 41. Actuacions complementàries
Article 42. Resolució
Article 43. Competència per a resoldre
Article 44. Efectes de la resolució declarativa d'habitatge deshabitat amb aprovació de mesures de foment o acords d'intermediació

Article 45. Efectes de la resolució declarativa d'habitatge deshabitat sense aprovació de mesures de foment o acords d'intermediació

Article 46. Recursos
Secció 5a. De l'execució de resolucions
Article 47. Execució forçosa
Article 48. Competència per a l'execució
Article 49. Especialitats en l'execució forçosa de resolucions declaratives d'habitatges deshabitats sense mesures de foment i sense acords d'intermediació
Article 50. Especialitats en l'execució forçosa de resolucions declaratives d'habitatges deshabitats amb mesures de foment o acords d'intermediació
Secció 6a. Del procediment abreujat per a la declaració d'habitatge deshabitat
Article 51. Procediment abreujat per a la declaració d'habitatge deshabitat
Capítol IV. Del Registre d'habitatges deshabitats
Secció 1a. Disposicions generals
Article 52. Objecte i àmbit
Article 53. Naturalesa i adscripció
Article 54. Finalitat
Article 55. Òrgan responsable
Article 56. Estructura
Article 57. Organització i funcionament
Article 58. Publicitat, transparència i protecció de les dades del Registre
Secció 2a. Inscripció
Article 59. Resolucions inscriptibles
Article 60. Contingut de la inscripció
Article 61. Efectes de la inscripció
Article 62. Anotacions posteriors
Article 63. Cancel·lació
Títol II. De la intermediació en matèria d'habitatge i mesures de foment del lloguer
De la intermediació en matèria de lloguer d'habitatge a la Comunitat Valenciana
Secció 1a. De la creació i regulació de la Xarxa Lloga'm
Article 64. Intermediació de la Generalitat per al foment del lloguer d'habitatge
Article 65. Estructura
Article 66. Objectius
Article 67. Tipologia de serveis
Secció 2a. Dels agents immobiliaris col·laboradors
Article 68. Requisits dels agents immobiliaris col·laboradors
Article 69. Sol·licitud de reconeixement de la condició d'agent col·laborador
Article 70. Resolució de reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador
Article 71. Règim de recursos
Article 72. Revocació de la resolució
Article 73. Efectes del reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador
Article 74. Directori d'agents immobiliaris col·laboradors
Secció 3a. Del règim jurídic dels agents immobiliaris col·laboradors

Article 75. Drets dels agents immobiliaris col·laboradors

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 Viviendas 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 inmobiliarios 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

Article 76. Garantia d'exclusivitat en la gestió dels habitatges captats per a la Xarxa Lloga'm
Article 77. Retribucions dels agents immobiliaris col·laboradors
Article 78. Funcions i compromisos dels agents immobiliaris col·laboradors
Secció 4a. Dels requisits d'inscripció en la Xarxa Lloga'm i les causes d'exclusió
Article 79. Requisits de les persones arrendadores
Article 80. Compromisos de les persones arrendadores
Article 81. Requisits de les persones arrendatàries
Article 82. Compromisos de les persones arrendatàries
Article 83. Requisits dels habitatges
Article 84. Exclusió de la Xarxa Lloga'm
Secció 5a. Del funcionament de la Xarxa Lloga'm
Article 85. Captació d'habitatges
Article 86. Verificació de requisits i inventari dels habitatges
Article 87. Sol·licitud d'inscripció dels habitatges
Article 88. Oferta dels habitatges inscrits
Article 89. Sol·licitud d'habitatge
Article 90. Adjudicació d'habitatges
Article 91. Formalització de contractes, inclusió en els programes d'ajudes de la Generalitat vinculats a la Xarxa Lloga'm i compliment de les obligacions derivades de la formalització
Article 92. Seguiment dels contractes
Article 93. Finalització de contractes
Secció 6a. De les mesures de foment del lloguer vinculades a la Xarxa Lloga'm
Article 94. Renda màxima dels habitatges
Article 95. Garanties
Article 96. Ajudes per a l'obtenció del certificat d'eficiència energètica
Article 97. Ajudes per al condicionament d'habitatge destinat a lloguer a través de la Xarxa Lloga'm
Capítol II. De les mesures de foment del lloguer
Secció 1a. Del Programa d'ajudes al lloguer i ajudes al lloguer jove
Article 98. Ajudes per al pagament del lloguer
Article 99. Abonament de les ajudes per al pagament del lloguer
Article 100. Extinció de les ajudes
Article 101. Entitats col·laboradores
Article 102. Coordinació de les ajudes al lloguer amb els municipis
Secció 2a. Del programa de lloguer solidari
Article 103. Lloguer solidari d'habitatges
Article 104. Requisits de les persones propietàries
Article 105. Requisits dels habitatges
Article 106. Condicions de la cessió d'habitatge i contraprestació de la Generalitat
Secció 3a. De la Borsa Habita
Article 107. Creació de la Borsa Habita
Article 108. Condicions de la cessió d'habitatges i contraprestació de la Generalitat
Article 109. Captació d'habitatges
Article 110. Requisits dels habitatges
Article 111. Gestió dels habitatges incorporats a la Borsa Habita
Article 112. Requisits de les persones adjudicatàries i condicions de l'adjudicació
Títol III. De l'activitat inspectora
Capítol I.
Article 113. Objecte de l'activitat inspectora
Article 114. Òrgans competents
Capítol II. Del desenvolupament de l'activitat inspectora
Article 115. Inici de l'activitat
Article 116. Exercici de l'activitat
Article 117. Funcions
Article 118. Facultats
Article 119. Deures de la inspecció
Capítol III. De la documentació de les actuacions inspectores
Article 120. Documentació
Article 121. Actes d'inspecció
Capítol IV. De la planificació de la inspecció d'habitatge
Article 122. Plans periòdics d'inspecció
Article 123. Contingut dels plans

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 las 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

Article 124. Memòries d'execució
Títol IV. Del procediment sancionador per incompliment de la funció social de l'habitatge
Capítol I. Disposicions generals
Article 125. Règim jurídic
Article 126. Concepte d'infracció
Article 127. Persones responsables
Article 128. Graduació de les sancions
Article 129. Concurrència d'infraccions
Article 130. Compatibilitat de sanció i rescabalament
Article 131. Mesures complementàries
Article 132. Concurrència amb l'ordre jurisdiccional penal
Article 133. Acumulació
Article 134. Prescripció i arxivament de les actuacions
Article 135. Caducitat
Article 136. Destinació dels ingressos procedents de sancions
Capítol II. Del procediment sancionador
Secció 1a. Actuacions prèvies i iniciació del procediment
Article 137. Informació i actuacions prèvies
Article 138. Òrgan competent per a la iniciació
Article 139. Inici del procediment
Article 140. Denúncia
Article 141. Acord d'iniciació
Article 142. Mesures provisionals
Secció 2a. Instrucció
Article 143. Al·legacions
Article 144. Prova
Secció 3a. De la finalització del procediment
Article 145. Terminació del procediment
Article 146. Proposta de resolució
Article 147. Tràmit d'audiència
Article 148. Actuacions complementàries
Article 149. Resolució
Article 150. Competència per a resoldre
Article 151. Inscripció en el llibre registre de sancions
Article 152. Recursos
Secció 4a. De l'execució de resolucions
Article 153. Execució forçosa
Article 154. Competència per a l'execució
Disposicions addicionals
Primera. Limitació de la renda màxima de lloguer
Segona. Actualització d'imports
Tercera. Distintiu d'inscripció en el directori d'agent immobiliari col·laborador
Quarta. Models normalitzats
Cinquena. Creació del llibre de registre de sancions
Sisena. Protecció de dades de caràcter personal
Setena. Modificació de la quantia de les sancions previstes en la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.
Disposicions transitòries
Primera. Comunicacions semestrals de grans tenidors
Segona. Reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador
Tercera. Registre provisional d'habitatges deshabitats
Quarta. Llibre registre provisional de sancions
Disposició derogatòria
Única. Derogació normativa
Disposicions finals
Primera. Habilitació de desplegament
Segona. Entrada en vigor

El Ple de les Corts, en sessió celebrada el dia 3 de febrer de 2017, va aprovar la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. Aquesta norma reconeix el dret a l'habitatge, reconegut en l'article 47 de la Constitució Espanyola, com a part essencial de la funció social del dret a la propietat prevista en l'article 33.2 de la Constitució, i garanteix aquesta funció mitjançant l'obligació que certs habitatges desocupats per un llarg període de temps passen a ser destinats a usos residencials.

L'esmentada Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, en la seua disposició final segona,

Artículo 124. Memorias de ejecución
Título IV. Del 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
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

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 citada Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, en su disposición final segunda,

faculta el Consell per a dictar quantes disposicions siguen necessàries per al desenvolupament i l'execució del que disposa aquesta llei. Així mateix, habilita el Consell per a modificar, revisar o actualitzar el contingut dels annexos de la llei, les quanties de les sancions i les referències a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. Entre els annexos es troba el procediment administratiu per a la declaració d'habitatges deshabitats.

D'aquesta manera, en compliment del mandat legalment establit, és objecte d'aquest decret el desplegament normatiu de les previsions de la Llei 2/2017 respecte de la intervenció de les administracions públiques de la Comunitat Valenciana sobre habitatges deshabitats i les mesures de foment per a la seua mobilització contingudes en els títols IV i V de la llei esmentada, respectivament.

Així mateix, és objecte d'aquest decret el desenvolupament del Registre d'habitatges deshabitats que preveu l'article 11 i la regulació del procediment administratiu per a la imposició de les sancions previstes en el títol VII per incompliment de la funció social de l'habitatge.

Per a això, aquest decret s'estructura en 154 articles ordenats en cinc títols, 12 capítols, cinc disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

El títol preliminar regula l'objecte i àmbit d'aplicació del decret.

El títol I es dedica a la intervenció de les administracions públiques sobre els habitatges deshabitats. El primer capítol fita els supòsits d'intervenció per a la declaració administrativa d'habitatges deshabitats partint de la definició legal d'habitatge deshabitat i de les causes de desocupació justificada que s'hi preveuen. Així mateix, aquest capítol primer recull els deures de col·laboració que competeixen al conjunt de la ciutadania per a esclarir les situacions de desocupació.

El segon capítol es refereix al règim jurídic dels grans tenidors d'habitatge a la Comunitat Valenciana i desplega els preceptes de la llei referits a aquests. Com a novetat, s'introdueixen drets específics per a aquells grans tenidors que accepten mesures de foment en el procediment de declaració d'habitatge deshabitat.

El capítol III regula el procediment administratiu per a la declaració d'habitatges deshabitats. Anteriorment, l'esmentat procediment es trobava regulat en l'annex II de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. No obstant això, atés el caràcter reglamentari que a aquest annex II li atorga la disposició final segona de la Llei, s'ha optat per realitzar una revisió completa del procediment a fi de regular-ne expressament totes les singularitats i aprofundir en una major seguretat jurídica. S'estableix un procediment contradictori i garantista que assegura que les persones propietàries dels habitatges puguen fer valdre els seus drets o al·legar les eventuals causes justificades de desocupació en el si d'aquest. D'especial interés resulta la delegació de competències en favor de les entitats locals perquè puguen declarar deshabitats els habitatges que se situen en el seu àmbit territorial. Amb això, el decret compleix amb l'establiment d'un model avançat de descentralització de les polítiques d'habitatge, que tractarà d'incentivar que els municipis i altres ens locals hi participen en la major mesura possible, d'acord amb el que exigeix la Llei 2/2017.

El capítol IV crea el Registre d'habitatges deshabitats, el qual es configura com un registre de titularitat pública, de naturalesa administrativa i caràcter autonòmic, adscrit a la conselleria amb competències en matèria d'habitatge. En aquest registre s'inscriuran els habitatges declarats deshabitats i servirà d'instrument bàsic per a fer-ne el control i seguiment, així com per a la planificació de les polítiques públiques d'habitatge.

El títol II del decret preveu la posada en marxa d'un ampli i ambiciós catàleg de mesures de foment a fi de potenciar la incorporació al mercat dels habitatges desocupats, amb independència de si la persona propietària reuneix la consideració de gran tenidor o no. D'aquesta manera, es permet que totes aquelles persones que no siguen grans tenidores puguen beneficiar-se dels programes i mesures que oferisca la Generalitat quan voluntariament desitgen posar en lloguer els habitatges desocupats de la seua propietat. Així, es busca mobilitzar no solament els habitatges declarats deshabitats propietat de grans tenidors, sinó tots aquells habitatges que es troben buits.

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 el desarrollo 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. Anteriormente, el citado procedimiento se encontraba regulado en el anexo II de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. No obstante, dado el carácter reglamentario que a dicho anexo II le otorga la disposición final segunda de la Ley, se ha optado por realizar una revisión completa del procedimiento con el objeto de regular expresamente todas las singularidades de este y ahondar en una mayor seguridad jurídica. 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 participen en la mayor medida posible en las mismas de acuerdo con lo exigido por la Ley 2/2017.

El capítulo IV desarrolla 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 puedan beneficiarse de los programas y medidas que ofrezca la Generalitat cuando voluntariamente deseen poner en alquiler las viviendas desocupadas de su propiedad. Así, se persigue movilizar no solo las viviendas declaradas deshabitadas propiedad de grandes tenedores, sino todas aquellas viviendas que se encuentren vacías.

Amb aquest propòsit, el capítol I configura un sistema voluntari d'obtenció d'habitatges privats per a oferir-los a preus assequibles a través del Programa d'intermediació de la Generalitat. Aquest programa es constitueix com un servei integral d'informació, intermediació, assessorament i tramitació en matèria de lloguer d'habitatge a la Comunitat Valenciana, dirigit i coordinat per la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge i gestionat per agents immobiliaris col·laboradors reconeguts com a tals d'acord amb els requisits establits en la norma. L'objectiu principal del programa és poder oferir a la ciutadania valenciana habitatges en lloguer als preus màxims que establisca la Generalitat d'acord amb les característiques i ubicació dels habitatges.

Per a incentivar el lloguer respectant aquesta renda màxima, es dota les persones propietàries de la seguretat jurídica i econòmica necessàries a través de la contractació d'assegurances, perquè eviten també les gestions accessòries a la formalització del contracte d'arrendament, tals com la liquidació d'impostos o la consignació de fiances, i igualment la gestió de certes incidències com avaries o reparacions menors. Les referides gestions associades a la formalització dels contractes d'arrendament seran assumides pels agents immobiliaris col·laboradors, figura que s'erigeix com l'eix central del programa d'intermediació, per tal d'apostar per la creació de sinergies amb les persones professionals del sector, la qual cosa aprofundirà en la qualitat del servei oferit. Addicionalment, aquest capítol preveu un altre tipus d'ajudes associades al programa, com les destinades a l'obtenció del certificat d'eficiència energètica o l'adequació d'habitatges per a la posada en lloguer.

Per la seua banda, el capítol II complementa l'acció de la Generalitat a través de diverses mesures de foment que pretenen donar resposta a la pluralitat de situacions i realitats tant de les persones arrendadores com de les persones arrendatàries. En primer lloc, es desplega el programa d'ajudes econòmiques per a arrendar un habitatge, resolent les incerteses que es plantejaven en el pagament indirecte d'aquestes i introduint, per primera vegada, un sistema de coordinació amb ajudes de la mateixa naturalesa que convoquen les entitats locals a fi d'assegurar una major eficiència i agilitat en el procediment de concessió. En segon lloc, s'estableix un programa d'ajudes per a la rehabilitació d'habitatges no habitats l'ús dels quals, una vegada rehabilitats, siga cedit a la Generalitat. Aquest programa permetrà mobilitzar els habitatges buits de persones físiques que no puguen atendre el cost de la seua rehabilitació i que tinguen dificultat per a mantindre les despeses associades a la propietat que desitgen conservar. En tercer lloc, es crea una borsa d'habitatges a fi de destinar-los a satisfer les necessitats residencials de persones o unitats de convivència que es troben en situació d'emergència o risc d'exclusió residencial. La borsa estarà integrada per tots aquells habitatges que siguen cedits en usdefruit a la Generalitat, que haurà d'abonar, directament i a càrrec dels seus pressupostos, una compensació mensual a les persones propietàries per aquesta cessió.

El títol III del decret aborda l'objecte i desenvolupament de l'activitat inspectora en matèria de funció social de l'habitatge, el resultat de la qual podrà servir de base tant per a la iniciació del procediment declaratiu d'habitatge deshabitat com per a la iniciació del procediment sancionador. Igualment, es regulen els plans periòdics d'inspecció que amb caràcter anual durà a terme la conselleria amb competències en matèria d'habitatge.

Finalment, el títol IV reglamenta el procediment administratiu per a l'exercici de la potestat sancionadora davant de les infraccions que es cometen en matèria d'incompliment de la funció social de l'habitatge, d'acord amb la regulació continguda en el títol VII de la Llei 2/2017.

Durant el procediment d'elaboració i tramitació d'aquest decret, s'han efectuat els tràmits de consulta prèvia, informació pública i audiència a les entitats que agrupen interessos relacionats amb l'objecte del decret i s'han recollit els informes preceptius.

En compliment del que s'estableix en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en l'elaboració de la present regulació s'ha actuat d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència. Així, la present disposició es gesta en virtut del principi de necessitat i eficàcia, ja que ateses les innovacions normatives produïdes en els últims anys, insta a posar en

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, este 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 estas 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.

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 últi-

pràctica totes les mesures de simplificació i agilitació administrativa i responsabilitat professional i social que siga possible arbitrar i, entre aquestes, la que ací es promou, de manera que la via reglamentària resulta un instrument adequat per a aconseguir els objectius que la inspiren.

El decret, com que s'emmarca de manera harmonitzada en les disposicions legals esmentades abans i no introdueix noves obligacions que puguen desvirtuar-ne el sentit, respon al principi de proporcionalitat.

Quant al principi de seguretat jurídica, aquesta disposició es concep d'acord amb la normativa de rang superior per a crear un instrument jurídic de caràcter estable i clarificador que responga, a més, al principi d'eficiència, i s'eviten així càrregues administratives innecessàries o accessòries en congruència amb la seua finalitat simplificadora, s'afavoreix la deguda implantació de processos de tramitació electrònica integrada i es racionalitza la gestió dels recursos públics.

La present disposició normativa s'aprova d'acord amb el que es disposa en l'article 148.1.1 de la Constitució i 49.1.9 i 16 de l'Estatut d'Autonomia que atribueix competència a la Generalitat en matèria d'habitatge.

En conseqüència, d'acord amb l'article 28.*c* de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de la Generalitat, del Consell, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu, a proposta del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, prèvia deliberació del Consell, en la reunió d'1 d'octubre de 2021,

DECRETE

## TÍTOL PRELIMINAR
## Objecte i àmbit

*Article 1. Objecte i àmbit*

Aquest decret té per objecte el desenvolupament normatiu de les previsions contingudes en la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge respecte de la intervenció de les administracions públiques de la Comunitat Valenciana sobre habitatges deshabitats i el foment del lloguer d'habitatges buits i declarats deshabitats en desenvolupament de la funció social de l'habitatge.

## TÍTOL I
## De la intervenció de les administracions públiques sobre habitatges deshabitats

### CAPÍTOL I
*Dels supòsits d'intervenció administrativa i del règim de col·laboració amb les administracions públiques*

#### Secció 1a
Dels habitatges deshabitats i la seua declaració administrativa

*Article 2. Concepte d'habitatge deshabitat*

1. S'entén per habitatge deshabitat aquell que, sent propietat d'un gran tenidor, siga declarat com a tal mitjançant resolució administrativa per incomplir la seua funció social per no estar destinat de manera efectiva a l'ús residencial legalment previst o per romandre desocupat de manera continuada durant un temps superior a un any, sense que hi concórrega causa justificada de desocupació.

2. El còmput del període de desocupació s'iniciarà des de l'últim dia d'habitació efectiva, des de l'atorgament de l'autorització per al seu ús com a habitatge o, per al cas dels habitatges que no hagen estat mai habitats, des que l'estat d'execució d'aquests permeta sol·licitar les autoritzacions legals per a la seua ocupació efectiva.

3. A l'efecte d'aquest decret, tindrà la consideració d'habitatge tota edificació habitable, destinada a residència de persones físiques i que reunisca els requisits bàsics de qualitat de l'edificació, entorn i ubicació conforme a la legislació aplicable i que siga apte per a l'obtenció del títol d'ocupació o, en el cas d'habitatges protegits o rehabilitats de protecció pública, la cèdula de qualificació definitiva.

mos 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.

La presente disposición normativa se aprueba de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.1 de la Constitución y 49.1.9 y 16 del Estatuto de Autonomía que atribuye competencia a la Generalitat en materia de vivienda.

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 de 1 de octubre de 2021,

DECRETO

## TÍTULO PRELIMINAR
## Objeto y ámbito

*Artículo 1. Objeto y ámbito*

Este 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 estas 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.

En els supòsits en què l'habitatge no dispose de títol habilitant d'ocupació o de cèdula de qualificació definitiva i hi haja discrepàncies respecte de la seua aptitud per a obtindre'ls, l'aptitud esmentada haurà de ser corroborada mitjançant procediment contradictori, el qual podrà desenvolupar-se com un incident en el si del procediment principal que s'estiga tramitant.

*Article 3. Declaració d'habitatge deshabitat*

1. La declaració d'habitatge deshabitat es realitzarà mitjançant resolució dictada conforme al procediment administratiu previst en aquest decret.

2. Serà procedent la declaració d'habitatge deshabitat respecte de:

Els habitatges que, reunint les condicions descrites en l'article 2, hagen sigut comunicats per grans tenidors en compliment de l'obligació de comunicació semestral, i

Els habitatges que s'ajusten al que estableix l'article 2, encara que no hagen sigut comunicats.

3. En els casos en els quals un gran tenidor comunique la falta d'ús residencial o desocupació d'un habitatge o grup d'habitatges, se'n presumirà la conformitat amb la situació comunicada, amb els efectes previstos en aquest títol per a la declaració d'habitatge deshabitat.

4. No serà procedent la declaració d'habitatge deshabitat quan la persona titular de l'habitatge no tinga la consideració de gran tenidora o quan hi concórrega alguna de les causes que justifiquen la desocupació en els termes previstos en la normativa vigent.

*Article 4. Presumpció d'habitatge deshabitat*

1. Es presumirà que un habitatge o grup d'habitatges són susceptibles de ser declarats deshabitats quan en el desenvolupament del corresponent procediment administratiu concórreguen elements dels quals s'inferisca que l'habitatge o grup d'habitatges:

*a*) No es destinen de manera efectiva a l'ús residencial legalment previst.

*b*) Estiguen desocupats de manera continuada durant un temps superior a un any, computat en els termes previstos en l'article 2.

2. En el procediment contradictori podran tindre's en compte, per a la determinació de la falta d'ús residencial i del període de desocupació referits en l'apartat anterior, entre altres, els indicis previstos en la llei i en aquest reglament.

3. Quan es presumisca que un habitatge no està habitat sense que cap de les persones interessades en la declaració d'habitatge deshabitat desvirtue aquesta presumpció, serà procedent la declaració com a tal.

*Article 5. Indicis de desocupació*

1. La iniciació del procediment administratiu per a la declaració d'un habitatge o grup d'habitatges com a deshabitats requerirà l'existència d'una mínima prova indiciària. A aquest efecte, tindrà la consideració d'indici qualsevol element a partir del qual es pot inferir que un habitatge no està sent destinat a l'ús residencial que li correspon o que no està sent habitat.

2. En particular, tindran la consideració d'indicis de desocupació, entre altres, els següents:

*a*) Les dades del padró municipal d'habitants i d'altres registres públics.

*b*) La manca de subministraments d'aigua i electricitat, o consums anormalment baixos de conformitat amb els valors proporcionats per les empreses subministradores que presten servei en el municipi.

*c*) Alteracions en el subministrament de gas o serveis de telecomunicacions que puguen indicar la pèrdua d'ús residencial.

*d*) Declaracions tributàries.

*e*) Declaracions o actes propis de la persona titular de l'habitatge.

*f*) Declaracions de veïns.

*g*) La recepció de correu i notificacions en domicili diferent de l'habitatge per part de la persona titular d'aquest.

*h*) Negativa injustificada de la persona titular de l'habitatge a facilitar comprovacions de l'òrgan directiu de la Generalitat competent en matèria d'habitatge. Aquestes comprovacions només podran dur-se a terme quan consten, a més, altres indicis de falta d'ocupació.

3. També tindran la consideració d'indicis de desocupació les declaracions i comprovacions del personal funcionari públic al servei

En los supuestos en que la vivienda no disponga de título habilitante de ocupación o de cédula de calificación definitiva y existieran discrepancias respecto de su aptitud para obtenerlas, la citada aptitud deberá ser corroborada mediante procedimiento contradictorio, el cual podrá desarrollarse como un incidente en el seno del procedimiento principal que se estuviera tramitando.

*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:

*a*) 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

*b*) 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 la 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 concurran 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 y en el presente reglamento.

3. Cuando se presuma que una vivienda no está habitada, sin que ninguna de las personas interesadas en la declaración de vivienda deshabitada desvirtúe 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 como el agua o la 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 solo 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

de qualsevol administració pública i, en particular, les que provinguen del personal que tinga atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat.

*Article 6. Eficàcia de la declaració administrativa d'habitatge deshabitat*

La declaració d'habitatge deshabitat desplegarà els seus efectes mentre es mantinga la situació de desocupació o de falta d'ús residencial que la va motivar. La pèrdua d'eficàcia s'acordarà per resolució emesa per l'òrgan que va emetre la declaració d'habitatge deshabitat d'acord amb el que preveu el següent article.

*Article 7. Resolució de pèrdua d'eficàcia*

1. Les persones propietàries de l'habitatge o del dret d'ús de l'habitatge podran sol·licitar que es dicte resolució que acorde la pèrdua d'eficàcia de la declaració d'habitatge deshabitat quan complisquen i acrediten l'ús residencial continuat de l'habitatge durant un període mínim d'un any.

L'acreditació de l'ús residencial haurà de realitzar-se mitjançant l'aportació d'almenys els següents documents:

*a*) En cas que l'habitatge siga ocupat per la persona titular, nota simple registral que n'acredite la titularitat, certificat d'empadronament i rebuts de subministraments que acrediten la titularitat del contracte de subministraments i l'existència de consum en aquest.

*b*) En cas que l'habitatge siga ocupat per un familiar o persona pròxima de la persona titular en règim de precari, nota simple registral que acredite la titularitat, certificat d'empadronament en el qual figure el familiar o la persona pròxima i rebuts de subministraments que acrediten l'existència de consum en aquesta. Addicionalment, la persona titular haurà de certificar la situació de precari.

*c*) En el cas que les persones titulars no ocupen l'habitatge, contracte d'arrendament registrat administrativament o inscrit en el registre de la propietat.

*d*) En totes aquelles situacions no previstes en aquest precepte, qualsevol altra documentació que permeta justificar la situació d'habitació de l'immoble.

2. També podrà sol·licitar-se la pèrdua d'eficàcia quan ocórrega i s'acredite la transmissió de l'habitatge a una persona, física o jurídica, que no tinga la consideració de gran tenidora; el seu canvi d'ús legal a un altre diferent del residencial; la seua demolició, o qualsevol altra circumstància que supose l'extinció total i sobrevinguda d'aquest.

L'acreditació de les circumstàncies anteriors haurà de realitzar-se mitjançant l'aportació de, almenys, els següents documents:

*a*) La no consideració de gran tenidor de la nova persona adquirent es realitzarà mitjançant l'aportació de nota simple i servei d'índexs del registre de la propietat corresponent, acreditatius de la condició de titular i dels béns immobles dels quals s'és titular, respectivament.

*b*) L'acreditació del canvi d'ús, demolició o extinció de l'habitatge es realitzarà mitjançant certificació de l'ajuntament corresponent o del tècnic competent.

Quan la sol·licitud de pèrdua d'eficàcia es base en la transmissió de l'habitatge a una persona, física o jurídica, que no tinga la consideració de gran tenidora i de les circumstàncies de l'expedient es deduïsca que la transmissió s'ha realitzat en frau de llei, no s'acordarà la pèrdua d'eficàcia. El frau de llei haurà de ser declarat, en tot cas, amb audiència prèvia de les persones interessades.

3. Presentada la sol·licitud a què es refereix aquest article per les persones legitimades, l'òrgan administratiu que va emetre la declaració resoldrà sobre aquesta en el termini de sis mesos des de la data en què la sol·licitud haja tingut entrada en el registre electrònic de l'administració competent per a resoldre. Transcorregut el termini establit sense que s'haja notificat la resolució, podrà entendre's estimada per silenci administratiu.

4. La resolució que es dicte tindrà efecte a partir de la seua notificació, excepte en els casos en què s'estime la sol·licitud de pèrdua d'eficàcia que retrotraurà els seus efectes al moment de la data en què aquesta sol·licitud haja tingut entrada en el registre electrònic de l'administració competent per a resoldre.

5. Si la sol·licitud de pèrdua d'eficàcia fora referida a un habitatge que haguera sigut incorporat a una mesura de foment o acord de la

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. Eficacia de la declaración administrativa de vivienda deshabitada*

La declaración de vivienda deshabitada desplegará sus efectos mientras se mantenga la situación de desocupación o de falta de uso residencial que la motivó. La pérdida de eficacia 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 eficacia*

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 eficacia 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 que acrediten la titularidad del contrato de suministros y 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 eficacia 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 de 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 eficacia se funde en 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 ley, no se acordará la pérdida de eficacia. 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 eficacia 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 eficacia fuera referida a una vivienda que hubiera sido incorporada a una medida de fomento o acuerdo de la

Generalitat, la resolució que estime la pèrdua d'eficàcia haurà de fer constar aquesta circumstància, així com el seu grau de compliment als efectes previstos en l'article 22.2.

En els casos en què l'habitatge haja sigut oferit a un programa d'una administració pública diferent de la Generalitat, la resolució de pèrdua d'eficàcia únicament haurà de fer constar la circumstància anterior quan la persona propietària de l'habitatge l'haguera acreditada documentalment en el moment de la presentació de la sol·licitud. L'acreditació es realitzarà mitjançant certificat o document equivalent emés per l'administració corresponent que permeta identificar el programa al qual l'habitatge s'ha adherit, la data de la seua adhesió i el temps de permanència en aquest, així com el grau de compliment de les obligacions assumides en el si d'aquest, si n'hi ha.

6. La resolució estimatòria de la pèrdua d'eficàcia haurà d'acordar d'ofici la cancel·lació de la inscripció practicada en el Registre d'habitatges deshabitats conforme al que disposa l'article 63.

Secció 2a
De les causes justificades de desocupació

*Article 8. Causes justificades de desocupació*

1. Són causes justificades de desocupació d'un habitatge aquelles que eximeixen la persona titular d'aquest o la persona titular del dret d'ús de l'obligació de destinar-lo de forma efectiva a l'ús residencial legalment previst ateses les circumstàncies particulars que afecten l'immoble o el seu titular.

2. Les causes justificades de desocupació d'un habitatge s'han d'aplicar únicament en els casos expressament previstos i d'acord amb la normativa sectorial que hi resulte aplicable.

3. Es considerarà que concorre causa justificada de desocupació en els següents supòsits:

*a*) Habitatges destinats a usos d'habitatge de segona residència.

*b*) Habitatges destinats a usos d'habitatge turístic o terciaris.

*c*) Habitatges destinats a polítiques socials.

*d*) Habitatges les persones titulars dels quals els oferisquen en venda o lloguer.

*e*) Habitatges que es troben incursos en un procés judicial que n'afecte la titularitat o el règim d'ús i es troben pendents de resolució.

*f*) Habitatges la persona titular i resident habitual dels quals haja hagut de traslladar-se temporalment per raons laborals, de salut, de dependència o d'emergència social.

*Article 9. Desocupació justificada d'habitatges destinats a usos d'habitatge de segona residència*

1. Es considerarà que concorre causa justificada de desocupació en els habitatges que es destinen a segona residència, amb un màxim de 4 anys de desocupació continuada.

2. El còmput del termini màxim de desocupació continuada previst en l'apartat anterior s'inicia des de l'últim dia d'efectiva habitació, i es pot emprar qualsevol dels indicis de desocupació previstos en aquest decret per a la determinació.

3. A l'efecte d'aquest decret, s'entendrà per habitatge de segona residència el que es destine a estades temporals o d'esbarjo per qui ja disposa d'un habitatge principal.

*Article 10. Desocupació justificada d'habitatges destinats a usos d'habitatge turístic o terciaris*

1. No serà procedent la declaració d'habitatge deshabitat respecte dels habitatges destinats a usos d'habitatge turístic o terciaris en els termes definits per la legislació sectorial amb una ocupació mínima d'un mes a l'any.

2. En aquests casos, a més de l'acreditació de l'ocupació mínima, resultarà necessari que l'habitatge reunisca els requisits exigits per la normativa vigent en matèria de turisme i la resta d'autoritzacions sectorials que, en cada moment, resulten d'aplicació.

Generalitat, la resolución que estime la pérdida de eficacia 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 eficacia 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 este, si las hubiera.

6. La resolución estimatoria de la pérdida de eficacia 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.

*Article 11. Desocupació justificada d'habitatges destinats a polítiques socials*

1. És causa justificada de desocupació d'un habitatge que aquest es trobe destinat al compliment de polítiques socials, entenent com a tals els habitatges de titularitat pública o aquells de titularitat privada que estiguen destinats a satisfer les necessitats d'habitatge de persones en situació de vulnerabilitat.

2. Tenen la consideració d'habitatges destinats a satisfer les necessitats d'habitatge de col·lectius en situació de vulnerabilitat, en tot cas, aquells que es destinen a usos dotacionals, acollida de persones immigrants, acollida de dones víctimes de violència de gènere, programes d'inserció sociolaboral, així com aquells destinats a persones afectades per situacions catastròfiques o per processos judicials que impliquen la pèrdua de l'ús d'un habitatge.

3. Per a comprovar la destinació dels habitatges de titularitat privada, la persona titular de l'habitatge haurà de facilitar la següent informació:

– Descripció del programa o projecte al qual es troba adscrit l'habitatge i certificació per la persona titular o responsable de la vigència d'aquest.

– Tipologia d'ús prevista per a l'habitatge en el marc del programa o projecte referits.

– Col·lectius als quals es dirigeix.

Si l'habitatge haguera sigut posat a la disposició d'una entitat del sector públic per qualsevol mitjà vàlid en dret, bastarà amb l'aportació del conveni o document en el qual s'haja formalitzat l'esmentada posada a disposició, sense perjudici que haja d'acreditar-se el compliment de les obligacions recollides en aquest quan així siga requerit per la Generalitat.

*Article 12. Desocupació justificada d'habitatges les persones titulars dels quals els oferisquen en venda o lloguer*

1. No seran objecte de declaració d'habitatge deshabitat aquells habitatges que es troben desocupats quan les persones titulars d'aquests els oferisquen en venda (un any màxim) o lloguer (amb un màxim de sis mesos), en condicions de mercat.

2. Es presumirà que un habitatge no estava sent oferit en condicions de mercat quan haja transcorregut el termini d'un any sense que l'habitatge oferit en venda s'haja venut o el termini de sis mesos sense que l'habitatge oferit en lloguer s'haja llogat.

3. En els casos en què opere la presumpció prevista en l'apartat precedent, les persones titulars dels habitatges afectats per aquesta podran desvirtuar-la valent-se de qualsevol mitjà de prova admés en dret, sense perjudici de la força probatòria que desplegue cadascun d'aquests.

4. Si, a la vista de les proves aportades, l'administració actuant estimara necessari dur a terme una comprovació, podrà realitzar-la amb els seus propis mitjans o sol·licitar la col·laboració d'altres òrgans de l'administració o de tercers, de conformitat amb el que estableix la legislació de contractació de les administracions públiques en aquest últim cas.

*Article 13. Desocupació justificada d'habitatges que es troben pendents de resolució judicial*

1. S'estimarà justificada la desocupació d'aquells habitatges la propietat o l'ús dels quals siga objecte de controvèrsia en un procés judicial pendent de resolució i, en tot cas, quan els habitatges que es troben pendents de partició hereditària o sotmesos a procediments d'extinció de comunitat de béns o societat de guanys.

2. No obstant això, no s'entendrà justificada la desocupació quan en el si del procés judicial s'hagueren adoptat mesures provisionals que permeteren l'ocupació de l'habitatge i aquest romanguera desocupat.

*Article 14. Desocupació justificada d'habitatges per trasllat temporal de domicili*

1. L'habitatge que romanga desocupat a conseqüència del trasllat temporal del seu titular i resident habitual, per raons laborals, de salut, de dependència o emergència social, no podrà ser declarat com a deshabitat mentre es mantinguen les raons que van motivar el trasllat.

*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 de 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 eficacia de este.

– 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 este 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 esta 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, cuando 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 esta 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 haurà d'acreditar tant que l'habitatge desocupat era el seu domicili habitual i permanent com les raons que van motivar el trasllat i la seua vigència.

Secció 3a
Dels deures de col·laboració amb les administracions públiques

*Article 15. Deures de col·laboració per a la investigació de situacions de desocupació o de falta d'ús residencial*

1. A l'efecte de la determinació de la no ocupació dels habitatges o de la seua falta d'ús residencial efectiu, totes les persones que disposen d'informació sobre aquests, i en particular les companyies subministradores d'aigua i energia elèctrica, les entitats financeres i les seues filials immobiliàries, entitats de gestió d'actius i altres entitats immobiliàries, així com els ajuntaments, estaran obligats a proporcionar, a requeriment de l'òrgan competent de la Generalitat en matèria d'habitatge i sense necessitat de comptar amb el consentiment de les persones afectades, quantes dades, informes, antecedents i justificants pogueren incidir en la indagació d'aquesta circumstància i persones o entitats titulars dels habitatges. Aquesta informació serà facilitada, en tot cas, amb respecte a la normativa vigent en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

2. La informació prevista en aquest article haurà de facilitar-se igualment a les entitats locals que hagen obtingut l'oportuna delegació de competències respecte dels habitatges que se situen en el seu àmbit territorial.

3. Els deures de col·laboració previstos en aquest article podran exigir-se tant en el marc de les actuacions d'inspecció prèvies a la incoació d'un procediment de declaració d'habitatge deshabitat o d'un procediment sancionador, com en l'exercici de les potestats d'inspecció que desenvolupe l'administració conforme als plans periòdics d'inspecció.

*Article 16. Deures de col·laboració específics de les persones titulars d'habitatges*

Totes les persones titulars dels habitatges sobre els quals es desenvolupe un procediment de declaració d'habitatge deshabitat tenen els deures de col·laboració amb l'administració desenvolupats en la legislació bàsica estatal i han de proporcionar totes les dades rellevants sobre aquests a requeriment de l'Administració a excepció d'aquelles la comunicació de les quals supose una vulneració dels drets fonamentals de les persones.

*Article 17. Deure de col·laboració per a l'entrada en habitatges que revestisquen la condició de domicili*

1. L'entrada en tot habitatge que tinga la condició efectiva de domicili, en els casos en què resulte necessari l'accés a fi de verificar aquesta condició, haurà de disposar de l'autorització de la persona propietària o de la persona titular del dret d'ús si aquesta fora diferent de l'altra.

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

3. En tot cas, la falsa identificació d'un habitatge desocupat com a domicili que quede degudament acreditada en el procediment serà considerada una infracció de conformitat amb el que preveu la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge.

*Article 18. Manera de cursar els requeriments i el seu compliment*

1. Els requeriments d'informació o documentació han de respectar la normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal i seran motivats, individualitzats, adequats i pertinents, expressant-ne la finalitat i la previsió normativa.

2. Les contestacions als requeriments hauran de remetre's a l'òrgan sol·licitant en el termini d'un mes a comptar de la recepció, sense perjudici de l'ampliació de terminis que pogueren interessar per al millor compliment del que es requereix, que en tot cas no podrà excedir la meitat del termini inicial.

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. Dicha información será facilitada, en todo caso, con respeto a la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

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 de 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 esta fuese distinta a aquella.

2. Cuando no se obtenga la citada autorización, la administración actuante podrá requerir la oportuna autorización judicial.

3. En todo caso, la falsa identificación de una vivienda desocupada como domicilio que quede debidamente acreditada en el procedimiento será considerada una infracción 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 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.

## CAPÍTOL II
*Dels drets i obligacions dels grans tenidors*

*Article 19. Concepte de gran tenidor*

1. Serà gran tenidora d'habitatges la persona física o jurídica que exercisca una activitat econòmica en l'àmbit immobiliari i dispose de més de deu habitatges en qualsevol règim o modalitat de gaudi en els termes previstos en la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge.

En el còmput del nombre d'habitatges a què es refereix el paràgraf anterior, no es consideraran aquells en els quals concórrega alguna de les causes justificades de desocupació previstes en aquest decret.

Les persones físiques o jurídiques que en l'exercici de la seua activitat immobiliària operen per compte de tercers i, en particular, els que presten serveis d'intermediació o gestió d'actius únicament tindran la consideració de grans tenidors quan gestionen més de deu habitatges d'un mateix propietari, independentment de la forma de gestió que realitzen.

2. Els efectes previstos en aquest decret s'estenen als habitatges que pertanguen a un gran tenidor de manera directa o indirecta a través de la seua participació en altres societats o grups de societats i, en particular, s'estendran als habitatges propietat de les seues filials, entitats de gestió d'actius i societats immobiliàries sota el seu control.

Es considerarà que hi ha grup de societats quan concórrega algun dels supòsits establits en l'article 42 del Codi de Comerç.

3. Quan, d'acord amb el que preveu l'apartat primer, més d'una persona física o jurídica tinga la consideració de gran tenidora respecte d'un mateix habitatge i, en particular, en els supòsits d'intermediació de les entitats de gestió d'actius immobiliaris i de gestió de préstecs hipotecaris, les obligacions derivades d'aquest decret tindran caràcter individual per a cadascun dels subjectes obligats, sense perjudici que els procediments declaratius s'entenguen exclusivament amb la persona titular de l'habitatge.

*Article 20. Obligacions del gran tenidor*

1. Els grans tenidors hauran de comunicar a la conselleria competent en matèria d'habitatge, semestralment, la relació d'aquells habitatges deshabitats en els termes definits en l'article 2. D'igual manera, hauran de comunicar qualsevol canvi respecte a la situació prèviament comunicada.

2. Quan més d'una persona física o jurídica tinga la consideració de gran tenidor respecte d'un mateix habitatge, i sense perjudici de les sancions administratives que pogueren imposar-se individualment a cadascuna de les persones obligades en cas d'incompliment col·lectiu del deure de comunicació que els incumbeix, la mera comunicació efectuada per qualsevol d'elles determinarà que es considere complida l'obligació respecte de la totalitat.

3. Els grans tenidors han de facilitar a la Generalitat i les entitats locals que hagen obtingut l'oportuna delegació, a requeriment de qualsevol d'aquestes, les dades que pogueren incidir de manera directa o indirecta en la indagació de les situacions de no habitació dels habitatges de la seua titularitat.

4. Atesa la condició de professionals dels grans tenidors, aquests estaran obligats a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb la conselleria competent en matèria d'habitatge i les restants administracions públiques valencianes per a la realització de qualsevol comunicació o tràmit previstos en aquest decret. Així mateix, estaran obligats a rebre per mitjans electrònics les comunicacions i notificacions administratives que en l'exercici de les seues competències els dirigisca la conselleria competent en matèria d'habitatge i les administracions públiques esmentades.

*Article 21. Contingut de les comunicacions semestrals del gran tenidor*

1. En les comunicacions semestrals que realitzen els grans tenidors en relació amb els habitatges deshabitats de la seua propietat o l'ús i la gestió dels quals els corresponga, s'ha de fer constar, com a mínim, el següent:

*a*) La identificació de la persona titular de l'habitatge, indicant el seu nom o raó social, el seu número de DNI o CIF i dades de contacte.

## 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 aquellas 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 este 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 concurra 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, y sin perjuicio de las sanciones administrativas que pudieran imponerse individualmente a cada una de las personas obligadas en caso de incumplimiento colectivo del deber de comunicación que les incumbe, la mera comunicación efectuada por cualquiera de ellas determinará que se considere cumplida la obligación respecto de la totalidad.

3. Los grandes tenedores facilitarán a la Generalitat y a 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, estos 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 este 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 y las citadas administraciones públicas.

*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 localització de l'habitatge, per a això s'ha de facilitar: el número de finca registral, la referència cadastral, la província, el municipi, el codi postal i l'adreça completa.

*c*) El títol legal d'adquisició, dades identificatives d'aquesta i data.

*d*) El règim jurídic de l'habitatge amb expressió de si es tracta d'un habitatge lliure o de protecció pública i, en aquest últim cas, si és de règim de venda o de lloguer.

*e*) La situació jurídica de l'habitatge indicant títol habilitant per a l'ocupació i si disposa de la cèdula de qualificació definitiva en cas d'habitatges protegits.

*f*) La situació possessòria de l'habitatge, indicant si es troba ocupat il·legalment i, en cas d'ocupació il·legal, amb expressió de si s'han iniciat les accions legals oportunes per a recuperar la possessió indicant el jutjat que conega l'assumpte i el número de procediment.

*g*) Les característiques de l'habitatge i, en particular, l'any de construcció i, si va ser reformat, l'any de la reforma; l'estat de conservació i d'habitabilitat; la superfície útil de l'habitatge en metres quadrats; el nombre total de metres quadrats construïts, incloses zones comunes, i el nombre de dormitoris.

*h*) Qualsevol altra informació que s'estime necessària o oportuna.

2. Quan no resulte possible facilitar alguna de les dades previstes en l'apartat anterior, s'hauran de consignar les raons que ho impedeixen en l'apartat d'observacions.

*Article 22. Drets del gran tenidor*

1. La persona física i jurídica que tinga la consideració de gran tenidor tindrà dret a l'oferiment de totes o algunes de les mesures de foment previstes en aquest decret.

L'oferiment de les mesures de foment es realitzarà en atenció a les característiques de l'habitatge i de la persona titular d'aquest a fi que ambdós s'adeqüen a les condicions i requisits previstos en la mesura oferida.

2. Els grans tenidors que oferisquen voluntàriament els habitatges deshabitats a la Generalitat, o a qualsevol altra administració pública, per a la incorporació als programes d'habitatge vigents, així com aquells que en el procediment declaratiu accepten qualsevol de les mesures de foment proposades o arriben a acords d'intermediació, podran beneficiar-se de les exempcions o bonificacions que prevegen els tributs autonòmics i locals a aquest efecte, sempre que acrediten el compliment íntegre de la mesura de foment, l'acord d'intermediació o el programa. L'acreditació de l'íntegre compliment es realitzarà amb la presentació de la resolució de pèrdua d'eficàcia que farà esment exprés d'aquesta circumstància.

## CAPÍTOL III
*Del procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat*

### Secció 1a
Disposicions generals

*Article 23. Naturalesa jurídica*

El procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat no té naturalesa sancionadora i la seua resolució no impedirà la incoació del procediment sancionador que corresponga per l'incompliment de la funció social de l'habitatge.

*Article 24. Persones interessades*

1. Es consideraran persones interessades en el procediment declaratiu d'habitatge deshabitat les persones, físiques o jurídiques, associacions i organitzacions que tinguen tal consideració d'acord amb el concepte establit en la legislació de procediment administratiu comú.

2. En tot cas, tindran la consideració de persones interessades les persones que figuren com a titulars registrals dels immobles que constituïsquen objecte del procediment, les persones titulars de drets reals i situacions jurídiques inscrits i anotats en el registre de la propietat, les persones titulars de drets d'ús, els seus ocupants, les entitats creditores de crèdits hipotecaris i els ajuntaments en el terme municipal dels quals se situen.

*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 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 eficacia 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 l'immoble pertanguera a diverses persones en règim de proindivís, a una comunitat de béns o a una altra entitat sense personalitat jurídica i no es tinguera constància de la representació legal, cada partícip es considerarà representant de la seua col·lectivitat a l'efecte de la tramitació d'aquest procediment i responsable solidàriament, si bé es procedirà a la comunicació a les altres persones o entitats cotitulars en el moment en què siguen coneguts.

En aquests casos, bastarà que, almenys, una de les persones cotitulars tinga la consideració de gran tenidor per a declarar l'habitatge deshabitat.

4. Sense perjudici de quantes persones resulten interessades en el procediment, la declaració d'habitatge deshabitat es dirigirà a la persona titular registral o, si no n'hi ha, a la persona titular cadastral de l'habitatge o grup d'habitatges.

Quan ni la persona titular registral ni la persona titular cadastral siguen les propietàries reals de l'habitatge o grup d'habitatges objecte de la declaració, i amb la realització prèvia de les actuacions que calguen tendents a esclarir-ne la propietat, la declaració d'habitatge deshabitat es dirigirà a la persona que en resulte propietària. En aquest cas, la persona propietària haurà d'aportar el títol de propietat i la documentació relativa a la situació jurídica i possessòria de l'immoble quan la documentació esmentada no conste a l'administració actuant com a conseqüència de les actuacions prèvies o per qualsevol altre mitjà.

Si no poguera determinar-se la titularitat real de l'habitatge o grup d'habitatges objecte de declaració, el procediment se seguirà amb qui en resulte titular en el registre de la propietat.

*Article 25. Delegació de competències*

1. D'acord amb el que preveu la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge, la competència per a la declaració d'habitatge deshabitat podrà ser delegada en les entitats locals respecte dels habitatges que se situen en el seu àmbit territorial i sempre que acrediten disposar dels recursos necessaris per a exercir-la.

En aquests casos la iniciació, instrucció i resolució del procediment, així com l'execució de la resolució dictada en aquest, correspondrà a l'òrgan que determine la normativa de règim local.

2. La delegació de competències queda limitada als supòsits en què la totalitat d'habitatges objecte d'una mateixa comunicació, denúncia o activitat inspectora se situen en l'àmbit territorial de l'entitat local delegada. En particular, queda exclosa la delegació en els següents supòsits:

*a*) Quan els habitatges objecte de declaració com a deshabitats deriven d'una comunicació semestral realitzada per un gran tenidor que incloga habitatges situats en més d'un municipi.

*b*) Quan l'òrgan administratiu que inicie o tramite un procediment declaratiu d'habitatge deshabitat acorde l'acumulació prevista en l'article 26 i aquesta afecte habitatges situats en més d'un municipi.

3. Quan la competència haja sigut delegada en els ens locals, la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge haurà de remetre a aquests el resultat de l'activitat inspectora i de les comunicacions realitzades per grans tenidors que resulten procedents d'acord amb aquest article per a l'inici, si és el cas, del corresponent procediment declaratiu.

4. La remissió prevista en l'apartat anterior no impedirà a les entitats locals en què s'haguera delegat la competència la realització de quantes activitats d'inspecció prèvies estimen oportunes.

5. L'incompliment per part de l'entitat local delegada de les obligacions derivades de la delegació de competències prevista en aquest article en permetrà la revocació en els termes legalment previstos.

*Article 26. Acumulació*

En cas que l'òrgan administratiu que inicie o tramite un procediment declaratiu d'habitatge deshabitat, independentment de la forma d'iniciació, advertisca titularitat coincident respecte de diversos habitatges presumptament deshabitats, haurà d'acumular-ne la tramitació en un sol procediment.

Contra l'acord d'acumulació no serà procedent cap recurs.

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 dirigirá a la persona titular registral o, en su defecto, a 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 dirigirá a 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 esta 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 estos 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.

*Article 27. Caducitat*

1. Els procediments administratius per a la declaració d'habitatges deshabitats caduquen si, una vegada transcorregut el termini d'un any des de la incoació, no s'ha dictat i notificat resolució expressa a la persona o persones interessades. La caducitat del procediment no impedirà incoar un nou procediment.

2. El termini establit en l'apartat anterior quedarà interromput en els supòsits previstos en la legislació de procediment administratiu comú.

*Article 28. Transmissió d'habitatges declarats deshabitats o incursos en un procediment administratiu per a la seua declaració*

1. En cas de transmissió efectiva de la titularitat d'un habitatge declarat deshabitat o incurs en un procediment administratiu per a la seua declaració, la persona transmitent haurà de comunicar a la persona adquirent l'existència de la resolució declarativa esmentada o del procediment esmentat, respectivament.

2. Les persones transmitents o adquirents d'habitatges declarats deshabitats o incursos en un procediment administratiu per a la seua declaració hauran de notificar a la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge la transmissió en el termini màxim de 15 dies des de la formalització d'aquesta, aportant el títol que documente la transmissió.

Les persones adquirents d'habitatges declarats deshabitats s'han de subrogar en els drets i les obligacions de l'anterior persona titular amb plens efectes des que s'acredite l'adquisició de manera fefaent.

Quan l'habitatge objecte de transmissió haja sigut declarat deshabitat i estiga inscrit en el Registre d'habitatges deshabitats, la resolució que es dicte haurà d'acordar d'ofici l'anotació de les dades de la persona adquirent en el full registral de l'habitatge segons el que disposa l'article 62.

En el cas que hi haja un procediment administratiu en curs, aquesta subrogació implicarà l'adquisició de la condició de persona interessada en el procediment, i s'entendran amb ella les actuacions futures. Així mateix, comportarà la concessió d'audiència a la persona adquirent perquè puga presentar al·legacions i la documentació que estime procedent en defensa dels seus drets, amb suspensió del còmput del termini establit per a la resolució del procediment.

3. No serà procedent la subrogació anterior quan la nova persona titular que documente l'adquisició de manera fefaent no tinga la consideració de gran tenidora i així siga acreditat a l'Administració mitjançant servei d'índexs o qualsevol altre document equivalent del Registre de la propietat, i es procedirà a l'arxivament de les actuacions quan hi haja un procediment administratiu en curs, o a acordar la pèrdua d'eficàcia de la declaració quan l'habitatge ja haguera sigut declarat deshabitat.

Quan de les circumstàncies de l'expedient es deduïsca que la transmissió s'ha realitzat en frau de llei, no s'acordarà la subrogació de la nova persona adquirent. El frau de llei haurà de ser declarat, en tot cas, amb audiència prèvia de les persones interessades.

Secció 2a
Actuacions prèvies i iniciació del procediment

*Article 29. Informació i actuacions prèvies*

1. Amb anterioritat a la iniciació del procediment, la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge podrà realitzar actuacions prèvies a fi de determinar, amb caràcter preliminar, si hi concorren circumstàncies que justifiquen tal iniciació. En particular, aquestes actuacions s'orientaran a determinar, amb la major precisió possible, els fets susceptibles de motivar la incoació del procediment, la identificació de la persona o persones titulars de l'habitatge o grup d'habitatges i les circumstàncies rellevants que concórreguen en els uns i els altres.

2. Les actuacions prèvies seran realitzades pels òrgans competents en matèria d'investigació i inspecció de conformitat amb el que disposa el títol III d'aquest decret i, a falta d'aquests, pel personal funcionari

*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.

*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 eficacia 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 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 estos, por el personal funcionario público de cualquier administración

ri públic de qualsevol administració pública a què l'òrgan competent encomane expressament l'exercici d'aquestes tasques.

*Article 30. Òrgan competent per a la iniciació*

Serà competent per a la iniciació dels procediments de declaració d'habitatge deshabitat la persona titular de la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge, qui ha de designar, en l'acord d'iniciació, la persona instructora i, si és procedent, secretària.

*Article 31. Inici del procediment*

1. El procediment per a la declaració d'habitatge deshabitat s'iniciarà sempre d'ofici per acord de l'òrgan competent, bé per pròpia iniciativa o com a conseqüència d'una acta d'inspecció, ordre superior, petició raonada d'altres òrgans o denúncia.

2. L'acta d'inspecció, l'ordre superior, la petició raonada o l'escrit de denúncia hauran de contindre, a més de les dades d'identificació de la persona o persones que la subscriuen i la seua signatura, la descripció fàctica de la presumpta falta d'ús residencial o de desocupació, el lloc i la data, dates o període de temps del seu esdeveniment i, quan siga possible, la identificació de les persones titulars de l'habitatge o grup d'habitatges, així com qualsevol altra circumstància rellevant.

3. En tot cas, serà procedent la iniciació del procediment, d'ofici i per pròpia iniciativa de l'òrgan competent, quan el coneixement de la situació de desocupació continuada per un temps superior a un any, i sense causa justificada, o de la falta d'ús residencial d'un habitatge o grup d'habitatges derive de la comunicació semestral que realitze un gran tenidor.

*Article 32. Denúncia*

1. Als efectes previstos en aquest títol, s'entendrà per denúncia l'acte pel qual qualsevol persona, en compliment o no d'una obligació legal, posa en coneixement d'un òrgan administratiu l'existència d'una presumpta falta d'ús residencial o la presumpta desocupació d'un habitatge o grup d'habitatges.

2. No es tramitaran les denúncies anònimes, les que es referisquen a fets aliens a les matèries objecte de regulació en aquest decret, les que manifestament manquen de fonament o resulten inintel·ligibles ni les que resulten coincidents amb assumptes que conega un òrgan jurisdiccional.

3. La persona denunciant no tindrà la consideració de persona interessada en el procediment per la mera presentació de la denúncia, ni tindrà dret al fet que li siga notificada la decisió d'iniciació o de no iniciació del procediment.

*Article 33. Acord d'iniciació*

1. L'acord d'iniciació dels procediments de declaració d'habitatge deshabitat s'ha de formalitzar amb el contingut mínim següent:

*a*) Identificació de la persona o persones titulars registrals o, si no n'hi ha, les titulars cadastrals dels habitatges. No obstant això, quan de les actuacions d'inspecció prèvies a la incoació es deduïsca que ni la persona titular registral o cadastral són els qui ostenten la titularitat real de l'habitatge o grup d'habitatges, es farà constar aquesta circumstància entenent-se les actuacions amb la titular real.

*b*) Els fets exposats que motiven la incoació del procediment, amb expressió dels indicis de falta d'ús residencial o els indicis de desocupació i la declaració que poguera correspondre si es confirmara, sense perjudici del que resulte de la instrucció.

*c*) El nomenament i la identificació de la persona instructora i, si és el cas, de la persona secretària del procediment, amb expressa indicació del règim de recusació d'aquestes.

*d*) Indicació de l'òrgan competent per a la resolució del procediment i la norma que li atribuïsca tal competència.

*e*) Mesures de caràcter provisional acordades per l'òrgan competent per a iniciar el procediment, sense perjudici de les que es puguen adoptar durant la instrucció.

*f*) Indicació del dret a formular al·legacions i a l'audiència en el procediment, amb expressió dels terminis per al seu exercici i de la possibilitat que la persona titular puga reconéixer voluntàriament la

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.

*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.

*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 y de la posibilidad de que la persona titular pueda reconocer voluntariamente

situació de falta d'ús residencial o desocupació, amb els efectes previstos en l'article 38.

2. L'acord d'iniciació es comunicarà a la persona instructora, amb trasllat de quantes actuacions hi haja fins llavors, i es notificarà a les persones interessades. En la notificació s'advertirà les persones interessades que, si no efectuen al·legacions sobre el contingut de l'acord d'iniciació del procediment, aquest podrà ser considerat proposta de resolució quan continga un pronunciament precís sobre la falta d'ús residencial o desocupació de l'habitatge o grup d'habitatges.

*Article 34. Mesures provisionals*

Iniciat el procediment, a fi d'assegurar l'eficàcia de la resolució, o bé abans de l'inici, en els casos d'urgència inajornable i per a la protecció provisional dels interessos implicats, podran adoptar-se motivadament mesures provisionals en els termes previstos en la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

Secció 3a
De la instrucció del procediment

*Article 35. Al·legacions*

1. Notificat l'acord d'inici, les persones interessades disposaran d'un termini de deu dies per a formular al·legacions i per a aportar o proposar les proves que estimen convenients sobre la presumpta falta d'ús residencial o desocupació de l'habitatge o grup d'habitatges, així com, si escau, sobre les causes justificades que hi concórreguen.

2. Cursada la notificació a què es refereix l'apartat anterior, la persona instructora del procediment haurà de realitzar d'ofici totes les actuacions que resulten necessàries per a la determinació, el coneixement i la comprovació dels fets, recaptant les dades i informacions que siguen rellevants per a determinar, si és procedent, la situació jurídica i fàctica de l'habitatge o grup d'habitatges susceptibles de ser declarats com a deshabitats.

3. En els casos en què, com a conseqüència de la instrucció del procediment, resulte modificada la determinació inicial de la persona o persones titulars de l'habitatge o grup d'habitatges, l'òrgan competent per a la incoació del procediment les inclourà en aquest, formalitzant aquest acord de conformitat amb el que disposa l'article 33.

4. Si no es presentaren al·legacions o si les al·legacions de les persones interessades no desvirtuaren els indicis de falta d'ús residencial o desocupació que van motivar la incoació del procediment, continuarà la instrucció d'acord amb el que preveuen els apartats següents.

*Article 36. Prova*

1. Rebudes les al·legacions o transcorregut el termini assenyalat en l'article anterior, l'òrgan instructor podrà acordar l'obertura d'un període de prova per un termini no superior a trenta dies ni inferior a deu.

2. La persona instructora únicament podrà rebutjar aquelles proves que, per la seua relació amb els fets, amb les restants proves proposades o amb els documents que obren en el procediment, no puguen alterar la resolució final a favor de la no declaració de deshabitat de l'habitatge o grup d'habitatges, i en aquests supòsits hauran de motivar-se les raons en què es fonamenta aquella improcedència o condició innecessària de la prova proposada.

3. La pràctica de les proves que l'òrgan instructor estime pertinents es realitzarà de conformitat amb el que disposa la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

4. Quan la prova consistisca en l'emissió d'un informe d'un òrgan administratiu o entitat pública i siga admesa a tràmit, s'entendrà que té caràcter preceptiu, i es podrà suspendre el transcurs del termini màxim per a resoldre el procediment pel temps que hi haja entre la petició, que haurà de comunicar-se a les persones interessades, i la recepció de l'informe, que igualment haurà de ser notificada a aquestes.

5. Els fets constatats per la inspecció, a la qual es reconeix la condició d'autoritat, i que es formalitzen en document públic, observant els

la situación de falta de uso residencial o desocupación, con los efectos previstos en el artículo 38.

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, este 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 únicamente podrá rechazar aquellas pruebas que, por su relación con los hechos, con las restantes pruebas propuestas o documentos que obren en el procedimiento, no puedan alterar la resolución final a favor de la no declaración de deshabitada de la vivienda o grupo de viviendas, 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 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,

requisits legals pertinents, gaudiran de presumpció de veracitat, excepte si hi ha prova que demostre el contrari.

6. Quan la valoració de les proves practicades puga constituir el fonament bàsic de la decisió que s'adopte en el procediment, per ser peça imprescindible per a l'avaluació dels fets, haurà d'incloure's en la proposta de resolució.

7. La càrrega de la prova correspondrà sempre a qui al·legue el corresponent fet i es practicarà per ella mateixa o ell mateix o a la seua costa, i s'ha de dur a terme d'acord amb el que es preveu per al procediment administratiu comú de les administracions públiques.

*Article 37. Tràmit d'audiència amb oferiment de mesures de foment*

1. Conclosa, si és el cas, la prova, l'òrgan instructor posarà de manifest les actuacions a les persones interessades, acompanyant una relació dels documents i testimoniatges que obren en el procediment, a fi que aquestes puguen obtindre les còpies dels que estimen convenients, conferint-los un termini d'audiència de deu dies per a formular al·legacions i presentar els documents i informacions que estimen pertinents.

2. Aquest tràmit s'acompanyarà, en els supòsits previstos en la llei, de l'oferiment de les mesures de foment, que podran consistir, entre altres, en qualsevol de les mesures previstes en aquest decret.

3. Les mesures concretes de foment que s'oferisquen i la seua quantia estaran en funció de les disponibilitats pressupostàries de cada moment i s'adequaran a les circumstàncies particulars de l'habitatge i de la persona titular d'aquest, que, en tot cas, hauran de reunir els requisits establits en aquest decret i en els programes que despleguen les mesures esmentades.

4. Es podrà prescindir del tràmit d'audiència o quedarà aquest reduït al tràmit d'oferiment de mesures de foment quan les persones interessades no hagen formulat al·legacions a l'acord d'inici, quan s'haja acordat rebutjar l'obertura d'un període de prova o quan no figuren en el procediment ni siguen tingudes en compte unes altres proves a banda de les adduïdes, si és el cas, per les persones interessades.

Secció 4a
De la finalització del procediment

*Article 38. Terminació del procediment*

1. Iniciat un procediment declaratiu d'habitatge deshabitat, si la persona titular de l'habitatge o grup d'habitatges reconeix la falta d'ús residencial o la desocupació, es podrà resoldre el procediment amb la declaració de l'habitatge o grup d'habitatges com a deshabitats.

Si, d'acord amb la llei, és procedent oferir mesures de foment i en el moment del reconeixement encara no se n'hagueren oferit, abans de dictar la resolució es procedirà a oferir el tràmit d'audiència amb oferiment de mesures de foment en els termes previstos en l'article anterior.

2. D'igual manera, en els casos en què la instrucció concloga la no concurrència dels requisits legals per a la declaració, així com quan concloga la concurrència de causa justificada, l'òrgan instructor podrà resoldre la finalització del procediment, amb arxivament de les actuacions, sense que siga necessària la formulació de la proposta de resolució.

3. En els casos de transmissió de l'habitatge o grup d'habitatges objecte del procediment a una persona que no tinga la consideració de gran tenidor, l'òrgan instructor també podrà resoldre la finalització del procediment, amb arxivament de les actuacions, sense que siga necessària la formulació de la proposta de resolució, sempre que la transmissió i no consideració de gran tenidor esmentada s'acredite de conformitat amb el que preveu l'article 28.

*Article 39. Proposta de resolució*

1. Rebudes les al·legacions i la resposta de les persones interessades respecte de les mesures de foment oferides o transcorregut el termini assenyalat per a efectuar-les, o en cas de no procedir aquest tràmit, conclòs, si és el cas, el període probatori, l'òrgan instructor del procediment haurà de formular una proposta de resolució en la qual es fixaran de manera motivada els fets que es consideren provats i la valoració de

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 órgano 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 estas 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 esta 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 este 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 estas 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

les proves practicades, especialment aquelles que constituïsquen els fonaments bàsics de la decisió, i haurà de pronunciar-se expressament sobre l'estimació o desestimació, total o parcial, de les al·legacions que s'hagueren presentat.

2. En els casos en què la instrucció concloga la no concurrència dels requisits legals per a la declaració com a deshabitat de l'habitatge o grup d'habitatges, així com quan concloga la concurrència de causa justificada, i l'òrgan instructor no faça ús de la seua facultat de resoldre la finalització del procediment prevista en l'article 38.2, la proposta de resolució declararà aquestes circumstàncies.

*Article 40. Tràmit d'audiència*

1. La proposta de resolució es notificarà a les persones interessades, indicant-los la posada de manifest de l'expedient i concedint un termini de deu dies per a formular al·legacions i presentar els documents i informacions que estimen pertinents davant de l'instructor del procediment.

2. Excepte en el supòsit previst per l'article 33.2, es podrà prescindir del tràmit d'audiència quan no figuren en el procediment ni siguen tinguts en compte altres fets ni altres al·legacions o proves diferents de les conegudes per les persones interessades.

3. La proposta de resolució i, si és el cas, les al·legacions formulades a aquesta, s'han d'elevar immediatament a l'òrgan competent per a resoldre el procediment, juntament amb la resta de documents, al·legacions i informacions que obren en aquest.

*Article 41. Actuacions complementàries*

1. Abans de dictar resolució, l'òrgan competent per a resoldre podrà decidir, mitjançant acord motivat, la realització de les actuacions complementàries indispensables per a resoldre el procediment. No tindran la consideració d'actuacions complementàries els informes que precedeixen immediatament la resolució final del procediment.

2. L'acord de realització d'actuacions complementàries es notificarà a les persones interessades, amb un termini de set dies per a formular les al·legacions que consideren pertinents. Les actuacions complementàries hauran de practicar-se en un termini no superior a quinze dies. El termini per a resoldre el procediment quedarà suspés fins a la terminació de les actuacions complementàries.

*Article 42. Resolució*

1. L'òrgan competent dictarà resolució en el termini de quinze dies des de la recepció de la proposta de resolució i els documents, les allegacions i les informacions que obren en el procediment, llevat que, d'acord amb el que disposa l'article anterior, acorde la pràctica d'actuacions complementàries.

2. La resolució serà motivada i decidirà totes les qüestions plantejades per les persones interessades, així com aquelles altres derivades del procediment.

3. A més d'expressar els recursos que contra aquesta siguen procedents, l'òrgan davant del qual hagueren de presentar-se i el termini per a interposar-los, les resolucions dels procediments de declaració d'habitatge deshabitat hauran de fixar de manera motivada els fets que es consideren provats i la valoració de les proves practicades, especialment aquelles que constituïsquen els fonaments bàsics de la decisió.

4. En la resolució no es podran acceptar fets nous o diferents dels determinats en la fase instructora, excepte els que resulten, si és el cas, de les actuacions complementàries, amb independència de la seua diferent valoració jurídica.

5. Les resolucions s'han de notificar a les persones interessades i, en tot cas, a la persona que resulte titular real de l'habitatge o grup d'habitatges afectats. Si el procediment s'haguera iniciat com a conseqüència d'ordre superior o petició raonada, la resolució es comunicarà a l'òrgan administratiu autor d'aquesta.

6. Si transcorregut un any des de la data de l'acord d'iniciació no s'haguera dictat i notificat resolució expressa, es produirà la caducitat, sense perjudici de les possibles interrupcions del seu còmput per causes imputables a les persones interessades o per qualsevol altra prevista en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. En aquests casos, la resolució que declare la caducitat ordenarà l'arxivament de les actuacions, amb els efectes previstos en la llei.

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 aquella.

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 els casos en què la resolució que es dicte declare un habitatge o grup d'habitatges com a deshabitats, s'haurà de fer exprés esment als efectes específics que es deriven de tal declaració, segons es tracte d'una declaració amb acceptació i aprovació de mesures de foment o sense. En tot cas, la resolució declarativa d'habitatge deshabitat s'haurà de pronunciar respecte de les següents qüestions:

*a*) L'automàtica inscripció de l'habitatge o grup d'habitatges en el Registre d'habitatges deshabitats.

*b*) Les mesures de foment oferides i, si és procedent, l'aprovació d'aquelles que hagueren resultat acceptades, sempre que procedisca el seu oferiment.

*c*) Els acords de les persones interessades en els supòsits d'intermediació, si n'hi ha.

*d*) L'obligació que es produïsca i acredite a l'administració actuant bé l'efectiva habitació de l'habitatge declarat deshabitat dins del termini de sis mesos comptats des de la notificació de la resolució o bé el compliment de la mesura de foment o l'acord d'intermediació adoptat, sense que en cap cas l'ús residencial continuat puga tindre una duració inferior a un any.

Així mateix, la notificació advertirà de la possible execució forçosa mitjançant l'aplicació de multes coercitives i de la possible iniciació del corresponent procediment sancionador en els termes i terminis previstos en aquest decret.

La resolució declarativa s'haurà de traslladar al Registre d'habitatges deshabitats a fi de procedir a la inscripció, que ha de distingir també el tipus de declaració, i al municipi en el territori del qual se situe l'habitatge o grup d'habitatges als efectes que calguen.

*Article 43. Competència per a resoldre*

L'òrgan competent per a la resolució dels procediments de declaració d'habitatge deshabitat és la persona titular de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge.

*Article 44. Efectes de la resolució declarativa d'habitatge deshabitat amb aprovació de mesures de foment o acords d'intermediació*

La declaració administrativa d'habitatge deshabitat amb aprovació de mesures de foment o acords d'intermediació tindrà els següents efectes:

*a*) La inscripció de l'habitatge o grup d'habitatges en el Registre d'habitatges deshabitats, la qual haurà d'expressar que es tracta d'un habitatge deshabitat amb mesura de foment o acord d'intermediació.

*b*) La inclusió de l'habitatge en el programa que corresponga d'acord amb la mesura o l'acord aprovat.

*c*) L'obligació que es produïsca i acredite a l'administració actuant l'íntegre compliment de la mesura de foment o l'acord d'intermediació aprovat.

*d*) L'inici del còmput del termini de sis mesos perquè, en cas de no produir-se i acreditar-se el compliment de la mesura, puguen imposar-se multes coercitives.

*e*) L'inici del còmput del termini de tres mesos per a la incoació del corresponent expedient sancionador.

*f*) La comunicació al municipi en l'àmbit territorial del qual se situe l'habitatge, amb indicació de l'existència d'una mesura de foment o acord d'intermediació als efectes tributaris oportuns.

*Article 45. Efectes de la resolució declarativa d'habitatge deshabitat sense aprovació de mesures de foment o acords d'intermediació*

La declaració administrativa d'habitatge deshabitat sense aprovació de mesures de foment o acords d'intermediació tindrà els següents efectes:

*a*) La inscripció de l'habitatge o grup d'habitatges en el Registre d'habitatges deshabitats.

*b*) L'obligació que es produïsca i acredite a l'administració actuant l'efectiva habitació de l'habitatge declarat desocupat dins del termini de sis mesos comptats des de la notificació de la resolució, sense que aquesta puga tindre una duració inferior a un any.

*c*) L'inici del còmput del termini de sis mesos perquè, en cas de no produir-se i acreditar-se l'efectiva habitació, puguen imposar-se multes coercitives.

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:

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

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

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

*d*) 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 resolución declarativa se dará 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:

*a*) 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.

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

*c*) 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.

*d*) 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.

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

*f*) 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:

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

*b*) 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.

*c*) 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.

*d*) L'inici del còmput del termini de tres mesos per a la incoació del corresponent expedient sancionador.

*e*) La comunicació al municipi en l'àmbit territorial del qual se situe l'habitatge als efectes tributaris oportuns.

*Article 46. Recursos*

1. Les resolucions que resolguen el procediment de declaració d'habitatge deshabitat no esgoten la via administrativa, i contra aquestes cabrà recurs d'alçada davant del superior jeràrquic en la forma i els terminis previstos en la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

2. Quan la persona interessada recórrega la resolució adoptada, les resolucions del recurs d'alçada, així com, si és el cas, les dels procediments de revisió d'ofici que s'interposen, podran adoptar les disposicions cautelars precises per a garantir-ne l'eficàcia mentre no siguen executives. Les mesures esmentades podran consistir en l'adopció de qualsevol de les ja previstes en la llei o en el manteniment de les que ja s'hagueren adoptat durant el procediment.

Secció 5a
De l'execució de resolucions

*Article 47. Execució forçosa*

Les resolucions declaratives d'habitatges deshabitats són immediatament executives, excepte en els supòsits en què se suspenga l'execució d'acord amb la llei o quan la Constitució o la llei exigisquen la intervenció d'un òrgan judicial.

*Article 48. Competència per a l'execució*

1. És competent per a l'execució de la resolució declarativa d'habitatge deshabitat l'òrgan que haguera acordat la iniciació del procediment.

2. Quan la declaració d'habitatge deshabitat es realitze per l'entitat local en què s'hagueren delegat les competències, aquesta serà la competent per a l'execució de la resolució.

*Article 49. Especialitats en l'execució forçosa de resolucions declaratives d'habitatges deshabitats sense mesures de foment i sense acords d'intermediació*

1. Si en el termini de sis mesos des que es notifique la resolució declarativa d'habitatge deshabitat no es produeix i acredita a l'administració actuant l'efectiva ocupació per a ús residencial, la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge o, si és el cas, l'entitat local en què se'n delegue la competència, haurà d'imposar, com a mitjà d'execució forçosa, multes coercitives per a instar el compliment de l'obligació administrativa.

2. La quantia de la multa coercitiva serà fixada per l'òrgan encarregat de resoldre el procediment i serà equivalent al preu mensual per metre quadrat d'un lloguer establit per als habitatges de protecció pública de règim general, multiplicat pel nombre de metres quadrats útils de superfície de l'habitatge corresponent i per la quantitat de mesos transcorreguts des de l'anterior pagament mentre es mantinga la situació d'habitatge deshabitat. El pagament de la multa coercitiva podrà ser establit tant de manera mensual com trimestral.

3. Totes les accions realitzades amb l'única finalitat d'aconseguir l'execució forçosa són independents de qualsevol sanció administrativa i compatibles en tot cas amb aquestes.

*Article 50. Especialitats en l'execució forçosa de resolucions declaratives d'habitatges deshabitats amb mesures de foment o acords d'intermediació*

1. En els casos d'habitatges declarats deshabitats amb acceptació i aprovació de mesures de foment o acords d'intermediació, la persona titular de l'habitatge haurà d'acreditar el compliment de la mesura o l'acord en els termes i terminis previstos en cadascun i, en tot cas, l'efectiva ocupació per a ús residencial en el termini de sis mesos des que s'haguera notificat la resolució declarativa d'habitatge deshabitat.

2. Si en el termini de sis mesos des que s'haguera notificat la resolució declarativa d'habitatge deshabitat no es produïra i acreditara a

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

*e*) 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 el superior jerárquico 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 medidas cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sean ejecutivas. Las mencionadas medidas podrán consistir en la adopción de cualquiera de las ya 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, esta 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 acre-

l'administració actuant l'efectiva ocupació per a ús residencial, s'imposaran, com a mitjà d'execució forçosa, multes coercitives en els termes previstos en l'article anterior.

3. Sense perjudici de la imposició de les multes coercitives que pogueren correspondre, la falta de compliment de la mesura de foment o de l'acord d'intermediació aprovats en la resolució, en els seus propis termes, habilitarà l'administració que haguera dictat la resolució per a la imposició de les sancions administratives que corresponguen.

Secció 6a
Del procediment abreujat per a la declaració d'habitatge deshabitat

*Article 51. Procediment abreujat per a la declaració d'habitatge deshabitat*

1. La tramitació abreujada del procediment serà procedent quan del contingut de l'expedient es presumisca, d'acord amb aquest decret, la conformitat respecte de la situació de falta d'ús residencial o de desocupació continuada per un temps superior a un any, i sense causa justificada, de l'habitatge o grup d'habitatges objecte del procediment, així com la consideració de gran tenidor de la persona titular d'aquestes.

2. Si el procediment s'haguera iniciat d'acord amb la tramitació ordinària, serà procedent acordar-ne la continuació segons els tràmits del procediment abreujat des del moment en què conste en l'expedient la presumpció prevista en l'apartat anterior.

No obstant això, no serà procedent acordar la conversió procedimental quan la presumpció esmentada es produïsca en el moment immediatament anterior a formular la proposta de resolució. En aquest cas es continuarà la tramitació ordinària.

3. Serà procedent, en tot cas, la tramitació abreujada en aquells procediments iniciats després de la comunicació prèvia per un gran tenidor de la situació de falta d'ús residencial o desocupació continuada durant un temps superior a un any, i sense causa justificada, de l'habitatge o grup d'habitatges de la seua titularitat en compliment de l'obligació de comunicació semestral.

4. El procediment abreujat constarà únicament dels següents tràmits:

*a*) Inici del procediment d'ofici.

*b*) Notificació de l'acord d'inici amb, si és procedent, l'oferiment de mesures de foment.

*c*) Proposta de resolució de l'òrgan instructor, la qual únicament serà objecte de notificació a les persones interessades quan tinga en compte fets, al·legacions, proves o documents no coneguts per aquestes.

*d*) Al·legacions a la proposta de resolució, únicament quan aquesta haja sigut notificada a les persones interessades per tindre en compte fets, al·legacions, proves o documents no coneguts per aquestes.

*e*) Resolució i la seua notificació.

5. En el cas que un procediment exigira la realització d'un tràmit no previst en l'apartat anterior, haurà de ser tramitat de manera ordinària. A aquest efecte, no tindrà la consideració de tràmit aquell que tinga per objecte fer comprovacions ordinàries que respecte de la persona titular o l'habitatge resulten necessàries o oportunes.

CAPÍTOL IV
*Del Registre d'habitatges deshabitats*

Secció 1a
Disposicions generals

*Article 52. Objecte i àmbit*

Seran objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges deshabitats els habitatges situats en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana que, sent propietat d'un gran tenidor, qualsevol que siga el domicili d'aquest, hagen sigut declarats deshabitats d'acord amb el procediment administratiu establit a aquest efecte.

*Article 53. Naturalesa i adscripció*

El Registre d'habitatges deshabitats es configura com un registre de titularitat pública, de naturalesa administrativa i de caràcter autonòmic que es residencia en la conselleria amb competència en matèria d'habitatge.

ditara 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 estas.

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:

*a*) Inicio del procedimiento de oficio.

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

*c*) 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 estas.

*d*) 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 estas.

*e*) 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 aquel 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 Viviendas 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 este, 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.

*Article 54. Finalitat*

1. El Registre d'habitatges deshabitats constitueix l'instrument bàsic per al control i seguiment dels habitatges declarats deshabitats.

2. Entre les finalitats principals del Registre, sense perjudici de qualssevol altres que li puguen correspondre, es troben les següents:

*a*) Conformar un inventari informatitzat que reunisca tota la informació relativa als habitatges deshabitats propietat de grans tenidors que se situen a la Comunitat Valenciana i fer-ne el seguiment de la situació.

*b*) Subministrar informació precisa en relació amb els habitatges deshabitats per a realitzar la planificació de les polítiques públiques d'habitatge i, en particular, per al desenvolupament de les mesures de foment més idònies per a la mobilització i per a l'aprovació dels plans periòdics d'inspecció.

*c*) Servir de mitjà per a elaborar estadístiques, estudis, propostes i projectes en matèria d'habitatge.

*d*) Assegurar l'accés al seu contingut a les restants administracions públiques per al correcte exercici de les competències que tinguen atribuïdes.

*e*) Coordinar-se i complementar-se amb els restants registres de la Generalitat en matèria d'habitatge i amb el llibre de registre de sancions.

*Article 55. Òrgan responsable*

1. La direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge serà la responsable de la gestió i el manteniment actualitzat de les dades contingudes en el Registre.

2. Les persones titulars registrals o cadastrals dels habitatges inscrits o, si és el cas, les persones que en resulten titulars reals, hauran de comunicar a l'òrgan responsable de la gestió del Registre la variació de qualsevol informació o dada que afecte els habitatges inscrits de la seua titularitat.

La comunicació de la variació esmentada haurà d'acompanyar-se de la documentació acreditativa de la variació produïda a fi que puga examinar-se i resoldre's, segons siga procedent, a la vista del contingut.

3. Per al compliment de les finalitats establides en l'article anterior, l'òrgan responsable de la gestió del Registre haurà d'actualitzar la informació registrada d'acord amb la variació degudament acreditada que li comuniquen les persones titulars dels habitatges inscrits o qualsevol altra administració, i garantir l'accés a les dades que hi haja en el Registre a les restants administracions públiques.

*Article 56. Estructura*

1. El Registre d'habitatges deshabitats s'estructurarà en tres seccions coincidents amb cadascuna de les tres províncies de la Comunitat Valenciana:

– Secció 1a: habitatges deshabitats declarats a Castelló.
– Secció 2a: habitatges deshabitats declarats a València.
– Secció 3a: habitatges deshabitats declarats a Alacant.

2. Cada secció s'estructura en tantes subseccions com comarques hi haja en cadascuna de les províncies.

3. Cada subsecció s'estructura en tants epígrafs com municipis hi haja en cadascuna de les comarques.

*Article 57. Organització i funcionament*

1. El Registre d'habitatges deshabitats es conformarà com un inventari informatitzat i funcionarà exclusivament a través de mitjans electrònics, amb el suport de l'aplicació informàtica creada a aquest efecte, la qual haurà de ser plenament interoperable, de manera que se'n garantisca la compatibilitat informàtica i interconnexió, així com la transmissió telemàtica dels assentaments registrals amb el llibre de registre de sancions.

2. El funcionament del Registre es regeix pel que disposa la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge i aquest decret, l'esquema bàsic del qual serà el següent:

– L'accés d'un habitatge al Registre d'habitatges deshabitats per primera vegada donarà lloc a la corresponent obertura de full registral, el qual, en atenció a la seua ubicació territorial, es registrarà en la secció, la subsecció i l'epígraf que corresponga.

*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 la 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 habitatge tindrà, des que s'inscriga per primera vegada, un número diferent i correlatiu de registre que en endavant servirà per a identificar-lo i estarà vinculat amb la referència cadastral d'aquest o, si no n'hi ha, amb el número de finca del Registre de la propietat.

– En el full registral es practicaran totes les inscripcions, anotacions posteriors i cancel·lacions que afecten un mateix habitatge, les quals es realitzaran cronològicament i consecutivament de manera que s'assegure una visió històrica de la situació d'habitació d'aquest.

– Les inscripcions s'extingeixen per la seua cancel·lació, la qual haurà d'acordar-se expressament en la resolució de pèrdua d'eficàcia de la declaració d'habitatge deshabitat. També serà procedent la cancel·lació de la inscripció quan s'acorde en via administrativa o judicial la revocació de la declaració d'habitatge deshabitat.

– Si la cancel·lació de la inscripció s'acorda com a conseqüència de la desaparició total de l'habitatge o pel seu canvi d'ús a un altre diferent del residencial, es procedirà al tancament del full registral, sense perjudici de la reobertura que puga acordar-se en els casos en què es produïsca un nou canvi d'ús.

*Article 58. Publicitat, transparència i protecció de les dades del Registre*

1. Les persones titulars dels habitatges deshabitats inscrits, així com aquelles que acrediten ser titulars de drets o interessos legítims en relació amb aquestes, podran accedir en tot moment a les dades del Registre i sol·licitar la correcció o actualització de la informació que conste registrada.

2. Les administracions públiques podran tindre accés a la informació del Registre per a l'exercici de les competències que tinguen atribuïdes, l'elaboració d'estadístiques, estudis, informes o qualsevol altra activitat d'anàloga naturalesa. També podran accedir a la informació registral les persones físiques o jurídiques que en col·laboració amb una administració pública realitzen qualsevol de les tasques anteriors.

En tot cas, l'accés a la informació continguda en el Registre s'ha de realitzar en els termes previstos en la legislació reguladora de transparència, accés a la informació pública i bon govern, amb subjecció a la normativa vigent en matèria d'estadística i dins dels límits establits en la normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal.

Secció 2a
Inscripció

*Article 59. Resolucions inscriptibles*

1. Hauran d'inscriure's en el Registre les resolucions declaratives d'habitatges deshabitats i qualssevol altres resolucions que reflectisquen actuacions o circumstàncies amb incidència en la situació de no habitació.

També seran inscriptibles les resolucions per les quals s'acorde la correcció o variació de les dades inscrites d'acord amb les sol·licituds que es formulen sobre aquest tema.

2. La inscripció de les resolucions previstes en l'apartat anterior s'ha de practicar d'ofici per l'òrgan responsable del Registre una vegada dictada la resolució corresponent per la Generalitat o quan li siga comunicada la resolució que haguera dictat l'entitat local en què s'hagueren delegat les competències.

*Article 60. Contingut de la inscripció*

Dictada la resolució declarativa d'habitatge deshabitat, l'òrgan responsable del Registre procedirà a l'obertura del full registral, llevat que aquest ja existira, i hi inscriurà la resolució d'habitatge deshabitat amb el següent contingut mínim:

*a*) La identificació de la persona titular de l'habitatge, indicant el seu nom o raó social, el seu número de DNI o CIF i dades de contacte.

*b*) La localització de l'habitatge, per a això s'ha de facilitar: el número de finca registral, la referència cadastral, la província, el municipi, el codi postal i l'adreça completa.

*c*) El títol legal d'adquisició, les dades identificatives d'aquest i la data.

– 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 esta, 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 eficacia 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 règim jurídic de l'habitatge amb expressió de si es tracta d'un habitatge lliure o de protecció públic i, en aquest últim cas, si és de règim de venda o de lloguer.

*e*) La situació jurídica de l'habitatge indicant el títol legal d'ocupació i si disposa de la cèdula de qualificació definitiva en cas d'habitatges protegits.

*f*) La situació possessòria de l'habitatge, indicant si es troba ocupat il·legalment o no i amb expressió, en cas d'ocupació il·legal, de si s'han iniciat les accions legals oportunes per a recuperar la possessió indicant el jutjat que conega l'assumpte i el número de procediment.

*g*) Les característiques de l'habitatge i, en particular, l'any de construcció i, si va ser reformat, l'any de la reforma; l'estat de conservació i d'habitabilitat; la superfície útil de l'habitatge en metres quadrats; el nombre total de metres quadrats construïts, incloses zones comunes, i el nombre de dormitoris.

*h*) Dades relatives a la tramitació del corresponent expedient administratiu, havent de consignar-se, en tot cas, la següent informació quan constara en el procediment esmentat:

– Les relatives a l'activitat inspectora i el seu resultat.

– Les mesures de foment oferides i, si és el cas, les acceptades.

– Els acords adoptats en supòsits d'intermediació.

– La data de venciment del termini màxim perquè es produïsca i acredite l'efectiva habitació de l'habitatge a l'efecte de l'eventual imposició de multes coercitives.

– La data de venciment del termini màxim perquè, en cas de no produir-se i acreditar-se l'efectiva habitació de l'habitatge, puga acordar-se la incoació del corresponent procediment sancionador.

*i*) Qualsevol altra informació que s'estime necessària o oportuna.

*Article 61. Efectes de la inscripció*

La inscripció en el Registre d'habitatges deshabitats tindrà els següents efectes:

*a*) La realització d'un seguiment individualitzat i control de la situació de no habitació de l'habitatge inscrit per a, si és procedent, iniciar l'execució forçosa de la resolució declarativa d'habitatge deshabitat i/o la incoació del corresponent expedient sancionador.

*b*) L'obtenció d'informació i dades estadístiques per a complir amb les finalitats del Registre previstes en aquest decret.

*c*) La comunicació de la relació d'habitatges inscrits a les administracions públiques que corresponga per a l'exercici de les competències o activitats que tinguen atribuïdes i, en particular, aquelles de caràcter impositiu.

*Article 62. Anotacions posteriors*

Seran objecte d'anotació en el full registral corresponent totes les resolucions que recaiguen sobre els habitatges deshabitats inscrits, amb incidència en la seua situació de no habitació i, en particular, les següents:

*a*) Les resolucions que acorden la imposició de multes coercitives.

*b*) Les resolucions sancionadores que hagen adquirit fermesa en via administrativa.

*Article 63. Cancel·lació*

La inscripció d'un habitatge en el registre es cancel·larà d'ofici quan la resolució declarativa d'habitatge deshabitat es deixe sense efecte per resolució de pèrdua d'eficàcia. També serà procedent la cancel·lació de la inscripció quan s'acorde en via administrativa o judicial la revocació de la declaració d'habitatge deshabitat.

*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 eficacia. También procederá la cancelación de la inscripción cuando se acuerde en vía administrativa o judicial la revocación de la declaración de vivienda deshabitada.

## TÍTOL II
## De la intermediació en matèria d'habitatge i mesures de foment del lloguer

### CAPÍTOL I
*De la intermediació en matèria de lloguer d'habitatge a la Comunitat Valenciana*

#### Secció 1a
De la creació i regulació de la Xarxa Lloga'm

*Article 64. Intermediació de la Generalitat per al foment del lloguer d'habitatge*

1. A fi de facilitar l'accés de la ciutadania valenciana a l'habitatge en règim de lloguer i de mobilitzar els habitatges no habitats situats a la Comunitat Valenciana, s'estableix un sistema voluntari d'obtenció d'habitatges privats per a oferir-los a preus assequibles a través de la xarxa d'intermediació i foment del lloguer: Xarxa Lloga'm.

2. La Xarxa Lloga'm constitueix un servei integral d'informació, intermediació, assessorament i tramitació en matèria de lloguer d'habitatge a la Comunitat Valenciana, dependent de la conselleria amb competència en matèria d'habitatge.

*Article 65. Estructura*

La Xarxa Lloga'm tindrà la següent estructura:

1. La direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge, a què correspondrà l'acompliment de la direcció, coordinació i auditoria de la xarxa, així com la implementació i execució dels programes de foment del lloguer que siguen de la seua competència. Per a la realització d'aquestes funcions podran designar-se una o diverses unitats administratives.

2. Qualsevol altra direcció general o entitat del sector públic amb competència en matèria d'habitatge, a què correspondrà la implementació i execució d'altres programes de foment del lloguer que siguen de la seua competència.

3. Els agents immobiliaris col·laboradors reconeguts com a tals d'acord amb els requisits establits en aquest decret.

*Article 66. Objectius*

Els objectius perseguits per la Xarxa Lloga'm són els següents:

*a*) Racionalitzar els processos de connexió entre demanda i oferta d'habitatge per a atendre les necessitats d'accés a un habitatge.

*b*) Estimular la captació d'habitatges per a llogar a preus assequibles i dinamitzar la intermediació professional en el mercat de lloguer.

*c*) Mobilitzar el parc d'habitatges no habitats, incentivant els propietaris a través de diferents programes de foment del lloguer previstos en aquest decret, així com qualsevol altre programa que poguera regular-se en el futur.

*d*) Oferir habitatges en lloguer a preus assequibles que resulten adequats al nivell d'ingressos de les persones demandants d'habitatge en lloguer.

*e*) Difondre i informar la ciutadania valenciana sobre la cartera d'habitatges de lloguer a preus assequibles que hi ha.

*f*) Fomentar la transparència i professionalitat en el mercat del lloguer, col·laborant amb professionals del sector que reunisquen els requisits establits en aquest decret.

*g*) Establir un sistema de garanties i prestacions que garantisca els drets de les persones arrendadores i arrendatàries.

*Article 67. Tipologia de serveis*

La Xarxa Lloga'm oferirà a la ciutadania valenciana usuària de la xarxa un servei integral en matèria d'arrendament que abastarà les següents prestacions:

1. Serveis d'informació i orientació general que consistiran en:

*a*) La promoció de la Xarxa Lloga'm, així com dels objectius i els avantatges d'adherir-s'hi.

## 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 auditoría 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* ofrecerá a la ciudadanía 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 difusió de les mesures de foment al lloguer disponibles per a les persones arrendadores, les arrendatàries i els habitatges que s'adherisquen a la xarxa, així com qualssevol altres a les quals tingueren dret.

2. Serveis d'intermediació entre la persona arrendadora i l'arrendatària que inclouran:

*a*) La connexió entre els habitatges oferits i les persones arrendatàries, assegurant la idoneïtat d'aquestes últimes segons els criteris d'adjudicació establits en aquest decret.

*b*) La intermediació entre la persona arrendadora i l'arrendatària respecte dels conflictes que puguen sorgir durant la vigència del contracte i l'atenció de les incidències o els sinistres que puguen originar-se respecte a l'habitatge arrendat.

*c*) La realització del seguiment del contracte d'arrendament fins a la seua finalització.

3. Serveis d'assessorament respecte dels drets i obligacions derivats de la relació arrendatícia, els quals comprendran l'assistència en:

*a*) La formalització dels contractes d'arrendament d'acord amb el model normalitzat de contracte d'arrendament.

*b*) El càlcul de l'actualització de la renda conforme a l'IPC durant la vigència del contracte.

*c*) Les restants obligacions que provinguen de la formalització del contracte d'arrendament, tals com l'obligació del depòsit de fiança o la liquidació d'impostos.

4. Serveis de tramitació i gestió que englobaran les següents actuacions:

*a*) La sol·licitud de les mesures de foment vinculades a la Xarxa Lloga'm.

*b*) La realització de les actuacions que resulten necessàries per al depòsit de la fiança en l'Administració.

*c*) La liquidació de l'impost o impostos que procedisquen per la formalització del contracte d'arrendament.

Secció 2a
Dels agents immobiliaris col·laboradors

*Article 68. Requisits dels agents immobiliaris col·laboradors*

1. Per al reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador, les persones físiques o jurídiques hauran de reunir els següents requisits:

*a*) Ser agent de la propietat immobiliària, qualificat conforme a la seua normativa específica, o ser persona física o jurídica legalment constituïda que, sense estar en possessió de cap títol ni pertànyer a cap col·legi oficial o associació professional, complisca les condicions establides en la normativa vigent per a l'exercici de l'activitat d'intermediació immobiliària a la Comunitat Valenciana.

*b*) Acreditar una experiència mínima de 3 anys en l'exercici d'aquesta activitat.

*c*) Tindre un establiment obert al públic que resulte accessible i adequat per a atendre la ciutadania i dispose dels permisos, les llicències i les altes fiscals legalment establides per a l'exercici de l'activitat.

*d*) Assegurar l'exercici de la seua activitat immobiliària amb una cobertura mínima de 600.000,00 euros anuals per a fer front a la responsabilitat civil que poguera derivar-se'n.

*e*) Posseir una assegurança de caució o fiança amb un import mínim de garantia de 60.000,00 € per establiment obert al públic i any de cobertura que puga ser executat per acord exprés entre l'agent immobiliari col·laborador i les persones que hagueren lliurat la quantitat de què es tracte o sentència judicial o laude arbitral ferm.

*f*) No tindre antecedents penals per condemnes en processos relacionats directament o indirectament amb l'activitat immobiliària, la veracitat de documents o la gestió de patrimonis públics i privats.

*g*) Disposar dels recursos materials necessaris per al desenvolupament de les seues funcions i, particularment, de l'equipament informàtic i telemàtic que garantisca l'accés a internet i la correcta gestió de l'aplicació informàtica de la Xarxa Lloga'm.

*h*) Disposar de personal qualificat per a la realització de les funcions encomanades i l'atenció de la ciutadania.

*i*) Estar al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

*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 arrendatarias, asegurando la idoneidad de estas últimas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en este decreto.

*b*) La intermediación 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 600.000,00 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 60.000,00 € 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 dotat d'un mitjà d'identificació i signatura electrònic admés per la Generalitat.

2. Els requisits previstos en aquest article hauran de mantindre's durant tota la vigència de la condició d'agent immobiliari col·laborador.

3. En el cas de persones jurídiques, s'exigirà el compliment dels requisits previstos en aquest article a les persones administradores o membres del Consell d'Administració.

*Article 69. Sol·licitud de reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador*

1. Les persones físiques o jurídiques que reunint els requisits previstos en l'article anterior estiguen interessades a formar part de la Xarxa Lloga'm han de presentar una sol·licitud dirigida a la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge, a la qual ha d'acompanyar la següent documentació:

*a*) Identificació. DNI de la persona sol·licitant, per a les sol·licituds realitzades per persones físiques, o fotocòpia de la targeta CIF de la societat, del DNI de la persona representant d'aquesta i de l'escriptura de constitució de la societat sol·licitadora i les seues modificacions, si n'hi ha, per a les sol·licituds realitzades per persones jurídiques. Així mateix, les persones jurídiques hauran d'acompanyar certificació que acredite la seua inscripció en el Registre mercantil i certificació de l'acta en la qual conste l'acord de la societat d'efectuar la sol·licitud, i el representant facultat a aquest efecte i, si és procedent, el poder bastant d'aquest.

*b*) Acreditació professional. títol d'agent de la propietat immobiliària, certificat expedit pel col·legi professional corresponent, amb indicació de la data d'alta en aquest, o documentació acreditativa de la dedicació professional a l'activitat d'intermediació immobiliària durant un termini mínim de 3 anys. En aquest últim cas, a més de l'exercici de l'activitat, haurà d'acreditar-se l'alta en la Seguretat Social i l'alta en l'Impost d'Activitats Econòmiques.

*c*) Acreditació d'establiments, mitjans materials i personals. Declaració responsable en què conste la disponibilitat i identificació del local o locals en els quals es desenvoluparà el servei, les dades del personal amb el qual compta i l'equipament informàtic i telemàtic de què disposa per al desenvolupament de les seues funcions com a agent immobiliari col·laborador. Amb caràcter previ a la remissió de la informació relativa a les dades del personal, les persones físiques o jurídiques sol·licitants han d'informar el seu personal de les dades objecte de comunicació, de la finalitat de la comunicació realitzada i dels drets que en matèria de protecció de dades els assisteixen.

*d*) Acreditació d'assegurança de responsabilitat civil. Documentació acreditativa del contracte subscrit amb una companyia d'assegurances de responsabilitat civil que cobrisca els riscos propis de l'activitat amb la cobertura mínima prevista en aquest decret.

*e*) Acreditació de garanties. Documentació acreditativa de la garantia contractada amb asseguradora o financera degudament autoritzada que responga de les quantitats que reba l'agent en l'exercici de la seua activitat fins al límit previst en aquest decret.

*f*) Certificat d'antecedents penals.

2. En cas d'oposar-se al fet que l'administració actuant recapte els documents que ja estan en el seu poder, a més dels anteriors, haurà d'aportar certificat que acredite trobar-se al corrent en el compliment d'obligacions tributàries i de Seguretat Social.

3. En els casos de persones col·legiades en algun col·legi territorial d'agents de la propietat immobiliària o de persones, físiques o jurídiques, associades en alguna associació d'agents de la propietat immobiliària i agents immobiliaris, per a l'acreditació professional, d'assegurança i de garantia bastarà amb la presentació d'un certificat expedit pel col·legi o l'associació que corresponga amb indicació de la data d'alta, així com la data d'inclusió de la persona col·legiada o associada en les pòlisses col·lectives d'assegurança de responsabilitat civil i d'assegurança de caució subscrites.

4. La presentació de la sol·licitud i de la documentació acreditativa del compliment dels requisits per al reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador s'ha de realitzar obligatòriament de manera electrònica.

*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 artículo anterior estén interesadas en formar parte de la *Xarxa Lloga'm* presentarán solicitud dirigida a la dirección general con competencias en materia 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 esta 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. Declaración responsable 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.

*Article 70. Resolució de reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador*

1. La direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge haurà de dictar resolució que concedisca o denegue el reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador en el termini màxim de 15 dies des de l'entrada de la sol·licitud en el seu registre.

2. El termini per a dictar i notificar la resolució podrà ampliar-se o suspendre's de conformitat amb el que preveu la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

3. El venciment del termini màxim sense notificació expressa de la resolució legitima la persona interessada per a entendre estimada la seua sol·licitud per silenci administratiu.

*Article 71. Règim de recursos*

Les resolucions de reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador dictades per la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge no posen fi a la via administrativa i contra aquestes es podrà interposar recurs d'alçada davant de la persona titular de la secretaria autonòmica amb competències en matèria d'habitatge en la forma i els terminis previstos en la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

*Article 72. Revocació de la resolució*

1. La direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge podrà revocar en qualsevol moment el reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador quan hi haja una causa justificada. En tot cas, tindran la consideració de causes justificades les següents:

*a*) L'incompliment sobrevingut dels requisits que van donar lloc al reconeixement de la condició d'agent col·laborador.

*b*) L'incompliment, total o parcial, o el compliment defectuós de qualsevol de les funcions i compromisos previstos en aquest decret.

*c*) L'ús indegut o per a finalitats diferents de les previstes de la condició d'agent immobiliari col·laborador.

2. La resolució revocatòria haurà de ser motivada i es dictarà amb instrucció prèvia del corresponent procediment administratiu que, en tot cas, inclourà un tràmit d'audiència a la persona interessada.

*Article 73. Efectes del reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador*

El reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador tindrà els següents efectes:

*a*) La inscripció en el directori d'agents immobiliaris col·laboradors i l'assignació d'un número d'inscripció (número d'inscripció DAIC).

*b*) La designació com a entitat col·laboradora de la Xarxa Lloga'm habilitada per a la seua gestió i per a prestar els serveis d'informació, intermediació, assessorament i tramitació en matèria d'arrendament d'habitatge.

*Article 74. directori d'agents immobiliaris col·laboradors*

1. La conselleria amb competències en matèria d'habitatge ha de crear el directori d'agents immobiliaris col·laboradors en el qual s'inclouran els agents immobiliaris als quals els siga reconeguda la condició de col·laboradors.

2. La inscripció en el directori d'agents col·laboradors portarà aparellada l'assignació de número d'inscripció (número d'inscripció DAIC) amb el qual s'haurà d'identificar l'agent en el desenvolupament de les seues funcions.

3. Les dades del directori seran públiques i accessibles per al conjunt de la ciutadania des de l'aplicació informàtica de la Xarxa Lloga'm.

Secció 3a
Del règim jurídic dels agents immobiliaris col·laboradors

*Article 75. Drets dels agents immobiliaris col·laboradors*

Els agents immobiliaris col·laboradors reconeguts tindran els següents drets:

*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 a la persona interesada.

*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*) Rebre la formació necessària per a la correcta gestió de la Xarxa Lloga'm i de la seua aplicació informàtica, així com qualsevol altra que la Generalitat estime rellevant per al correcte acompliment de les seues funcions.

*b*) Gestionar en règim d'exclusivitat els habitatges que capten per a la Xarxa Lloga'm durant un període mínim inicial de 6 mesos i percebre una garantia d'aquesta exclusivitat.

*c*) Rebre la retribució prevista en aquest decret.

*d*) Fer pública la condició d'agent i usar els distintius que s'aproven per a la identificació de la seua condició de col·laborador de la Xarxa Lloga'm de la Generalitat.

*Article 76. Garantia d'exclusivitat en la gestió dels habitatges captats per a la Xarxa Lloga'm*

1. Els agents immobiliaris col·laboradors percebran de les persones arrendadores la quantitat de 120,00 euros en garantia de la gestió en règim d'exclusivitat de l'habitatge captat per a la Xarxa Lloga'm durant un període mínim inicial de sis mesos. L'exclusivitat i el lliurament de la garantia seran documentats amb la formalització del model normalitzat de contracte de mandat.

2. L'agent immobiliari col·laborador haurà de retornar o descomptar de les retribucions que li corresponguen les quantitats rebudes com a garantia de la seua exclusivitat, i retindre-les i fer-les pròpies en cas d'incompliment.

3. Transcorregut el període mínim inicial de sis mesos sense que l'habitatge inclòs en la Xarxa Lloga'm haguera sigut arrendat, la persona arrendadora podrà optar entre la devolució de la garantia o la pròrroga del contracte de mandat amb l'agent. La persona arrendadora que opte per la devolució de la garantia podrà contactar amb un altre agent immobiliari col·laborador per a la gestió del seu habitatge.

*Article 77. Retribucions dels agents immobiliaris col·laboradors*

1. Els agents immobiliaris col·laboradors tindran dret a percebre de les persones arrendadores les següents retribucions:

*a*) La quantitat equivalent a una mensualitat de renda pel primer contracte d'arrendament que es formalitze respecte de l'habitatge captat per a la Xarxa Lloga'm, la qual es reportarà en el moment de la signatura d'aquest.

*b*) La quantitat equivalent a la meitat d'una mensualitat de renda pel segon o posteriors contractes d'arrendament que es formalitzen respecte de l'habitatge captat per a la Xarxa Lloga'm amb la mateixa persona arrendatària, que es reportarà en el moment de la signatura de cadascun d'aquests contractes. No tindran la consideració de segon o posteriors contractes les pròrrogues que se subscriguen a l'empara del que es preveu en la legislació reguladora d'arrendaments urbans.

*c*) La quantitat equivalent a una mensualitat de renda per cadascun dels contractes d'arrendament posteriors al primer que es formalitzen sobre l'habitatge captat per a la Xarxa Lloga'm amb una persona arrendatària diferent de la inicial.

*d*) La quantitat equivalent al tres per cent d'una mensualitat de renda, que es reportarà mensualment mentre el contracte romanga en vigor.

2. D'igual manera, els agents immobiliaris col·laboradors tindran dret a percebre de les persones arrendatàries la quantitat fixa d'un 30 % d'una mensualitat de renda pel primer contracte d'arrendament que es formalitze respecte de l'habitatge captat per a la Xarxa Lloga'm, la qual es reportarà en el moment de la signatura.

3. Les retribucions previstes en aquest article seran objecte de la corresponent factura i els serà aplicable l'Impost sobre el Valor Afegit vigent en la data de la seua meritació, impost que el substituïsca o qualsevol altre que resulte d'aplicació d'acord amb la legislació vigent. Els agents immobiliaris col·laboradors hauran d'entregar una còpia de la factura emesa a la persona que figure com a receptora i tindre a la disposició de l'Administració totes les factures emeses en el marc de la Xarxa Lloga'm.

*Article 78. Funcions i compromisos dels agents immobiliaris col·laboradors*

1. Correspondrà als agents immobiliaris col·laboradors la gestió de la Xarxa Lloga'm i la prestació dels serveis d'informació, intermediació, assessorament i tramitació d'acord amb el que preveu aquest decret.

*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 120,00 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 este.

*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 este.

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 l'exercici de les seues funcions, els agents immobiliaris col·laboradors es comprometen a:

*a*) Informar dels avantatges i objectius de la Xarxa Lloga'm a les persones arrendadores i persones arrendatàries.

*b*) Informar i tramitar les ajudes públiques que puguen correspondre en matèria d'arrendament d'habitatge.

*c*) Captar habitatges per a la seua oferta a preus assequibles a través de la Xarxa Lloga'm i verificar el compliment dels requisits d'incorporació i equipament, els quals hauran de ser recollits en l'Informe de verificació de requisits i inventari.

*d*) Recaptar de les persones arrendadores la documentació que resulte necessària per a tramitar la inscripció dels habitatges en la Xarxa Lloga'm i lliurar una còpia de la resolució d'inscripció a la persona arrendadora.

*e*) Actuar com a intermediaris en la formalització dels contractes d'arrendament i tramitar la sol·licitud d'inclusió dels contractes subscrits a les pòlisses d'assegurança de caució i multirisc que tinga contractades la Generalitat, i facilitar una còpia de la resolució d'inclusió a la persona arrendadora i informar-ne la persona arrendatària.

*f*) Tramitar, en nom de la persona arrendadora, el depòsit de la fiança en l'Administració i, en nom de la persona arrendatària, la liquidació dels impostos derivats de la formalització del contracte d'arrendament.

*g*) Fer el seguiment de la bona utilització de l'habitatge i de les incidències que puguen sorgir durant la vigència del contracte.

*h*) Recuperar la possessió de l'habitatge quan la persona arrendatària l'abandone voluntàriament. En els casos en què calga la intervenció judicial per a recuperar la possessió de l'habitatge, l'agent únicament pot documentar la negativa a l'abandó de l'habitatge.

*i*) Realitzar les gestions necessàries per a la cancel·lació de la fiança depositada en l'Administració en nom de la persona arrendadora.

*j*) Visitar l'habitatge una vegada finalitzat un contracte d'arrendament, avaluar-ne l'estat, verificar l'inventari i constatar possibles desperfectes, emetent un informe, per a procedir, si cal, i amb l'autorització expressa de la persona arrendadora, bé a la devolució total de la fiança o bé a la devolució parcial d'aquesta, una vegada descomptats els costos de reparació de desperfectes i reposició de l'inventari, o bé a la retenció.

*k*) Indicar en lloc visible els horaris d'atenció al públic, el distintiu que els identifique com a agent immobiliari col·laborador (número d'inscripció DAIC) i disposar de fulls oficials de reclamacions per a les persones usuàries de la Xarxa Lloga'm.

*l*) Gestionar en exclusiva els habitatges captats per a la Xarxa Lloga'm, reflectint el mandat de gestió i totes les actuacions realitzades en aquests, en l'aplicació informàtica facilitada per la conselleria amb competències en matèria d'habitatge.

*m*) Comunicar a la direcció general de funció social de l'habitatge qualsevol canvi de seu, de personal o variació de les condicions que van ser tingudes en consideració per al reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador.

Secció 4a
Dels requisits d'inscripció en la Xarxa Lloga'm
i les causes d'exclusió

*Article 79. Requisits de les persones arrendadores*

1. Les persones arrendadores que desitgen inscriure el seu habitatge en la Xarxa Lloga'm hauran d'estar al corrent en el compliment d'obligacions tributàries i de la Seguretat Social, així com no haver sigut sancionades penalment o administrativament amb la pèrdua de la possibilitat d'obtindre subvencions o ajudes públiques.

2. S'exigirà per a la inscripció de tot habitatge que la persona arrendadora en siga propietària o titular d'un dret real que la faculte per a subscriure el contracte d'arrendament i així puga acreditar-lo documentalment.

*Article 80. Compromisos de les persones arrendadores*

Les persones arrendadores que inscriguen el seu habitatge en la Xarxa Lloga'm hauran de complir els següents compromisos:

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*) Subscriure un contracte de mandat amb l'agent immobiliari col·laborador pel qual se li atribuïsca la gestió en exclusiva de l'habitatge durant un període de 6 mesos, i assegurar aquesta exclusivitat amb l'abonament de la garantia prevista en aquest decret.

*b*) Col·laborar amb l'agent en tot el que calga per a la correcta gestió de l'habitatge i, en particular, facilitar l'accés a l'habitatge i la documentació requerida per a la bona fi del mandat i la gestió del depòsit de fiança.

*c*) Proporcionar els mitjans de contacte oportuns i, si cal, actualitzar-los, sense que puguen transcórrer més de cinc dies sense que l'agent immobiliari col·laborador puga establir comunicació.

*d*) Retribuir l'agent immobiliari col·laborador d'acord amb el que preveu aquest decret.

*e*) Mantindre l'habitatge en condicions d'habitabilitat durant la vigència del contracte d'arrendament, assumint el cost de les reparacions que corresponguen.

*Article 81. Requisits de les persones arrendatàries*

Podran inscriure's com a demandants d'habitatge en la Xarxa Lloga'm totes les persones o unitats de convivència que, interessades a accedir a un habitatge en règim de lloguer a preu assequible, reunisquen els següents requisits:

*a*) Disposar d'uns ingressos globals no inferiors a 2 vegades l'IPREM, ni superiors a 4,5 vegades l'IPREM.

*b*) No tindre deutes pendents per impagament de rendes en habitatges que pertanguen als patrimonis públics d'habitatge.

*Article 82. Compromisos de les persones arrendatàries*

Les persones arrendatàries inscrites en la Xarxa Lloga'm es comprometen a:

*a*) Col·laborar amb l'agent immobiliari col·laborador que gestione l'habitatge del seu interés, facilitant-li la informació i documentació necessàries per a la formalització del contracte, la liquidació d'impostos i qualsevol altre tràmit necessari de la Xarxa Lloga'm.

*b*) Proporcionar els mitjans de contacte oportuns i, si cal, actualitzar-los, sense que puguen transcórrer més de cinc dies sense que l'agent immobiliari col·laborador puga establir comunicació.

*c*) Sol·licitar a través de la Xarxa Lloga'm únicament habitatges la renda dels quals no supere el 30 % dels ingressos bruts anuals de la unitat de convivència.

*d*) Formalitzar el contracte d'arrendament de l'habitatge que haguera sol·licitat quan aquest li haja sigut adjudicat.

*e*) Retribuir l'agent immobiliari col·laborador d'acord amb el que preveu aquest decret.

*f*) Destinar l'habitatge adjudicat a través de la Xarxa Lloga'm a domicili habitual i permanent propi o de la unitat de convivència comunicada.

*g*) Pagar puntualment la renda pactada, així com les despeses associades a l'ús de l'habitatge que els corresponguen.

*h*) Usar l'habitatge amb la deguda diligència i comunicar a l'agent immobiliari col·laborador qualsevol sinistre o incidència que sorgisca en relació amb aquest.

*i*) Lliurar l'habitatge a l'agent immobiliari col·laborador en el moment de la finalització del contracte en les mateixes condicions que el va rebre, excepte la deterioració produïda pel temps o per causa inevitable.

*j*) No subarrendar totalment o parcialment l'habitatge adjudicat.

*Article 83. Requisits dels habitatges*

Per a la inscripció en la Xarxa Lloga'm, els habitatges hauran de reunir els següents requisits:

*a*) Tindre la consideració d'habitatge d'acord amb la seua descripció registral o cadastral i comptar amb l'equipament bàsic i les condicions d'higiene que, en tot cas, hauran de ser comprovades per l'agent immobiliari col·laborador.

*b*) No estar definits com a habitatges de protecció pública o estar sotmesos a qualsevol altre règim de protecció a conseqüència de l'accés a préstecs específics, la seua subsidiació o ajudes o subvencions públiques directes previstes en els plans d'habitatge i sòl i altres instruments similars. Això no impedirà la inclusió d'aquells habitatges protegits el règim jurídic dels quals no impose l'obligació de destinar-los necessà-

*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 que pertenezcan a los patrimonios públicos de vivienda.

*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 esta 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 como consecuencia del acceso a préstamos específicos, su subsidiación, o ayudas o subvenciones públicas directas contempladas en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares. Esto no impedirá la inclusión de aquellas viviendas protegidas cuyo régimen jurídico no imponga la obligación

riament a domicili habitual i permanent de la persona propietària, i en permeta l'arrendament per l'import que lliurement fixen les parts.

*c*) Estar proveïts de cuina moblada i dotats de placa de cuinar, aigüera, llavadora, frigorífic i campana extractora, i un bany que tinga vàter, lavabo i dutxa o banyera, tot això en perfecte funcionament.

*d*) Estar disponible per a l'ocupació immediata per la persona arrendatària que en resulte adjudicatària.

*e*) Estar donat d'alta en tots els subministraments bàsics de l'habitatge: aigua, llum, gas, entre altres.

*f*) Tindre una renda no superior a la renda màxima vigent a cada moment, en els termes assenyalats en l'article 94 d'aquest decret.

*Article 84. Exclusió de la Xarxa Lloga'm*

1. L'incompliment sobrevingut dels requisits exigits a les persones arrendadores, a les arrendatàries i als habitatges suposarà l'exclusió de la Xarxa Lloga'm. Les persones o habitatges exclosos podran sol·licitar la inscripció quan reunisquen novament els requisits d'accés previstos en aquest decret.

2. L'incompliment dels compromisos adquirits per la persona arrendadora o per la persona arrendatària comportarà l'exclusió de la Xarxa Lloga'm durant el termini d'un any. Transcorregut el termini anterior, les persones excloses podran sol·licitar novament la inscripció acreditant el compliment dels requisits d'accés.

3. La resolució d'exclusió de la Xarxa Lloga'm serà motivada i es dictarà amb instrucció prèvia del corresponent procediment administratiu que, en tot cas, haurà d'incloure un tràmit d'audiència a la persona interessada.

4. L'exclusió de la Xarxa Lloga'm comportarà la devolució total o parcial de les ajudes i garanties percebudes estigueren o no vinculades a un període de permanència mínim.

Secció 5a
Del funcionament de la Xarxa Lloga'm

*Article 85. Captació d'habitatges*

1. Els agents immobiliaris col·laboradors captaran els habitatges que reunisquen els requisits previstos en aquest decret per a oferir-los a preus assequibles a través de la Xarxa Lloga'm.

2. En les tasques de promoció, els agents immobiliaris col·laboradors hauran d'identificar en el seu establiment amb caràcter propi i diferenciat el servei que presten com a agents i situar de manera visible el seu número d'inscripció DAIC.

3. Les persones interessades a arrendar el seu habitatge a través de la Xarxa Lloga'm atribuiran la gestió de l'habitatge en exclusiva a l'agent que l'haja captat, mitjançant la subscripció del model normalitzat de contracte de mandat i abonant en garantia d'aquesta exclusivitat la quantia establida en aquest decret.

La quantitat lliurada haurà de ser retornada o descomptada de les retribucions que corresponga abonar a la persona arrendadora, excepte en el cas d'incompliment del compromís d'exclusivitat, en què serà retinguda per l'agent.

Per a la correcta gestió del mandat, les persones arrendadores han de col·laborar amb l'agent proporcionant-li la documentació necessària i facilitant a les persones interessades les visites a l'habitatge que es precisen per al bon acompliment del mandat.

*Article 86. Verificació de requisits i inventari dels habitatges*

1. Serà preceptiva la comprovació de la concurrència dels requisits previstos en aquest decret de tot habitatge que s'inscriga en la Xarxa Lloga'm.

2. La verificació del compliment dels requisits i l'inventari de l'equipament hauran de ser realitzats per l'agent immobiliari col·laborador que haja captat l'habitatge, que haurà de visitar-lo i podrà sol·licitar de les persones arrendadores tota la informació que estime necessària per a l'avaluació de la seua idoneïtat.

3. El resultat de les comprovacions s'haurà de recollir en un informe de verificació de requisits i inventari subscrit per l'agent immobiliari col·laborador amb, almenys, el següent contingut: les característiques

de destinarlas necesariamente a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria, y permita su arriendo por el importe que libremente fijen las partes.

*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 por la persona arrendataria que resulte adjudicataria.

*e*) Estar dada de alta en todos los suministros básicos de la vivienda: agua, luz, gas, entre otros.

*f*) Tener una renta no superior a la renta máxima vigente en cada momento, en los términos señalados en el artículo 94 del presente decreto.

*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 a las personas interesadas.

*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 l'habitatge, reportatge fotogràfic, inventari i resultat de les comprovacions que en determinaran la qualificació com a «apte» o «no apte».

4. Quan l'habitatge no reunisca els requisits previstos en aquest decret, l'informe, a més de concloure'n la inaptitud, haurà d'indicar les accions correctores o d'adequació que es proposen. En aquests casos, l'agent haurà d'informar les persones arrendadores de les mesures de foment que hi haja en matèria d'adequació per a aquells habitatges que s'oferisquen a través de la Xarxa Lloga'm.

*Article 87. Sol·licitud d'inscripció dels habitatges*

1. Realitzada la verificació de requisits i emés l'informe preceptiu que concloga l'aptitud de l'habitatge, els agents immobiliaris col·laboradors podran sol·licitar a la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge la inscripció de l'habitatge en la Xarxa Lloga'm.

2. Les sol·licituds d'inscripció dels habitatges s'han de realitzar exclusivament per mitjans electrònics, omplint el formulari d'inscripció i adjuntant un informe de verificació de requisits i inventari, el contracte de mandat, la documentació identificativa de la persona titular de l'habitatge i les escriptures o nota simple del Registre de la propietat que n'acrediten la titularitat.

3. La direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge dictarà resolució concedint o denegant la inscripció en el termini màxim de dos mesos des de l'entrada de la sol·licitud en el seu registre.

4. El termini per a dictar i notificar la resolució podrà ampliar-se o suspendre's de conformitat amb el que preveu la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

5. El venciment del termini màxim sense notificació expressa de la resolució permetrà entendre estimada la sol·licitud d'inscripció de l'habitatge per silenci administratiu.

*Article 88. Oferta dels habitatges inscrits*

1. Els habitatges inscrits en la Xarxa Lloga'm seran oferits a través d'una aplicació informàtica de la Generalitat indicant ubicació, principals característiques, elements accessoris, fotografies, rendes màximes, despeses de l'habitatge, número d'expedient d'inscripció i dades de contacte de l'agent immobiliari col·laborador.

2. L'anunci d'oferta ha de ser inserit per l'agent immobiliari col·laborador que haja captat l'habitatge en el termini màxim de deu dies des de la notificació de la resolució d'inscripció de l'habitatge en la Xarxa Lloga'm, i ha d'informar la persona arrendadora de la inscripció de l'habitatge.

3. Els habitatges oferits i les dades de contacte de l'agent immobiliari col·laborador seran visibles per a totes les persones que accedisquen a l'aplicació de la Xarxa Lloga'm.

4. Tot habitatge oferit a través de la Xarxa Lloga'm haurà de disposar del certificat d'eficiència energètica o realitzar les actuacions corresponents per a obtindre'l. Si l'habitatge oferit no disposa del certificat esmentat, l'agent informarà la persona arrendadora de les mesures de foment que hi haja en matèria de certificació energètica per a aquells habitatges que s'oferisquen a través de la Xarxa Lloga'm.

*Article 89. Sol·licitud d'habitatge*

1. Les persones o unitats de convivència que, complint els requisits previstos en aquest decret, estiguen interessades a arrendar un habitatge a través de la Xarxa Lloga'm, hauran d'inscriure-s'hi com a sol·licitants d'habitatge. La inscripció s'ha de fer telemàticament des de l'aplicació informàtica de la Xarxa Lloga'm o a través de l'agent immobiliari col·laborador que gestione l'habitatge del seu interés.

2. Una vegada tramitada la inscripció, podrà sol·licitar-se qualsevol dels habitatges que figuren oferits en la Xarxa Lloga'm.

3. Únicament serà admesa una sol·licitud per persona o unitat de convivència, si bé aquesta podrà cancel·lar-se mentre no se li haja adjudicat l'habitatge sol·licitat, i es podrà cursar una de nova respecte de qualsevol altre habitatge oferit.

*Article 90. Adjudicació d'habitatges*

1. Els habitatges seran adjudicats per l'agent immobiliari col·laborador que els gestione per estricte ordre d'entrada de les sol·licituds i amb

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 anunció 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

comprovació prèvia del fet que les persones proposades com a arrendatàries reuneixen els requisits previstos en aquest decret i, en particular, que la renda d'arrendament de l'habitatge sol·licitat per la persona o unitat de convivència proposada com a adjudicatària no supera el 30 % dels seus ingressos bruts anuals.

L'acreditació d'aquest compliment haurà de constar documentalment i estar a la disposició de l'Administració.

2. La persona o unitat de convivència proposada com a arrendatària haurà de confirmar la seua acceptació a l'agent immobiliari col·laborador en el termini màxim de 48 hores. Si la persona o unitat de convivència proposada com a adjudicatària rebutja l'habitatge, serà procedent l'adjudicació d'aquest a la persona o unitat de convivència que ocupe el següent lloc en la llista de sol·licituds, sense perjudici de les conseqüències que es deriven d'aquest rebuig segons el que preveu l'article 84.

3. En cap cas podrà adjudicar-se un habitatge a una persona o unitat de convivència en què algun dels seus membres tinga parentiu en primer o segon grau de consanguinitat o d'afinitat amb la persona arrendadora, encara que acredite reunir els requisits d'adjudicació. En aquests casos, serà procedent l'adjudicació de l'habitatge a la persona o unitat de convivència que ocupe el següent lloc en la llista de sol·licituds.

*Article 91. Formalització de contractes, inclusió en els programes d'ajudes de la Generalitat vinculats a la Xarxa Lloga'm i compliment de les obligacions derivades de la formalització*

1. Els agents immobiliaris col·laboradors han d'actuar com a intermediaris en la formalització dels contractes d'arrendament i tramitar la sol·licitud d'inclusió dels contractes subscrits en les pòlisses d'assegurança que tinga contractades la Generalitat, facilitant una còpia de la resolució d'inclusió a la persona arrendadora i informant-ne la persona arrendatària.

2. El contracte d'arrendament es formalitzarà una vegada haja sigut adjudicat l'habitatge i acceptada l'adjudicació per part de la persona proposada com a arrendatària, i se subscriurà a aquest efecte el model normalitzat de contracte d'arrendament.

3. Després de la formalització del contracte d'arrendament, correspondrà a l'agent immobiliari col·laborador la realització de les actuacions que resulten necessàries per al depòsit de la fiança en l'Administració i la liquidació de l'impost o impostos que siguen procedents per la formalització del contracte d'arrendament, per a això les persones arrendadores i arrendatàries hauran de facilitar la documentació que siga preceptiva i conferir les corresponents autoritzacions.

*Article 92. Seguiment dels contractes*

Correspondrà als agents immobiliaris col·laboradors realitzar el seguiment dels contractes d'arrendament formalitzats respecte dels habitatges que gestionen i, en particular, la realització de les següents actuacions:

*a*) La mediació entre la persona arrendadora i arrendatària respecte dels conflictes que puguen sorgir durant la vigència del contracte i l'explicació de quantes qüestions es referisquen a les obligacions de les parts o el funcionament de la Xarxa Lloga'm.

*b*) L'atenció de les incidències o sinistres que puguen originar-se respecte a l'habitatge arrendat i, en cas de trobar-se assegurat, la comunicació a les companyies asseguradores.

*c*) La formalització de les pròrrogues contractuals que procedisquen segons la legislació d'arrendaments urbans o de la renovació dels contractes d'arrendament.

*d*) El càlcul de l'actualització de la renda conforme a l'IPC durant la vigència del contracte.

*e*) La tramitació de la sol·licitud de les mesures de foment vinculades a la Xarxa Lloga'm que puguen correspondre.

*Article 93. Finalització de contractes*

1. Els agents immobiliaris col·laboradors hauran de documentar i mitjançar en la finalització dels contractes d'arrendament que s'hagueren subscrit respecte dels habitatges que gestionen, qualsevol que en siga la causa, i els correspondrà realitzar les actuacions oportunes per a recuperar la possessió de l'habitatge quan la persona arrendatària l'abandone voluntàriament. En els casos en què calga la intervenció

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 inter-

judicial per a recuperar la possessió de l'habitatge, l'agent únicament pot documentar la negativa a l'abandó de l'habitatge.

2. La documentació de la finalització del contracte d'arrendament per part dels agents immobliaris requerirà visitar l'habitatge, avaluar-ne l'estat, verificar l'inventari i constatar possibles desperfectes, fent un informe de restitució d'habitatge.

3. D'acord amb el resultat de l'informe de restitució d'habitatge i amb l'autorització prèvia expressa de la persona arrendadora, els agents immobiliaris col·laboradors realitzaran les gestions necessàries per a la cancel·lació de la fiança depositada en l'Administració en el seu nom a fi de procedir bé a la devolució total de la fiança o a la devolució parcial d'aquesta, una vegada descomptats els costos de reparació de desperfectes i reposició de l'inventari, o bé a la retenció.

Secció 6a
De les mesures de foment del lloguer vinculades a la Xarxa Lloga'm

*Article 94. Renda màxima dels habitatges*

1. La renda dels habitatges oferits a través de la Xarxa Lloga'm no podrà superar la renda màxima que s'establisca, a cada moment, per resolució de la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge, la qual, en cap cas, podrà superar la renda màxima d'habitatge de règim general a 10 anys, tant per a l'habitatge com per al garatge i el traster.

2. Per a la determinació, revisió o actualització de la renda màxima es podran sol·licitar els informes o estudis, interns o externs, que s'estimen necessaris o oportuns, així com prioritzar o valorar diferents paràmetres, com ara el nivell mitjà d'ingressos de la ciutadania valenciana, les condicions de mercat, la ubicació, els serveis, l'antiguitat de l'edifici, l'antiguitat de l'última reforma, l'equipament de l'edifici o l'equipament de l'habitatge.

3. Queden excloses de la renda màxima d'un habitatge les despeses de comunitat, així com qualsevol altra que derive de l'ús de l'habitatge que, d'acord amb la legislació vigent o el contracte d'arrendament, corresponga satisfer a la persona arrendatària.

4. La renda que perceba la persona propietària podrà ser actualitzada anualment d'acord amb el que preveu la legislació reguladora d'arrendaments urbans.

5. Sense perjudici del que disposa l'apartat anterior, la superació de la renda màxima suposarà l'exclusió de la persona arrendadora i el seu habitatge de la Xarxa Lloga'm i la devolució de les ajudes percebudes quan aquestes estigueren vinculades a un període de permanència mínim i aquest no haguera sigut complit.

*Article 95. Garanties*

1. La Generalitat, a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge, ha de finançar la contractació de les pòlisses d'assegurança que garantisquen a les persones arrendadores dels habitatges inclosos en la Xarxa Lloga'm el cobrament de les rendes, la defensa jurídica en relació amb l'habitatge arrendat i la reparació de desperfectes derivats dels danys que no siguen conseqüència de la deterioració per l'ús o el pas del temps. Igualment, ha de finançar la contractació d'un segur multirisc de llar per a aquells habitatges que no en tinguen.

2. La sol·licitud d'inclusió dels contractes d'arrendament subscrits a través de Xarxa Lloga'm en el sistema de garanties de la Generalitat es canalitzarà a través dels agents immobiliaris col·laboradors.

*Article 96. Ajudes per a l'obtenció del certificat d'eficiència energètica*

La conselleria competent en matèria d'habitatge ha de garantir que els habitatges arrendats a través de la Xarxa Lloga'm disposen del certificat d'eficiència energètica finançant la contractació del servei de certificació per a aquells habitatges que no en tinguen.

vención 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, o equipamiento de la vivienda.

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 estas estuvieran vinculadas a un periodo de permanencia mínimo y este 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 este.

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 energéticas costeando la contratación del servicio de certificación para aquellas viviendas que no dispusieran del mismo.

*Article 97. Ajudes per al condicionament d'habitatge destinat a lloguer a través de la Xarxa Lloga'm*

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge ha d'establir un programa d'ajudes per al condicionament d'habitatges no habitats pertanyents a persones físiques o jurídiques que no tinguen la consideració de gran tenidor perquè, una vegada condicionades, siguen incorporades al mercat de lloguer a través de la Xarxa Lloga'm.

2. Es consideraran actuacions subvencionables les obres de condicionament que s'escometen en habitatges d'una antiguitat mínima de 30 anys, que no hagen sigut objecte de reforma integral en els últims 20 anys per a esmenar qualsevol de les següents deficiències:

*a*) Enderrocaments i actuacions prèvies necessàries per a escometre l'adequació de l'habitatge.

*b*) Qualsevol intervenció destinada a aconseguir les degudes condicions d'habitabilitat de l'habitatge.

3. Els habitatges que accedisquen a les ajudes per al condicionament de l'habitatge hauran de romandre arrendats a través de la Xarxa Lloga'm i en les condicions que s'hi fixen durant el període de temps mínim que s'establisca en la convocatòria, el qual podrà graduar-se en funció de la quantia percebuda.

## CAPÍTOL II
*De les mesures de foment del lloguer*

### Secció 1a
Del Programa d'ajudes al lloguer i ajudes al lloguer jove

*Article 98. Ajudes per al pagament del lloguer*

1. La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un sistema d'ajudes per al pagament de lloguer a les persones i unitats de convivència amb ingressos baixos o moderats, en què el cost de l'habitatge els pot situar en risc d'exclusió social residencial, de manera que no se supere el 25 % dels ingressos.

2. A aquest efecte, s'estableixen dos tipus de prestacions:

*a*) Ajudes per al pagament del lloguer acollides a convocatòries públiques periòdiques que s'establisquen mitjançant concurrència.

*b*) Prestacions d'urgència per a fer front al pagament de lloguer o de quotes hipotecàries en situacions especials d'emergència.

3. Les ajudes o prestacions atorgades sense concurrència podran establir-ne la pròrroga automàtica per a determinats col·lectius quan es mantinguen les mateixes condicions establides per a l'adjudicació, amb informe previ favorable dels serveis socials municipals.

4. La conselleria competent en habitatge ha d'establir les condicions de les prestacions regulades en aquest article, les situacions que cal protegir, els requisits dels beneficiaris, la quantia de l'ajuda, les condicions i les causes d'extinció.

*Article 99. Abonament de les ajudes per al pagament del lloguer*

Les quanties d'aquestes prestacions podran ser abonades directament al beneficiari o indirectament, si s'estableix expressament, a l'arrendador o a una altra persona. A aquest efecte, tindrà la consideració de pagament indirecte el que es realitze a través de la consignació judicial de l'import de les rendes degudes en un procediment de desnonament. El pagament de la prestació es durà a terme mitjançant una entitat financera.

*Article 100. Extinció de les ajudes*

Es consideren com a causes d'extinció la mort del beneficiari, sempre que no tinga persones a càrrec seu, o quan deixen de reunir-se els requisits econòmics o altres circumstàncies legalment establides per al reconeixement del dret subjectiu a l'habitatge de conformitat amb la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge.

*Article 101. Entitats col·laboradores*

1. Les entitats locals que ho sol·liciten podran actuar com a entitats col·laboradores de la conselleria competent en matèria d'habitatge en matèria d'ajudes al lloguer i podran presentar sol·licituds telemàtiques en nom de les persones o unitats de convivència interessades que resi-

*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 del 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.

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 materia de 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 económicos u otras circunstancias legalmente establecidos para el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda de conformidad con la legislación reguladora de la función social de 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

disquen en el seu àmbit territorial i els autoritzen mitjançant el corresponent formulari.

2. Els agents immobiliaris col·laboradors tindran la consideració de tramitadors habilitats, i podran presentar la sol·licitud d'ajudes al lloguer en nom de les persones els contractes d'arrendament de les quals hagueren formalitzat en el marc de la Xarxa Lloga'm.

*Article 102. Coordinació de les ajudes al lloguer amb els municipis*

1. Les entitats locals podran coordinar la concessió d'ajudes pròpies en matèria de lloguer amb les que establisca la conselleria competent en matèria d'habitatge a fi de simplificar els tràmits a la ciutadania.

2. La coordinació d'ajudes requerirà que l'entitat local adeqüe els requisits de la seua convocatòria als determinats per la conselleria competent en matèria d'habitatge i que ambdues administracions unifiquen la concessió en un sol procediment.

3. Les administracions coordinades es distribuiran les funcions que s'han de realitzar en el procediment de concessió d'ajudes de la següent manera:

*a*) Les sol·licituds es presentaran exclusivament de manera telemàtica, i l'entitat local haurà d'actuar com a entitat col·laboradora en els termes previstos en l'article anterior.

*b*) Finalitzat el termini de presentació de sol·licituds i revisada la documentació presentada, la conselleria amb competències en matèria d'habitatge haurà de publicar les llistes de sol·licitants admesos i exclosos, així com el termini per a formular al·legacions, completar o esmenar la sol·licitud i/o documentació.

*c*) Les al·legacions o documentació addicional que corresponga formular, completar o esmenar es presentaran exclusivament de manera telemàtica, i l'entitat local haurà d'actuar com a entitat col·laboradora en els termes previstos en l'article anterior.

*d*) Completada la documentació, la conselleria competent en matèria d'habitatge ordenarà de major a menor puntuació, tenint en compte els criteris de baremació, les sol·licituds presentades que complisquen els requisits exigits i elaborarà la llista de sol·licituds que resultaran adjudicatàries de les ajudes, en funció de les disponibilitats pressupostàries.

Així mateix, ha de dictar resolució amb una relació ordenada de totes les sol·licituds que, complint amb les condicions administratives i tècniques establides en aquestes bases reguladores per a adquirir la condició de beneficiària, no hagen sigut estimades per depassar-se la quantia màxima del crèdit fixat en la convocatòria, amb indicació de la puntuació atorgada a cadascuna en funció dels criteris de baremació, facilitant a les entitats locals la relació ordenada de les persones que corresponguen al seu municipi.

*e*) L'entitat local haurà de concedir les ajudes d'acord amb la relació ordenada de persones facilitada per la conselleria competent en matèria d'habitatge fins a esgotar l'import màxim disponible de la seua convocatòria.

4. Totes les administracions coordinades han d'informar la ciutadania a través dels canals de comunicació que estimen convenients de la convocatòria d'ajudes al lloguer, així com de la coordinació de la convocatòria.

Secció 2a
Del Programa de lloguer solidari

*Article 103. Lloguer solidari d'habitatges*

La conselleria competent en matèria d'habitatge ha d'establir un programa d'ajudes per a la rehabilitació d'habitatges no habitats pertanyents a persones físiques que siguen cedits a la Generalitat a fi de mobilitzar-los i destinar-los al compliment de les polítiques públiques en matèria d'habitatge.

*Article 104. Requisits de les persones propietàries*

La participació en aquest programa requerirà que les persones propietàries acrediten la impossibilitat d'atendre el cost de la rehabilitació del seu habitatge, així com la dificultat de mantindre les despeses associades a la propietat que desitgen conservar, sense perjudici de qualssevol altres requeriments que s'indiquen en la convocatòria.

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 las 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 solo procedimiento.

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

*a*) Las solicitudes se presentarán exclusivamente de manera telemática, actuando la entidad local como entidad colaboradora en los términos previstos en el artículo anterior.

*b*) 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.

*c*) 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.

*d*) 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.

*e*) 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 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.

*Article 105. Requisits dels habitatges*

Per a poder acollir-se al programa de lloguer solidari, els habitatges hauran de reunir els següents requisits mínims:

*a*) Tindre una antiguitat mínima de 60 anys, sense que hagen sigut objecte de reforma integral en els últims 20 anys.

*b*) No reunir les condicions mínimes d'habitabilitat que en permeten la incorporació al mercat del lloguer.

*c*) No superar els 85m².

*d*) No estar definits com a habitatges de protecció pública o estar sotmesos a qualsevol altre règim de protecció a conseqüència de l'accés a préstecs específics, la seua subsidiació o ajudes o subvencions públiques directes previstes en els plans d'habitatge i sòl i altres instruments similars. Això no impedirà la inclusió d'aquells habitatges protegits el règim jurídic dels quals no impose l'obligació de destinar-los necessàriament a domicili habitual i permanent de la persona propietària, i en permeta l'arrendament per l'import que lliurement fixen les parts.

*e*) No haver estat ocupats durant els 3 anys anteriors a la incorporació al programa.

*f*) No estar arrendats, ocupats, ni sotmesos a qualsevol limitació que impedisca arrendar-los.

*Article 106. Condicions de la cessió d'habitatge i contraprestació de la Generalitat*

1. Les persones propietàries interessades a participar en el programa de lloguer solidari hauran de cedir l'usdefruit dels seus habitatges a la Generalitat, a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, pel període que establisca la convocatòria i, en tot cas, per un mínim de huit anys, perquè aquesta dispose d'aquestes amb destinació a lloguer solidari.

2. La conselleria competent en matèria d'habitatge, per mitjà de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, serà l'encarregada, en aquests casos, de fer l'estudi econòmic i la rehabilitació pertinent, despeses que, juntament amb totes les derivades de la gestió, seran compensades amb el cobrament de la renda mensual fins que aquestes estiguen cobertes.

3. La Generalitat, a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, abonarà en espècie el preu de l'usdefruit cedit i assumirà el cost de la rehabilitació de l'habitatge. En cas que el cost total de la rehabilitació siga inferior al preu de cessió de l'usdefruit de l'habitatge pel període indicat, la Generalitat compensarà el propietari cedent per la diferència en metàl·lic.

4. El preu de la cessió de l'usdefruit ascendirà al 65 % de la renda de l'habitatge calculada al preu mitjà del mercat, respectant en tot cas el límit de preu màxim que s'establisca en la convocatòria.

Secció 3a
De la Borsa Habita

*Article 107. Creació de la Borsa Habita*

La conselleria competent en matèria d'habitatge establirà un programa per a la incorporació d'habitatges no habitats a la Borsa Habita de la Generalitat a fi de destinar-los a satisfer les necessitats residencials de persones o unitats de convivència que es troben en situació d'emergència o risc d'exclusió residencial.

*Article 108. Condicions de la cessió d'habitatges i contraprestació de la Generalitat*

1. Les persones propietàries interessades a participar en la Borsa Habita hauran de cedir l'usdefruit dels seus habitatges a la Generalitat, a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge, pel període que establisca la convocatòria i, en tot cas, per un mínim de huit anys, perquè aquesta dispose dels habitatges amb destinació al lloguer per a persones o unitats de convivència que reunisquen els requisits previstos en aquest decret.

2. El preu de la cessió de l'usdefruit que abonarà la Generalitat ascendirà com a màxim al 65 % de la renda de l'habitatge calculada al preu mitjà del mercat, respectant en tot cas el límit de preu màxim que s'establisca en la convocatòria.

3. Sense perjudici dels altres requisits que determine la convocatòria, les persones propietàries hauran de trobar-se al corrent en el compliment d'obligacions tributàries i de la Seguretat Social, així com no

*Artículo 105. Requisitos de las viviendas*

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

*a*) Contar con una antigüedad mínima de 60 años, sin que hayan sido objeto de reforma integral en los últimos 20 años.

*b*) No reunir las condiciones mínimas de habitabilidad que permitan su incorporación al mercado del alquiler.

*c*) No superar los 85m².

*d*) No estar calificadas como viviendas de protección pública o estar sometidas a cualquier otro régimen de protección como consecuencia del acceso a préstamos específicos, su subsidiación, o ayudas o subvenciones públicas directas contempladas en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares. Esto no impedirá la inclusión de aquellas viviendas protegidas cuyo régimen jurídico no imponga la obligación de destinarlas necesariamente a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria, y permita su arriendo por el importe que libremente fijen las partes.

*e*) No haber estado ocupadas durante los 3 años anteriores a su incorporación al Programa.

*f*) 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 esta 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, 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, respetando en todo caso el límite de precio máximo que se establezca en la convocatoria.

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 esta 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, respetando en todo caso el límite de precio máximo que se establezca en la convocatoria.

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

haver sigut sancionades penalment o administrativament amb la pèrdua de la possibilitat d'obtenció de subvencions o ajudes públiques.

*Article 109. Captació d'habitatges*

La conselleria competent en matèria d'habitatge determinarà el sistema de captació i incorporació d'habitatges a la Borsa Habita, així com els municipis d'interés prioritari. Per a això, podrà comptar amb la col·laboració de les entitats locals i dels agents immobiliaris col·laboradors.

*Article 110. Requisits dels habitatges*

Per a la incorporació d'un habitatge a la Borsa Habita, haurà de reunir els següents requisits mínims:

*a*) Tindre la consideració d'habitatge d'acord amb la seua descripció registral o cadastral i comptar amb l'equipament bàsic i les condicions d'higiene que en permeten l'ús immediat.

*b*) No estar definits com a habitatges de protecció pública o estar sotmesos a qualsevol altre règim de protecció a conseqüència de l'accés a préstecs específics, la seua subsidiació o ajudes o subvencions públiques directes previstes en els plans d'habitatge i sòl i altres instruments similars. Això no impedirà la inclusió d'aquells habitatges protegits el règim jurídic dels quals no impose l'obligació de destinar-los necessàriament a domicili habitual i permanent de la persona propietària, i en permeta l'arrendament per l'import que lliurement fixen les parts.

*c*) Estar proveïts de cuina moblada i dotats de placa de cuinar, pica, llavadora, frigorífic i campana extractora, i un bany que tinga vàter, lavabo i dutxa o banyera, tot això en perfecte funcionament.

*d*) Estar disponible per a l'ocupació immediata.

*e*) Estar al corrent en el pagament de l'Impost de Béns Immobles i donat d'alta en tots els subministraments de l'habitatge: aigua, llum, gas, entre altres.

*Article 111. Gestió dels habitatges incorporats a la Borsa Habita*

Els habitatges incorporats a la Borsa Habita de la Generalitat podran ser gestionats de manera conjunta per la conselleria competent en matèria d'habitatge i l'entitat local en què se situe l'habitatge i residisca la persona o unitat de convivència adjudicatària d'aquest.

*Article 112. Requisits de les persones adjudicatàries i condicions de l'adjudicació*

1. Podran ser adjudicatàries d'un habitatge de la Borsa Habita en règim d'arrendament les persones o unitats de convivència inscrites en el Registre de demandants d'habitatge que es troben en qualsevol de les situacions d'emergència o risc d'exclusió residencial que es determinen per la conselleria amb competències en matèria d'habitatge i els ingressos globals de les quals no superen els següents límits:

– 3 o més membres en la unitat de convivència: 2 vegades l'IPREM.

– Més de 2 membres en la unitat de convivència: 1,5 vegades l'IPREM.

– 1 membre: 1 vegada l'IPREM.

2. En tot cas, la persona o persones adjudicatàries d'un habitatge de la Borsa Habita hauran de participar en el programa d'intervenció social que determine l'equip d'atenció primària de serveis socials en coordinació amb la conselleria amb competències en matèria d'habitatge.

En els casos en què la persona o persones adjudicatàries participen en algun programa d'intervenció social en el moment de l'adjudicació de l'habitatge, n'hi haurà prou amb el seguiment i control que l'equip d'atenció primària de serveis socials faça en el marc d'aquest programa.

3. Les persones adjudicatàries hauran d'abonar a la Generalitat, per l'arrendament de l'habitatge adjudicat, una renda inicial anual del 25 % dels ingressos anuals de la persona o unitat de convivència.

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 calificadas como viviendas de protección pública o estar sometidas a cualquier otro régimen de protección como consecuencia del acceso a préstamos específicos, su subsidiación, o ayudas o subvenciones públicas directas contempladas en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares. Esto no impedirá la inclusión de aquellas viviendas protegidas cuyo régimen jurídico no imponga la obligación de destinarlas necesariamente a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria, y permita su arriendo por el importe que libremente fijen las partes.

*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, entre otros.

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

Las viviendas incorporadas a la Bolsa Habita de la Generalitat podrán ser 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.

## TÍTOL III
## De l'activitat inspectora

### CAPÍTOL I
*De l'objecte i la competència*

*Article 113. Objecte de l'activitat inspectora*

1. S'entén per activitat inspectora el conjunt d'actuacions d'investigació, examen, vigilància i control destinades a comprovar l'exacte compliment de les disposicions legals i reglamentàries, així com l'exacte compliment dels acords adoptats en el sistema d'intermediació i de les mesures de foment.

2. Les actuacions previstes en l'apartat anterior s'han de realitzar en execució dels plans periòdics d'inspecció aprovats per la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge o en el marc de les actuacions prèvies o de desenvolupament d'un procediment declaratiu d'habitatge deshabitat o d'un procediment sancionador.

*Article 114. Òrgans competents*

1. Les funcions d'investigació, comprovació, vigilància i control corresponen a la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge, que disposarà de quants inspectors i inspectores i agents d'inspecció precisen per al correcte acompliment de les seues funcions.

2. Les tasques anteriors també podran ser realitzades pel personal funcionari públic al servei de qualsevol altra administració pública quan siga requerida la seua col·laboració per a un millor desenvolupament d'aquestes tasques.

### CAPÍTOL II
*Del desenvolupament de l'activitat inspectora*

*Article 115. Inici de l'activitat*

El procediment d'inspecció s'inicia sempre d'ofici per acord de l'òrgan competent, bé per pròpia iniciativa en compliment dels plans periòdics d'inspecció o bé com a conseqüència d'una ordre superior adoptada en el marc de les actuacions prèvies o de desenvolupament d'un procediment declaratiu d'habitatge deshabitat o d'un procediment sancionador.

*Article 116. Exercici de l'activitat*

Tot personal funcionari públic en l'exercici de l'activitat inspectora gaudirà de la protecció i facultats previstes en la normativa vigent i se li dotarà de la corresponent acreditació, que exhibirà en l'exercici de les seues funcions, amb caràcter previ a l'inici d'aquestes.

*Article 117. Funcions*

La inspecció de funció social de l'habitatge té les següents funcions:

*a*) Vetlar i comprovar l'efectiu compliment de les disposicions legals i reglamentàries en matèria de funció social de l'habitatge.

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

*c*) Comprovar el correcte compliment de les mesures de foment o acords d'intermediació aprovats, així com l'adequada destinació de les ajudes o subvencions concedides en el marc d'aquests.

*d*) Verificar els fets descrits en les denúncies i comunicacions d'irregularitats que es reben.

*e*) Inspeccionar el desenvolupament de les funcions atribuïdes als agents immobiliaris col·laboradors.

*f*) Evacuar els informes que li siguen sol·licitats.

*g*) Qualssevol altres actuacions d'investigació, comprovació i inspecció que li siguen encomanades.

*Article 118. Facultats*

En l'exercici de les seues funcions, la inspecció en matèria de funció social de l'habitatge estarà facultada per a:

*a*) Accedir a edificis, l'ús principal dels quals siga residencial, a habitatges, d'ús residencial, i als establiments dels agents immobiliaris

## 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 de 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 e inspectoras y agentes de inspección precisen para el correcto desempeño de sus funciones.

2. Las labores anteriores también podrán ser realizadas por el personal funcionario 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 funcionario público en el ejercicio de la actividad inspectora 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 estas.

*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 inmobi-

col·laboradors, podent sol·licitar la informació i documentació necessàries per a l'adequat compliment de la seua funció. Quan s'interesse l'accés a un habitatge que tinga la condició efectiva de domicili, s'haurà de disposar de l'autorització de la persona propietària o de la persona titular del dret d'ús si es tracta de diferents persones i, en cas de no obtindre's, es podrà requerir l'oportuna autorització judicial.

*b*) Fer-se acompanyar, en les visites d'inspecció, per les persones interessades, el personal tècnic especialitzat, els pèrits i qualsevol altra persona que resulte necessària per al desenvolupament de l'activitat.

*c*) Practicar qualsevol diligència d'investigació, comprovació i prova que considere necessàries per a determinar el compliment normatiu o d'aquelles mesures de foment o acords d'intermediació que s'hagueren adoptat.

*Article 119. Deures de la inspecció*

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

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

## CAPÍTOL III
## *De la documentació de les actuacions inspectores*

*Article 120. Documentació*

Les actuacions de la inspecció s'han de documentar en actes, diligències, comunicacions i informes, amb la naturalesa de documents públics administratius.

*Article 121. Actes d'inspecció*

1. Els resultats de la funció inspectora es reflectiran en una acta que tindrà naturalesa de document públic. Els fets i circumstàncies reflectits en l'acta que hagen sigut constatats pel personal inspector tindran presumpció de veracitat, excepte si hi ha una prova que demostre el contrari.

2. En les actes d'inspecció es podrà constatar l'existència de fets que pogueren ser constitutius d'incompliment o d'infracció, comprovar la certesa d'aquells prèviament denunciats o coneguts o acreditar la veracitat de fets controvertits en un procediment de declaració d'habitatge deshabitat o en procediment sancionador. En tot cas, l'acta haurà d'expressar, almenys, el següent:

– Relació d'actuacions dutes a terme.

– Lloc, data i hora en què va tindre lloc cadascuna de les actuacions,

– Personal al servei de l'Administració que va realitzar l'actuació inspectora.

– Resultat obtingut en cadascuna de les actuacions, amb expressió de si s'estimen indicis d'incompliment normatiu o d'infracció.

3. L'acta d'inspecció ha de ser alçada en presència de la persona interessada o del seu representant quan hagen intervingut en l'actuació, els quals podran manifestar les al·legacions o precisions que estimen convenients per a la seua defensa, les quals hauran de quedar recollides en aquesta acta. També hauran d'estar presents els pèrits, el personal tècnic o els testimonis que hagen participat en l'actuació.

4. Les actes hauran de ser signades per la inspecció actuant i, en els casos en què la persona o persones interessades hagueren participat, per aquestes. Si les persones anteriors es neguen a signar l'acta, s'ha de fer constar aquesta negativa, així com els motius manifestats, si n'hi ha, per mitjà de la diligència oportuna.

La signatura de l'acta alçada ha d'acreditar únicament el coneixement del seu contingut, sense que puga deduir-se'n l'acceptació per la persona interessada.

Quan hagen participat en l'actuació pèrits, personal tècnic o testimonis, aquests hauran de signar l'acta.

5. L'acta d'inspecció s'ha d'estendre per duplicat, i correspon un exemplar a l'òrgan actuant i un altre a la direcció general amb competència en matèria de funció social de l'habitatge als efectes, si és el

liarios 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 esta fuese distinta a aquella 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 de secreto respecto de aquellas actuaciones de las que esté conociendo o haya conocido.

2. En el ejercicio de sus funciones, sin merma de su autoridad 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 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 estas. 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 o testigos, estos 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

cas, de la iniciació del corresponent procediment declaratiu d'habitatge deshabitat o procediment sancionador.

En els casos en què haja intervingut la persona interessada, l'acta s'haurà d'estendre per triplicat a l'efecte de facilitar-li també una còpia d'aquesta.

CAPÍTOL III
*De la planificació de la inspecció d'habitatge*

*Article 122. Plans periòdics d'inspecció*

1. La direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge ha d'aprovar anualment un pla periòdic d'inspecció que determinarà, almenys, les actuacions concretes que es desenvoluparan i els àmbits prioritaris d'aquestes.

2. Els plans periòdics d'inspecció es dirigiran a la investigació individualitzada de situacions concretes de desocupació, de possibles infraccions o de circumstàncies d'àmbit general que resulten d'interés per a determinar l'acció de la Generalitat en l'exercici de les potestats d'inspecció.

*Article 123. Contingut dels plans*

En els plans d'inspecció es determinaran, com a mínim, els següents aspectes:

*a*) Àmbit geogràfic de l'actuació, podent dotar de preferència les àrees de necessitat d'habitatge (ANHA).

*b*) Tipologia dels habitatges objecte d'inspecció.

*c*) Col·lectius prioritaris.

*c*) Objecte material, contingut i finalitat de la inspecció.

*d*) Duració temporal del pla, amb indicació, si cal, de les dates d'inici i terminació.

*Article 124. Memòries d'execució*

En finalitzar cada any i dins dels sis mesos següents, s'ha d'elaborar la memòria comprensiva del resultat del pla.

**TÍTOL IV**
**Del procediment sancionador per incompliment de la funció social de l'habitatge**

CAPÍTOL I
*Disposicions generals*

*Article 125. Règim jurídic*

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

2. Els procediments sancionadors s'han de regir pel que disposa la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge i les disposicions d'aquest títol. En el que no estiga previst, resultarà d'aplicació el que disposa la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

*Article 126. Concepte d'infracció*

A l'efecte d'aquesta disposició, són infraccions administratives les accions o omissions que impliquen la falta de compliment, en els seus propis termes, de qualssevol de les obligacions, les mesures o els acords adoptats en matèria de funció social de l'habitatge, en els termes tipificats en la llei.

*Article 127. Persones responsables*

1. La responsabilitat per la comissió de les infraccions previstes en matèria de funció social de l'habitatge es regeix pel que preveu la seua legislació sectorial i, en el que no estiga previst quant a la seua determinació, per les disposicions d'aquest decret.

2. En els casos en què el compliment d'una obligació en matèria de funció social de l'habitatge corresponga a diverses persones conjuntament, aquestes hauran de respondre de manera solidària de les infraccions que, si és el cas, es cometen i de les sancions que s'imposen. No

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**
**Del 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,

obstant això, quan el compliment d'una obligació corresponga a diferents persones, físiques o jurídiques, individualment per raó de la seua condició de grans tenidores, els subjectes obligats hauran de respondre de manera individual, encara que hi haja identitat objectiva en l'obligació per referir-se a un mateix habitatge o grup d'habitatges.

*Article 128. Graduació de les sancions*

1. En la graduació de les sancions que s'hagen d'imposar s'haurà de guardar la deguda adequació entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicada; per a això es tindran en compte cadascuna de les següents variables:

*a*) El grau de culpabilitat de cadascuna de les persones infractores o l'existència d'intencionalitat.

*b*) La naturalesa i quantia del perjudici causat, directament o indirectament.

*c*) El cost econòmic del restabliment de la situació alterada i la seua viabilitat.

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

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

*f*) La reparació dels danys i perjudicis ocasionats.

2. En tot cas, la sanció que s'impose a cada responsable ha de ser de quantia tal que la comissió de la infracció no resulte més avantatjosa per a l'infractor que el compliment de la normativa infringida. Aquesta regla té com a únic límit la qualificació de la infracció.

3. En cas d'infraccions continuades, i a l'efecte de modular la sanció, s'han de tindre en compte la quantitat d'habitatges afectats i la duració de la infracció.

*Article 129. Concurrència d'infraccions*

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

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

3. Malgrat el que es disposa en els apartats anteriors, quan la comissió d'una infracció n'origine necessàriament la comissió d'una altra o unes altres, únicament s'imposarà la sanció aparellada a la infracció més greu de les que s'han comés.

4. La realització d'una pluralitat d'accions o omissions que infringisquen el mateix o un precepte administratiu semblant, en execució d'un pla preconcebut o aprofitant idèntica ocasió, serà sancionable com a infracció continuada. En aquests casos se sancionarà la infracció més greu de les comeses en la seua meitat superior.

*Article 130. Compatibilitat de sanció i rescabalament*

Les sancions a les quals es refereix aquest títol són compatibles amb les responsabilitats administratives que es deriven de la comissió d'una infracció per a cada infractor, i es podrà exigir la reposició de la situació alterada al seu estat originari, així com la indemnització pels danys i perjudicis causats. Les exigències esmentades podran ser acumulades al procediment sancionador i resoltes per l'òrgan al qual corresponga l'exercici de la potestat sancionadora.

*Article 131. Mesures complementàries*

Sense perjudici de l'aplicació de les sancions que corresponguen, podran imposar-se a les persones responsables les mesures complementàries previstes en la llei i, en particular, aquelles destinades a reposar la legalitat incomplida.

*Article 132. Concurrència amb l'ordre jurisdiccional penal*

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

En aquests casos, els òrgans competents hauran de posar en coneixement de l'òrgan judicial competent o el Ministeri Fiscal, segons siga procedent, els fets objecte del procediment sancionador, així com la

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.

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 suspen-

suspensió d'aquest, i sol·licitar la remissió d'informació sobre les actuacions adoptades o que s'adopten en relació amb aquests fets.

2. Rebuda la informació requerida, quan aquesta confirme la prèvia existència o bé l'inici d'una causa penal, correspondrà a l'òrgan competent examinar si estima que hi ha identitat de subjecte, fet i fonament entre la infracció administrativa i la infracció penal que poguera correspondre a l'efecte de mantindre o alçar la suspensió acordada del procediment sancionador.

En cas de no existir la identitat esmentada o en els casos en què la informació rebuda confirme la no existència d'il·lícit penal, els òrgans competents alçaran la suspensió acordada i continuaran el procediment sancionador conformement als fets que els tribunals hagen declarat provats.

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

4. En el cas que s'haja estimat l'existència d'identitat de subjecte, fet i fonament entre la infracció administrativa i la infracció penal, quan recaiga sentència ferma o resolució que pose fi al procediment judicial, s'haurà d'acordar, segons siga procedent, bé l'arxiu o bé la continuació del procediment sancionador.

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

*Article 133. Acumulació*

1. En el cas que l'òrgan administratiu que inicie o tramite un procediment sancionador, independentment de la forma d'iniciació, estime la concurrència de diverses presumptes infraccions, haurà d'acumular en un sol procediment les corresponents a una mateixa matèria, entenent per tals les infraccions en matèria d'habitatge i funció social de l'habitatge.

2. No serà procedent l'acumulació en els casos en què les presumptes infraccions no guarden identitat substancial o íntima connexió.

*Article 134. Prescripció i arxivament de les actuacions*

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

2. Quan de les actuacions prèvies es concloga que ha prescrit la infracció, l'òrgan competent acordarà la no procedència d'iniciar el procediment sancionador. Igualment, si iniciat el procediment es concloguera, en qualsevol moment, que ha prescrit la infracció, l'òrgan competent haurà de resoldre la conclusió del procediment, amb arxivament de les actuacions. En ambdós casos, l'acord o la resolució adoptats s'han de notificar a les persones interessades.

*Article 135. Caducitat*

1. Els expedients sancionadors en matèria d'incompliment de la funció social de l'habitatge caduquen si, una vegada transcorregut el termini de sis mesos des de la incoació, no s'ha dictat i notificat resolució expressa a la persona o persones interessades. La caducitat del procediment no impedirà incoar un nou expedient si encara no s'ha produït la prescripció de la infracció.

2. El termini establit en l'apartat anterior quedarà interromput en els supòsits de remissió de les actuacions a l'òrgan judicial competent o Ministeri Fiscal, i se'n reprendrà el còmput a partir de la data en què es dicte sentència ferma o resolució que pose fi al procediment. D'igual manera, quedarà interromput en els supòsits previstos en la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que siga necessari per a efectuar les notificacions mitjançant edictes, si és procedent.

*Article 136. Destinació dels ingressos procedents de sancions*

Els ingressos procedents de les sancions tindran caràcter finalista i seran destinats a actuacions en matèria d'habitatge.

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

2. Recibida la información requerida, cuando esta confirme la previa existencia o bien el inicio de una causa penal, corresponderá al órgano competente examinar si estima que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la infracción penal que pudiera corresponder a los efectos de mantener o alzar la suspensión acordada del procedimiento sancionador.

De no existir la citada identidad o en los casos en que la información recibida confirme la 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, entendiendo 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.

CAPÍTOL II
*Del procediment sancionador*

Secció 1a
Actuacions prèvies i iniciació del procediment

*Article 137. Informació i actuacions prèvies*

1. Amb anterioritat a la iniciació del procediment, la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge podrà obrir un període d'informació o realitzar actuacions prèvies a fi de determinar, amb caràcter preliminar, si hi concorren circumstàncies que justifiquen tal iniciació. En particular, aquestes actuacions s'orientaran a determinar, amb la major precisió possible, els fets susceptibles de motivar la incoació del procediment, la identificació de la persona o persones que pogueren resultar responsables i les circumstàncies rellevants que concórreguen en els uns i els altres.

2. Les actuacions prèvies seran realitzades pels òrgans competents en matèria d'investigació i inspecció de conformitat amb el que disposa el títol III d'aquest decret i, a falta d'aquests, pel personal funcionari públic de qualsevol administració pública a què l'òrgan competent encomane expressament l'exercici d'aquestes tasques.

*Article 138. Òrgan competent per a la iniciació*

Serà competent per a la iniciació dels expedients sancionadors la persona titular de la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge, que haurà de designar, en l'acord d'iniciació, la persona instructora i, si és procedent, secretària.

*Article 139. Inici del procediment*

1. El procediment sancionador s'iniciarà sempre d'ofici per acord de l'òrgan competent, bé per pròpia iniciativa o com a conseqüència d'una acta d'inspecció, ordre superior, petició raonada d'altres òrgans o denúncia.

2. L'acta d'inspecció, l'ordre superior, la petició raonada i l'escrit de denúncia hauran de contindre els fets presumptament constitutius d'infracció, el lloc i la data, dates o període de temps de l'esdeveniment i, quan siga possible, la identificació de les persones presumptament responsables, així com qualsevol altra circumstància rellevant. Addicionalment, haurà d'especificar-se la tipificació dels fets presumptament constitutius d'infracció en l'acta d'inspecció, l'ordre i la petició i les dades d'identificació de la persona o persones denunciants i la seua signatura en l'escrit de denúncia.

*Article 140. Denúncia*

1. Als efectes previstos en aquest títol, s'entendrà per denúncia l'acte pel qual qualsevol persona, en compliment o no d'una obligació legal, posa en coneixement d'un òrgan administratiu l'existència de fets presumptament constitutius d'infracció administrativa per l'incompliment de la funció social de l'habitatge.

2. No es tramitaran les denúncies anònimes, les que es referisquen a fets aliens a les matèries objecte de regulació en aquest decret, les que manifestament manquen de fonament o resulten inintel·ligibles ni les que resulten coincidents amb assumptes que conega un òrgan jurisdiccional.

3. La persona denunciant no tindrà la consideració de persona interessada en el procediment per la mera presentació de la denúncia, ni tindrà dret al fet que li siga notificada la decisió d'iniciació o de no iniciació del procediment sancionador, sense perjudici de la condició de persona interessada o del dret de notificació que li puga correspondre de conformitat amb el que disposa la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

*Article 141. Acord d'iniciació*

1. L'acord d'iniciació dels procediments sancionadors s'ha de formalitzar amb el contingut mínim següent:

*a*) Identificació de la persona o persones presumptament responsables.

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 estos, por el personal funcionario 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 denunciantes 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*) Els fets exposats que motiven la incoació del procediment, la possible qualificació d'aquests i les sancions que puguen correspondre, sense perjudici del que resulte de la instrucció.

*c*) El nomenament i la identificació de la persona instructora i, si és el cas, de la persona secretària del procediment, amb expressa indicació del règim de recusació d'aquestes.

*d*) Indicació de l'òrgan competent per a la resolució de l'expedient i norma que li atribuïsca tal competència, indicant la possibilitat que el presumpte responsable puga reconéixer voluntàriament la seua responsabilitat, amb els efectes previstos en l'article 145.

*e*) Mesures de caràcter provisional que s'hagen acordat per l'òrgan competent per a iniciar el procediment sancionador, sense perjudici de les que es puguen adoptar durant aquest, d'acord amb l'article següent.

*f*) Indicació del dret a formular al·legacions i a l'audiència en el procediment i dels terminis per a exercir-lo.

2. L'acord d'iniciació es comunicarà a la persona instructora, amb trasllat de quantes actuacions hi haja fins llavors, i es notificarà a les persones interessades, entenent en tot cas per tal la persona o persones inculpades.

En la notificació s'advertirà les persones interessades que, en cas de no efectuar al·legacions sobre el contingut de l'acord d'iniciació del procediment, aquest podrà ser considerat proposta de resolució quan continga un pronunciament precís sobre la responsabilitat imputada.

*Article 142. Mesures provisionals*

Iniciat el procediment, a fi d'assegurar l'eficàcia de la resolució, o bé abans de l'inici, en els casos d'urgència inajornable i per a la protecció provisional dels interessos implicats, podran adoptar-se motivadament mesures provisionals en els termes previstos en la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

Secció 2a
Instrucció

*Article 143. Al·legacions*

1. Notificat l'acord d'inici, les persones interessades disposaran d'un termini de deu dies per a formular al·legacions i per a aportar o proposar les proves que estimen convenients. En la notificació de la iniciació del procediment s'ha d'indicar a les persones interessades aquest termini.

2. Cursada la notificació a què es refereix l'apartat anterior, la persona instructora del procediment haurà de realitzar d'ofici quantes actuacions resulten necessàries per a la determinació, el coneixement i la comprovació dels fets, recaptant les dades i informacions que siguen rellevants per a determinar, si és procedent, l'existència de responsabilitats susceptibles de sanció.

3. En els casos en què, com a conseqüència de la instrucció del procediment, resulte modificada la determinació inicial dels fets, de la seua possible qualificació, de les sancions imposables o de les responsabilitats susceptibles de sanció, es notificarà tot això a la persona inculpada en la proposta de resolució.

4. De la mateixa manera, si aparegueren presumptes persones responsables dels fets que no constaren en la seua iniciació com a conseqüència de la instrucció, l'òrgan competent per a la incoació del procediment les haurà d'incloure en aquest i formalitzar aquest acord de conformitat amb el que disposa l'article 141.

*Article 144. Prova*

1. Rebudes les al·legacions o transcorregut el termini assenyalat en l'article anterior, l'òrgan instructor podrà acordar l'obertura d'un període de prova per un termini no superior a trenta dies ni inferior a deu.

2. La persona instructora únicament podrà rebutjar aquelles proves que, per la seua relació amb els fets, amb les restants proves proposades o documents que obren en la causa, no puguen alterar la resolució final a favor del presumpte responsable, i s'hauran de motivar en tals supòsits les raons en què es fonamenta aquella improcedència o condició innecessària de la prova proposada.

*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, este 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 pràctica de les proves que l'òrgan instructor estime pertinents es realitzarà de conformitat amb el que disposa la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

4. Quan la prova consistisca en l'emissió d'un informe d'un òrgan administratiu o entitat pública i siga admesa a tràmit, s'entendrà que té caràcter preceptiu, i es podrà suspendre en el transcurs del termini màxim per a resoldre el procediment pel temps que hi haja entre la petició, que haurà de comunicar-se a les persones interessades, i la recepció de l'informe, que igualment haurà de ser notificada a aquestes.

5. Els fets constatats per la inspecció i que es formalitzen en document públic, observant els requisits legals pertinents, tindran valor probatori, sense perjudici de les proves que puguen aportar les persones inculpades en defensa dels seus drets o interessos.

6. Quan la valoració de les proves practicades puga constituir el fonament bàsic de la decisió que s'adopte en el procediment, per ser peça imprescindible per a l'avaluació dels fets, haurà d'incloure's en la proposta de resolució.

7. La càrrega de la prova correspondrà sempre a qui al·legue el corresponent fet i es practicarà per ella mateixa o ell mateix o a la seua costa, i s'ha de dur a terme d'acord amb el que es preveu per al procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Secció 3a
De la finalització del procediment

*Article 145. Terminació del procediment*

1. En els casos en què la instrucció concloga la inexistència d'infracció o responsabilitat, l'òrgan instructor podrà resoldre la finalització del procediment, amb arxivament de les actuacions, sense que siga necessària la formulació de la proposta de resolució.

2. D'igual manera, iniciat un procediment sancionador, si la persona infractora reconeix la seua responsabilitat, es podrà resoldre el procediment amb la imposició de la sanció que procedisca.

3. El pagament voluntari pel presumpte responsable, en qualsevol moment anterior a la resolució, també implicarà la terminació del procediment, excepte pel que fa a la reposició de la situació alterada o a la determinació de la indemnització pels danys i perjudicis causats per la comissió de la infracció.

4. En els supòsits previstos en l'apartat segon i tercer d'aquest article, l'òrgan competent per a resoldre el procediment haurà d'aplicar una reducció del 25 % sobre l'import de la sanció proposada. La reducció haurà d'estar determinada en la notificació d'iniciació del procediment i la seua efectivitat estarà condicionada al desistiment o renúncia de qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció.

*Article 146. Proposta de resolució*

1. Conclosa, si és el cas, la prova, l'òrgan instructor del procediment haurà de formular proposta de resolució en la qual es fixaran de manera motivada els fets que es consideren provats i l'exacta qualificació jurídica d'aquests; es determinarà la infracció que, si és el cas, aquests constituïsquen, la persona o persones responsables i la sanció que es propose; la valoració de les proves practicades, especialment aquelles que constituïsquen els fonaments bàsics de la decisió, així com les mesures provisionals que, si és el cas, s'hagueren adoptat.

2. En els casos en què la instrucció concloga la inexistència d'infracció o responsabilitat i l'òrgan instructor no faça ús de la seua facultat de resoldre la finalització del procediment, la proposta de resolució haurà de declarar aquestes circumstàncies.

*Article 147. Tràmit d'audiència*

1. La proposta de resolució es notificarà a les persones interessades, indicant-los la posada de manifest de l'expedient. Amb la notificació haurà d'acompanyar-se una relació dels documents que obren en l'expedient, a fi que les persones interessades puguen obtindre les còpies dels que estimen convenients, i se'ls concedirà un termini de deu dies per a formular al·legacions i presentar els documents i informacions que estimen pertinents davant de l'instructor del procediment.

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 notificada 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, aquellos 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. Excepte en el supòsit previst per l'article 141.2, es podrà prescindir del tràmit d'audiència quan no figuren en el procediment ni siguen tinguts en compte altres fets ni altres al·legacions i proves que les adduïdes per les persones interessades.

3. La proposta de resolució i, si és procedent, les al·legacions que s'hi formulen, s'hauran d'elevar immediatament a l'òrgan competent per a resoldre el procediment, juntament amb tots els documents, les al·legacions i les informacions que obren en aquest.

*Article 148. Actuacions complementàries*

1. Abans de dictar resolució, l'òrgan competent per a resoldre podrà decidir, mitjançant acord motivat, la realització de les actuacions complementàries indispensables per a resoldre el procediment. No tindran la consideració d'actuacions complementàries els informes que precedeixen immediatament la resolució final del procediment.

2. L'acord de realització d'actuacions complementàries es notificarà a les persones interessades, amb un termini de set dies per a formular les al·legacions que consideren pertinents. Les actuacions complementàries hauran de practicar-se en un termini no superior a quinze dies. El termini per a resoldre el procediment quedarà suspés fins a la terminació de les actuacions complementàries.

*Article 149. Resolució*

1. L'òrgan competent dictarà resolució en el termini de quinze dies des de la recepció de la proposta de resolució i els documents, les al·legacions i les informacions que obren en el procediment, llevat que, d'acord amb el que disposa l'article anterior, acorde la pràctica d'actuacions complementàries.

2. La resolució serà motivada i decidirà totes les qüestions plantejades per les persones interessades i aquelles altres derivades del procediment.

3. A més d'expressar els recursos que procedisquen contra aquesta, l'òrgan administratiu o judicial davant del qual hagueren de presentar-se i el termini per a interposar-los; les resolucions dels procediments sancionadors hauran d'incloure la valoració de les proves practicades, especialment d'aquelles que constituïsquen els fonaments bàsics de la decisió; fixar els fets que s'estimen provats i la seua exacta qualificació jurídica i, si és procedent, la persona o persones responsables, la infracció o infraccions comeses i la sanció o sancions que s'imposen, o bé la declaració de no existència d'infracció o responsabilitat.

4. En la resolució no es podran acceptar fets nous o diferents dels determinats en la fase instructora, excepte els que resulten, si és el cas, de les actuacions complementàries, amb independència de la seua diferent valoració jurídica. No obstant això, quan l'òrgan competent per a resoldre considere que la infracció o la sanció tenen més gravetat que la que es determina en la proposta de resolució, es notificarà la persona inculpada perquè aporte totes les al·legacions que estime convenients en el termini de quinze dies.

5. Les resolucions s'han de notificar a les persones interessades. Si el procediment s'haguera iniciat com a conseqüència d'ordre superior o petició raonada, la resolució s'haurà de comunicar a l'òrgan administratiu autor d'aquesta.

6. Si transcorreguts sis mesos des de la data de l'acord d'iniciació no s'haguera dictat i notificat resolució expressa, es produirà la caducitat, sense perjudici de les possibles interrupcions del seu còmput per la suspensió del procediment a què es refereix l'article 132, per causes imputables a les persones interessades o per qualsevol altra prevista en la legislació reguladora del procediment administratiu comú. En aquests casos, la resolució que declare la caducitat ordenarà l'arxivament de les actuacions, amb els efectes previstos en la llei.

*Article 150. Competència per a resoldre*

L'òrgan competent per a la imposició de les sancions per l'incompliment de la funció social de l'habitatge és la persona titular de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge.

*Article 151. Inscripció en el llibre registre de sancions*

1. La direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge haurà d'anotar les sancions administratives imposades per

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 aquellas 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 inculpada para que aporte cuantas alegaciones estime convenientes en el 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 aquella.

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

les infraccions a la normativa reguladora de la funció social de l'habitatge en el llibre registre de sancions.

2. En aquesta anotació s'haurà de fer constar, com a mínim, la identitat de la persona sancionada, el precepte aplicat, la sanció imposada i si aquesta ha adquirit fermesa en via administrativa o contenciosa administrativa.

3. Les anotacions es cancel·laran d'ofici o a petició de la persona interessada quan hagen transcorregut els següents terminis:

*a*) dos anys des del total compliment o prescripció, en el cas d'infraccions greus.

*b*) tres anys des del total compliment o prescripció, en el cas d'infraccions molt greus

4. L'accés a la informació continguda en el llibre registre de sancions es realitzarà en els termes previstos en la legislació reguladora de transparència, accés a la informació pública i bon govern dins dels límits establits en la normativa reguladora de protecció de dades.

*Article 152. Recursos*

1. Les resolucions sancionadores no esgoten la via administrativa, i contra aquestes cabrà recurs d'alçada davant del superior jeràrquic en la forma i els terminis previstos en la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

2. Quan la persona infractora sancionada recórrega la resolució adoptada, les resolucions del recurs d'alçada, així com, si és el cas, les dels procediments de revisió d'ofici que s'interposen, no podran suposar la imposició de sancions més greus per a la persona sancionada.

3. En el supòsit assenyalat en l'apartat anterior, les resolucions podran adoptar les mesures cautelars precises per a garantir-ne l'eficàcia sempre que no siguen executives. Les mesures esmentades podran consistir en l'adopció de qualsevol de les mesures previstes en la llei o en el manteniment de les que ja s'hagueren adoptat durant el procediment.

Secció 4a
De l'execució de resolucions

*Article 153. Execució forçosa*

1. Són executives les resolucions sancionadores que posen fi a la via administrativa, excepte en els supòsits en què se'n suspenga l'execució d'acord amb la llei, o quan la Constitució o la llei exigisquen la intervenció d'un òrgan judicial.

Posen fi a la via administrativa les resolucions del recurs d'alçada que, si és el cas, s'hagen interposat o les dictades per la persona titular de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge quan haja transcorregut el termini per a la interposició d'aquest recurs d'alçada sense que s'haja produït.

2. L'execució de les resolucions recaigudes en els expedients sancionadors podrà realitzar-se mitjançant l'aplicació de qualsevol de les mesures d'execució forçosa previstes en la legislació reguladora del procediment administratiu comú.

3. Les multes coercitives seran independents de les sancions que puguen imposar-se com a conseqüència d'un expedient sancionador i, en tot cas, compatibles amb aquestes.

*Article 154. Competència per a l'execució*

És competent per a l'execució de la resolució sancionadora l'òrgan que haguera acordat la iniciació del procediment.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

*Primera. Limitació de la renda màxima de lloguer*

Es faculta la persona titular de la conselleria amb competències en matèria d'habitatge perquè, mitjançant resolució publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, puga aprovar, modificar i actualitzar la limitació de la renda màxima de lloguer que s'estableix en l'article 94 d'aquest decret, amb la possibilitat de poder adaptar aquesta limitació a les especials condicions de cada municipi.

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 trascurrido los siguientes plazos:

*a*) dos años desde su total cumplimiento o prescripción, en el caso de infracciones graves.

*b*) 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 el superior jerárquico en la forma y plazos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

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 medidas cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sean ejecutivas. Las mencionadas medidas podrán consistir en la adopción de cualquiera de las ya 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 de 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 estas.

*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.

*Segona. Actualització d'imports*

Les quanties de l'assegurança de responsabilitat civil i de la pòlissa de caució exigides per al reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador, així com el nivell d'ingressos exigit per a la participació en cadascuna de les mesures de foment previstes en el títol II, podran ser actualitzats per resolució de la persona titular de la conselleria amb competències en matèria d'habitatge publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

*Tercera. Distintiu d'inscripció en el directori d'agent immobiliari col·laborador*

Es faculta la persona titular de la conselleria amb competències en matèria d'habitatge perquè, mitjançant resolució publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, puga aprovar, modificar i actualitzar les característiques relatives al contingut, les dimensions, el color, el tipus de lletra i, si és el cas, la il·lustració del distintiu d'inscripció en el directori d'agent immobiliari col·laborador (distintiu DAIC) als efectes previstos en aquest decret.

*Quarta. Models normalitzats*

Es faculta la persona titular de la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge perquè, mitjançant resolució, puga aprovar, modificar i actualitzar els formularis i models normalitzats previstos en aquest decret.

*Cinquena. Creació del llibre de registre de sancions*

Es crea el llibre de registre de sancions com a registre de titularitat pública, naturalesa administrativa i caràcter autonòmic que es residencia en la conselleria amb competència en matèria d'habitatge.

El registre es conformarà informàticament i funcionarà exclusivament a través de mitjans electrònics, amb el suport de l'aplicació informàtica creada a aquest efecte, la qual haurà de ser plenament interoperable, de manera que se'n garantisca la compatibilitat informàtica i interconnexió, així com la transmissió telemàtica dels assentaments registrals amb el Registre d'habitatges deshabitats.

La direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge serà la responsable de la gestió i el manteniment actualitzat de les dades contingudes en el Registre.

Seran objecte d'inscripció en aquest les sancions administratives imposades en matèria de funció social de l'habitatge.

*Sisena. Protecció de dades de caràcter personal*

1. Les dades personals seran tractades d'acord amb el que disposa la normativa sobre protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

L'accés a dades de caràcter personal contingudes en el registre s'haurà de regir pel que es disposa en la normativa de transparència, accés a la informació pública i bon govern, així com de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

2. La sotssecretaria de la conselleria responsable de les activitats de tractament de les dades de caràcter personal contingudes en les activitats esmentades haurà de garantir:

*a*) L'aplicació dels principis de protecció de dades regulades en la normativa sobre protecció de dades personals.

*b*) El compliment amb el deure d'informació de conformitat amb la normativa sobre protecció de dades personals amb totes aquelles persones interessades les dades de les quals siguen objecte de tractament de les activitats regulades en aquesta ordre.

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

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

4. Les comunicacions de dades que es realitzen a conseqüència de la col·laboració entre administracions públiques es realitzaran amb fona-

*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 II 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

ment en la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. Qualsevol altre accés o comunicació haurà de fonamentar-se en els supòsits previstos en el règim jurídic d'accés a la informació pública i protecció de dades.

*Setena. Modificació de la quantia de les sancions previstes en la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana*

Es modifica la quantia de les sancions previstes en l'article 34 de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, conforme a l'habilitació prevista en la disposició final segona de la llei esmentada. El precepte queda redactat en els següents termes:

«Article 34. Sancions

1. Les infraccions tipificades en l'article anterior com a greus seran sancionades amb multa de 10.000,00 fins a 350.000,00 euros.

2. Les infraccions tipificades en l'article anterior com a molt greus seran sancionades amb multa de 350.001,00 fins a 950.000,00 euros.

3. Els ingressos procedents de les sancions tindran caràcter finalista i, per tant, seran destinats a actuacions en matèria d'habitatge».

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

*Primera. Comunicacions semestrals de grans tenidors*

Fins a l'habilitació d'un tràmit específic en la seu electrònica de la Generalitat, les comunicacions semestrals que realitzen els grans tenidors en compliment de les obligacions previstes en la llei s'han de dur a terme a través de la sol·licitud general d'iniciació i tramitació telemàtica de procediments de la conselleria amb competències en matèria d'habitatge (tràmit Z). La comunicació haurà d'estar acompanyada de tots els annexos que resulten necessaris a fi de facilitar tota la informació requerida en aquest decret.

*Segona. Reconeixement de la condició d'agent immobiliari col·laborador*

Fins a l'habilitació d'un tràmit específic en la seu electrònica de la Generalitat, les sol·licituds que realitzen les persones que reunisquen les condicions exigides en la normativa vigent per a exercici de l'activitat d'intermediació immobiliària a la Comunitat Valenciana, així com les restants exigides en aquest decret, a fi que els siga reconeguda la condició d'agent immobiliari col·laborador, es realitzaran a través de la sol·licitud general d'iniciació i tramitació telemàtica de procediments de la conselleria amb competències en matèria d'habitatge (tràmit Z). La sol·licitud haurà d'estar acompanyada de tots els annexos que resulten necessaris a fi de facilitar tota la informació requerida en aquest decret per al reconeixement d'aquesta condició.

*Tercera. Registre provisional d'habitatges deshabitats*

Mentre no estiga creat el Registre d'habitatges deshabitats, s'habilitarà un registre provisional per al seguiment i control dels habitatges declarats deshabitats, adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge, la gestió i el manteniment del qual correspondrà la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge.

*Quarta. Llibre registre provisional de sancions*

Mentre no estiga creat el llibre registre de sancions, s'habilitarà un llibre registre provisional per al seguiment i control dels habitatges declarats deshabitats, adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge, la gestió i manteniment del qual correspondrà a la direcció general amb competències en matèria de funció social de l'habitatge.

## DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

*Única. Derogació normativa*

1. Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen al que disposa aquest decret.

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 10.000,00 hasta 350.000,00 euros.

2. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como muy graves serán sancionadas con multa de 350.001,00 hasta 950.000,00 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 este decreto.

2. A partir de l'entrada en vigor del capítol I del títol II d'aquest decret, queda derogada expressament l'Ordre 15/2010, de 30 de juliol, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es crea i regula la Xarxa Lloga.

DISPOSICIONS FINALS

*Primera. Habilitació de desplegament*

Es faculta la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge per a dictar, en l'àmbit de les seues competències, les normes necessàries per al desenvolupament d'aquest decret.

Les referències a l'indicador públic de la renda d'efectes múltiples, que passen a tindre rang d'ordre, podran ser modificades, revisades i actualitzades mitjançant ordre de la persona titular de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

*Segona. Entrada en vigor*

Aquest decret entrarà en vigor al cap de vint dies de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

No obstant això, les previsions del capítol I del títol II relatives a la intermediació en matèria de lloguer d'habitatge entraran en vigor a partir de l'1 de març de 2022, a excepció del contingut de la secció segona relatiu als agents immobiliaris col·laboradors, que entrarà en vigor d'acord amb allò que preveu el paràgraf anterior.

València, 1 d'octubre de 2021,

La vicepresidenta del Consell,
MÓNICA OLTRA JARQUE

El vicepresident segon i conseller d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica,
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER

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

*Segunda. Entrada en vigor*

Este decreto entrará en vigor a los veinte días 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 entrarán en vigor a partir del 1 de marzo de 2022, a excepción del contenido de la sección segunda relativo a los agentes inmobiliarios colaboradores, que entrará en vigor de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

València, 1 de octubre de 2021

La vicepresidenta del Consell,
MÓNICA OLTRA JARQUE

El vicepresidente segundo y conseller de Vivienda
y Arquitectura Bioclimática,
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER