

Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

DECRET LLEI 3/2023, de 17 de febrer, del Consell, pel qual s'adopten mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat i emergència residencial en la Comunitat Valenciana agreujades per la guerra d'Ucraïna, i per a evitar abusos en l'àmbit immobiliari [2023/2025]

Índex

Preàmbul

Títol preliminar. Disposicions generals

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

Article 2. Definicions

2.1. Unitat de convivència

2.2. Vulnerabilitat residencial

2.3. Emergència residencial, exclusió residencial i solució residencial

2.4. Fons social d'habitatge.

2.5. Lloguer assequible

2.6. Gran tenedor d'habitatges de la Comunitat Valenciana

2.7. Promotors socials

2.8. Assetjament immobiliari

2.9. Infrahabitatge

2.10. Habitatge sobreocupat

Títol I. Dret a l'habitatge.

Article 3. Garantia del dret a l'habitatge

Article 4. Principi d'igualtat i no discriminació en l'accés i la tinença de l'habitatge

Títol II. Mesures en matèria de desnonaments d'habitatges. Serveis públics de suport a les persones afectades pel desallotjament del seu habitatge habitual

Article 5. Foment dels sistemes d'intermediació extrajudicial

Article 6. Deure de comunicació dels grans tenidors en situacions de desnonament

Article 7. Unitat d'Ajuda davant el Desnonament i l'Emergència Residencial de la Comunitat Valenciana

Article 8. Mesa Antidesnonaments de la Comunitat Valenciana

Article 9. Allotjament provisional en situacions de risc d'exclusió residencial

Títol III. Registre de Grans Tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana

Article 10. Registre de Grans Tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana

Article 11. Deure de comunicació dels grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana

Article 12. Inscripció en el Registre

Títol IV. Mesures d'intervenció de la Generalitat en matèria d'habitatge.

Article 13. Cessió temporal obligatòria del usdefruit dels habitatges declarats deshabitats propietat de grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana

Article 14. Expropiació forçosa dels habitatges de protecció pública

Títol V. Règim de col·laboració en matèria d'habitatge.

Article 15. Col·laboració entre les Administracions públiques en matèria d'habitatge

Article 16. Col·laboració públic-privada i fons social d'habitatge

Article 17. Creació del Registre de Promotors Socials

Títol VI. Inspecció en matèria d'habitatge

Article 18. Objecte i àmbit de la inspecció en matèria d'habitatge

Article 19. Funcions de la inspecció en matèria d'habitatge

Article 20. Personal inspector

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

DECRETO LEY 3/2023, de 17 de febrero, del Consell, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y emergencia residencial en la Comunitat Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania, y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario. [2023/2025]

Índice

Preámbulo

Título preliminar. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2. Definiciones

2.1. Unidad de convivencia

2.2. Vulnerabilidad residencial

2.3. Emergencia residencial, exclusión residencial y solución residencial

2.4. Fondo social de vivienda

2.5. Alquiler assequible

2.6. Gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana

2.7. Promotores sociales

2.8. Acoso inmobiliario

2.9. Infravivienda

2.10. Vivienda sobreocupada

Título I. Derecho a la vivienda

Artículo 3. Garantía del derecho a la vivienda

Artículo 4. Principio de igualdad y no discriminación en el acceso y la tenencia de la vivienda

Título II. Medidas en materia de desahucios de viviendas. Servicios públicos de apoyo a las personas afectadas por el desalojo de su vivienda habitual

Artículo 5. Fomento de los sistemas de intermediación extrajudicial

Artículo 6. Deber de comunicación de los grandes tenedores en situaciones de desahucio

Artículo 7. Unidad de Ayuda ante el Desahucio y la Emergencia Residencial de la Comunitat Valenciana

Artículo 8. Mesa Antidesahucios de la Comunitat Valenciana

Artículo 9. Alojamiento provisional en situaciones de riesgo de exclusión residencial

Título III. Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana

Artículo 10. Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana

Artículo 11. Deber de comunicación de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana

Artículo 12. Inscripción en el registro

Título IV. Medidas de intervención de la Generalitat en materia de vivienda

Artículo 13. Cesión temporal obligatoria del usufructo de las viviendas declaradas deshabitadas propiedad de grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana

Artículo 14. Cesión forzosa de las viviendas de protección pública

Título V. Régimen de colaboración en materia de vivienda

Artículo 15. Colaboración entre las Administraciones públicas en materia de vivienda

Artículo 16. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda

Artículo 17. Creación del Registro de Promotores Sociales

VI. Inspección en materia de vivienda

Artículo 18. Objeto y ámbito de la inspección en materia de vivienda

Artículo 19. Funciones de la inspección en materia de vivienda

Artículo 20. Personal inspector



Article 21. Planificació de les actuacions inspectores Article 22. Actuació de la inspecció

Article 23. Deures de la inspecció

Article 24. Deures de col·laboració de les persones titulars o gestores d'habitatges

Article 25. Deure de col·laboració per a l'entrada en habitatges que revisten la condició de domicili

Article 26. Incoació de diligències Article 27. Actes d'inspecció

Article 28. Presumpció de certesa de les comprovacions inspectores

Article 29. Deure general de col·laboració

Títol VII. Règim sancionador

Article 30. Disposicions comunes

Article 31. Actuacions immediates de l'Administració pública

CAPÍTOL I. Infraccions

Article 32. Infraccions

Article 33. Suposats de discriminació en l'accés i l'ocupació de l'habitatge

Article 34. Suposats d'assetjament immobiliari

Article 35. Concurrencia d'infraccions

CAPÍTOL II. Sancions

Article 36. Sancions

Article 37. Graduació i quantia de les sancions

Article 38. Mesures complementàries

Article 39. Persones responsables Article 40. Inhabilitació

CAPÍTOL III. Procediment sancionador

Article 41. Procediment sancionador abreujat en matèria de dret a l'habitatge

Article 42. Concurrencia amb l'ordre jurisdiccional penal

Article 43. Acumulació

Article 44. Prescripció

Article 45. Recursos contra sancions

Disposicions addicionals

Disposició addicional primera. Modificació de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la Funció Social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana

Disposició addicional segona. Modificació del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'Habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges.

Disposició addicional tercera. Unitat d'inspecció de la Comunitat Valenciana en matèria d'habitatge.

Disposició addicional quarta. Aplicació de les mesures de protecció a altres persones vulnerables

Disposició addicional cinquena. Protecció de dades de caràcter personal

Disposició addicional sisena. Exclusió dels allotjaments turístics

Disposició addicional setena. Modificació del Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats

Disposicions transitòries

Disposició transitòria única. Col·laboració en la prestació de serveis de la Unitat d'Ajuda davant el Desnonament i l'Emergència Residencial de la Comunitat Valenciana.

Disposicions derogatòries

Disposició derogatòria única

Disposicions finals

Disposició final primera. Títol competencial

Disposició final segona. Desenvolupament reglamentari i dotació de recursos de personal

Disposició final tercera. Entrada en vigor

Disposició final quarta. Manteniment del caràcter reglamentari

Annex. Protocol d'actuació de la unitat d'ajuda davant el desnonament i l'emergència residencial de la Comunitat Valenciana.

Artículo 21. Planificación de las actuaciones inspectoras Artículo 22. Actuación de la inspección

Artículo 23. Deberes de la inspección

Artículo 24. Deberes de colaboración de las personas titulares o gestoras de viviendas

Artículo 25. Deber de colaboración para la entrada en viviendas que revistan la condición de domicilio

Artículo 26. Incoación de diligencias Artículo 27. Actas de inspección

Artículo 28. Presunción de certeza de las comprobaciones inspectoras

Artículo 29. Deber general de colaboración

Título VII. Régimen sancionador

Artículo 30. Disposiciones comunes

Artículo 31. Actuaciones inmediatas de la Administración pública

CAPÍTULO I. Infracciones

Artículo 32. Infracciones

Artículo 33. Supuestos de discriminación en el acceso y la ocupación de la vivienda

Artículo 34. Supuestos de acoso inmobiliario

Artículo 35. Concurrencia de infracciones

CAPÍTULO II. Sanciones

Artículo 36. Sanciones

Artículo 37. Graduación y cuantía de las sanciones

Artículo 38. Medidas complementarias

Artículo 39. Personas responsables Artículo 40. Inhabilitación

CAPÍTULO III. Procedimiento sancionador

Artículo 41. Procedimiento sancionador abreviado en materia de derecho a la vivienda

Artículo 42. Concurrencia con el orden jurisdiccional penal

Artículo 43. Acumulación

Artículo 44. Prescripción

Artículo 45. Recursos contra sanciones

Disposiciones adicionales

Disposició addicional primera. Modificació de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana

Disposició addicional segona. Modificació del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas

Disposició addicional tercera. Unidad de inspección de la Comunitat Valenciana en materia de vivienda

Disposició addicional quarta. Aplicación de las medidas de protección a otras personas vulnerables

Disposició addicional quinta. Protecció de datos de carácter personal

Disposició addicional sexta. Exclusión de los alojamientos turísticos

Disposició addicional séptima. Modificació del Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas

Disposiciones transitorias

Disposició transitòria única. Colaboración en la prestación de servicios de la Unidad de Ayuda ante el Desahucio y la Emergencia Residencial de la Comunitat Valenciana.

Disposiciones derogatorias

Disposició derogatòria única

Disposiciones finales

Disposició final primera. Títol competencial

Disposició final segona. Desarrollo reglamentario y dotación de recursos de personal

Disposició final tercera. Entrada en vigor

Disposició final quarta. Mantenimiento del carácter reglamentario

Annex. Protocolo de actuación de la unidad de ayuda ante el desahucio y la emergencia residencial de la Comunitat Valenciana.

PREÀMBUL

I

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

L'habitatge forma part del dret a tindre un nivell de vida adequat que consagra l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans. El Preàmbul de la pròpia declaració considera que «el desconeixement i el menyspreu dels drets humans han originat actes de barbàrie ultrajants per a la consciència de la humanitat», per la qual cosa es torna «essencial que els drets humans siguen protegits per un règim de Dret, a fi que l'home no es veja compel·lit al suprem recurs de la rebel·lió contra la tirania i l'opressió», i compromet als pobles de les Nacions Unides que «han reafirmat en la Carta la seua fe en els drets fonamentals del home, en la dignitat i el valor de la persona humana i en la igualtat de drets d'homes i dones, i s'han declarat resolta a promoure el progrés social i a elevar el nivell de vida dins d'un concepte més ampli de la llibertat».

Els anteriors compromisos van ser incorporats al nostre ordenament intern en la Constitució Espanyola. Així, l'article 47 troba la seua posició sistemàtica en el capítol de principis rectors de la política social i econòmica dins del títol de drets i deures fonamentals. En ell, el constituent va configurar el gaudi d'un habitatge digne i adequat com un dret de totes i tots els espanyols que requereix de la intervenció positiva dels poders públics per a fer-ho efectiu. En tal sentit estableix un triple mandat de polítiques públiques i legislació ordinària a les administracions competents: la promoció de les condicions necessàries i l'establiment de les normes pertinents per a fer efectiu el dret de tota la ciutadania al gaudi d'un habitatge digne i adequat; la regulació de la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per a impedir l'especulació; i la participació de la Comunitat en les plusvàlues que genere l'acció urbanística dels ens públics.

Així mateix, el principi d'igualtat s'imbrica en el dret a l'habitatge, que, juntament amb la llibertat, la justícia i el pluralisme polític es revela en l'article 1 de la Constitució Espanyola com un dels valors superiors del nostre ordenament jurídic.

Al seu torn, l'article 33 de la nostra carta magna propugna la funció social com a element delimitador del contingut del dret a la propietat.

Finalment, la Comunitat Valenciana, en el marc habilitant de l'article 148.1.3r de la Constitució espanyola, va assumir en exclusiva les competències en matèria d'habitatge via article 49.1.9é del seu Estatut d'Autonomia, que al seu torn disposa en el seu article 16 que «La Generalitat garantirà el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans valencians».

II

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

D'altra banda, el 14 de novembre de 2016 es va subscriure entre el Consell General del Poder Judicial, la Generalitat i la Federació Valenciana de Municipis i Províncies el Conveni de col·laboració sobre la detecció de supòsits de vulnerabilitat en ocasió del llançament de l'habitatge familiar i mesures de caràcter social, conveni que implicava la clara voluntat de col·laborar en matèria de protecció de la ciutadania davant els procediments de desnonament i execucions hipotecàries que s'estaven provocant a conseqüència de la greu crisi econòmica. Aquesta

PREÁMBULO

I

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

La vivienda forma parte del derecho a tener un nivel de vida adecuado que consagra el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. El Preámbulo de la propia Declaración considera que «el desconocimiento y el menosprecio de los derechos humanos han originado actos de barbarie ultrajantes para la conciencia de la humanidad», por lo que se torna «esencial que los derechos humanos sean protegidos por un régimen de derecho, a fin de que el hombre no se vea compelido al supremo recurso de la rebelión contra la tiranía y la opresión», y compromete a los pueblos de las Naciones Unidas que «han reafirmado en la Carta su fe en los derechos fundamentales del hombre, en la dignidad y el valor de la persona humana y en la igualdad de derechos de hombres y mujeres, y se han declarado resueltos a promover el progreso social y a elevar el nivel de vida dentro de un concepto más amplio de la libertad».

Los anteriores compromisos fueron incorporados a nuestro ordenamiento interno en la Constitución española. Así, el artículo 47 encuentra su posición sistemática en el capítulo de principios rectores de la política social y económica dentro del título de derechos y deberes fundamentales. En él, el constituyente configuró el disfrute de una vivienda digna y adecuada como un derecho de todas y todos los españoles que requiere de la intervención positiva de los poderes públicos para hacerlo efectivo. En tal sentido establece un triple mandato de políticas públicas y legislación ordinaria a las administraciones competentes: la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de toda la ciudadanía al disfrute de una vivienda digna y adecuada; la regulación de la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación; y la participación de la Comunitat en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Asimismo, el principio de igualdad se halla imbricado en el derecho a la vivienda, que, junto con la libertad, la justicia y el pluralismo político se revela en el artículo 1 de la Constitución española como uno de los valores superiores de nuestro ordenamiento jurídico.

A su vez, el artículo 33 de nuestra Carta Magna propugna la función social como elemento delimitador del contenido del derecho a la propiedad.

Por último, la Comunitat Valenciana, en el marco habilitante del artículo 148.1.3º de la Constitución española, asumió en exclusiva las competencias en materia de vivienda vía artículo 49.1.9º de su Estatuto de Autonomía, que a su vez dispone en su artículo 16 que «La Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos».

II

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

Por otro lado, el 14 de noviembre de 2016 se suscribió entre el Consejo General del Poder Judicial, la Generalitat y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias el Convenio de colaboración sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de la vivienda familiar y medidas de carácter social, convenio que implicaba la clara voluntad de colaborar en materia de protección de la ciudadanía ante los procedimientos de desahucio y ejecuciones hipotecarias que se estaban provocando como consecuencia

situació de pèrdua de la tinença de l'habitatge no s'ha pogut atallar malgrat els múltiples esforços realitzats per totes les institucions, raó per la qual s'ha prorrogat el conveni esmentat en els anys successius. Actualment està vigent fins al 14 de novembre de 2023.

Per part seua, en 2020 es disposa per primera vegada d'una estratègia operativa a llarg termini, el Pla Habitat 2030, que, des d'una anàlisi objectiva de la situació residencial i un compromís coherent amb la magnitud de les necessitats que cal atendre, fixa un horitzó realitzable a deu anys.

En el marc de l'esmentat Pla Habitat 2030 i amb l'objectiu de garantir el dret subjectiu de la ciutadania valenciana a disposar d'un habitatge assequible, digne i adequat, es va adoptar el Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte. Amb aquest mateix es van aprovar el Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'Habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges, i el Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del Reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

Tot el marc normatiu citat evidencia la preocupació dels poders públics autonòmics per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat i assegurar l'asequibilitat. En aquest sentit, mantindre un paper protector per part de les Administracions que garantisca la dignitat i les condicions materials de vida de la seua ciutadania passa necessàriament per continuar regulant el dret a l'habitatge per a garantir-ne l'efectivitat, especialment quan es troba amenaçat, tal com ocorre en una situació de crisi econòmica i social excepcional com la que estem vivint.

III

La greu crisi financera global originada per les hipoteques subprime als Estats Units en 2006 després del col·lapse del sistema immobiliari va començar a fer efecte en l'economia espanyola a principis de 2008 i, amb especial virulència, l'any 2010, provocant la major recessió econòmica de la història recent del nostre país. L'enfonsament de la bombolla immobiliària va tindre nombroses ramificacions en la nostra economia, entre les quals es troben la crisi bancària de 2013 i l'increment dels nivells de desocupació a màxims històrics. Les mesures de xoc que van seguir –dues reformes laborals, retallades de drets, pujada de l'IVA i un pla de rescat i reestructuració bancària– no van fer sinó augmentar en excés el creixent descontentament popular, que, motivat per les precàries condicions econòmiques de la joventut i els sectors mitjans i baixos de la societat, es va traduir, entre altres coses, en dues vagues generals i en l'auge de moviments impugnatoris com el 15-M i de col·lectius en defensa dels drets socials com la Plataforma de Afectats per la Hipoteca. A més, altres factors com la dràstica disminució del crèdit a famílies i xicotets empresaris i empresàries per part dels bancs i les caixes d'estalvis van contribuir a l'agreujament de la crisi.

Més en concret en la Comunitat Valenciana, en els anys compresos entre 1991 i 2010 es produeix una atomització sense precedents de la propietat. Durant aquest període, es van construir al voltant d'1.100.000 habitatges en el territori i l'accés a les mateixes per part de les famílies valencianes es va produir via finançament privat de les entitats de crèdit, sense que hi haguera polítiques de foment per part de les administracions públiques d'altres formes de tinença de l'habitatge.

L'esclat de la bombolla immobiliària va propiciar un procés de reversió d'aqueixa atomització de la propietat de l'habitatge cap a la concentració d'aquesta en mans d'uns pocs grans tenidors, que en el seu moment eren majoritàriament entitats financeres. L'acumulació de la propietat en mans d'aquestes entitats i la falta de regulació d'aquesta problemàtica va implicar una crisi de pèrdua de l'habitatge que va afectar milers de famílies, amb conseqüències socials catastròfiques.

De la mateixa manera, va comportar un rescat per part de l'Estat a les entitats bancàries per un valor de 48 mil milions d'euros segons dades d'Eurostat, i la creació del banc roïn –la SAREB– per a la gestió dels actius immobiliaris tòxics d'aquestes entitats, que van suposar una

de la grave crisi econòmica. Esta situación de pérdida de la tenencia de la vivienda no se ha podido atajar pese a los múltiples esfuerzos realizados por todas las instituciones, razón por la cual se ha prorrogado el mencionado convenio en los años sucesivos. Actualmente se encuentra vigente hasta el 14 de noviembre de 2023.

Por su parte, en 2020 se dispone por primera vez de una estrategia operativa a largo plazo, el Plan Hábitat 2030, que, desde un análisis objetivo de la situación habitacional y un compromiso coherente con la magnitud de las necesidades que hay que atender, fija un horizonte realizable a diez años.

En el marco del mencionado Plan Hábitat 2030 y con el objetivo de garantizar el derecho subjetivo de la ciudadanía valenciana a disponer de una vivienda assequible, digna y adecuada, se adoptó el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto. Con este mismo se aprobaron el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, y el Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.

Todo el marco normativo citado evidencia la preocupación de los poderes públicos autonómicos por hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada y asegurar su asequibilidad. En este sentido, mantener un papel protector por parte de las Administraciones que garantice la dignidad y las condiciones materiales de vida de su ciudadanía pasa necesariamente por continuar regulando el derecho a la vivienda para garantizar su efectividad, especialmente cuando se encuentra amenazado, tal y como ocurre en una situación de crisis económica y social excepcional como la que estamos viviendo.

III

La grave crisis financiera global originada por las hipotecas subprime en Estados Unidos en 2006 tras el colapso del sistema inmobiliario comenzó a surtir efectos en la economía española a principios de 2008 y, con especial virulencia, en el año 2010, provocando la mayor recesión económica de la historia reciente de nuestro país. El hundimiento de la burbuja inmobiliaria tuvo numerosas ramificaciones en nuestra economía, entre las que se encuentran la crisis bancaria de 2013 y el incremento de los niveles de desempleo a máximos históricos. Las medidas de choque que siguieron –dos reformas laborales, recortes de derechos, subida del IVA y un plan de rescate y reestructuración bancaria– no hicieron sino aumentar en demasía el creciente descontento popular, que, motivado por las precarias condiciones económicas de la juventud y los sectores medios y bajos de la sociedad, se tradujo, entre otras cosas, en dos huelgas generales y en el auge de movimientos impugnatorios como el 15-M y de colectivos en defensa de los derechos sociales como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Además, otros factores como la drástica disminución del crédito a familias y pequeños empresarios y empresarias por parte de los bancos y las cajas de ahorros contribuyeron al agravamiento de la crisis.

Más en concreto en la Comunitat Valenciana, en los años comprendidos entre 1991 y 2010 se produce una atomización sin precedentes de la propiedad. Durante este periodo, se construyeron alrededor de 1.100.000 viviendas en el territorio y el acceso a las mismas por parte de las familias valencianas se produjo vía financiación privada de las entidades de crédito, sin que existiesen políticas de fomento por parte de las administraciones públicas de otras formas de tenencia de la vivienda.

El estallido de la burbuja inmobiliaria propició un proceso de reversión de esa atomización de la propiedad de la vivienda hacia la concentración de esta en manos de unos pocos grandes tenedores, que en su momento eran mayoritariamente entidades financieras. La acumulación de la propiedad en manos de estas entidades y la falta de regulación de esta problemática implicó una crisis de pérdida de la vivienda que afectó a miles de familias, con consecuencias sociales catastróficas.

Del mismo modo, comportó un rescate por parte del Estado a las entidades bancarias por un valor de 48 mil millones de euros según datos de Eurostat, y la creación del banco malo –la SAREB– para la gestión de los activos inmobiliarios tóxicos de estas entidades, que

aportació inicial de 200.000 immobles a la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària.

Una vegada consolidat aquest model d'acumulació de la propietat per desposseïció, va començar un procés de venda massiva d'aquests habitatges de la SAREB i d'algunes entitats financeres a diversos operadors, sobretot fons d'inversió, en la seua majoria de capital estranger, que van aprofitar la conjuntura per a fer-se amb la propietat de milers d'immobles amb finalitats especulatives. Aquestes operacions han tingut com a conseqüència la perpetuació de l'esmentada crisi de pèrdua d'habitatge per part de milers de famílies, al que se suma una crisi d'accés a l'habitatge provocat per l'augment desmesurat dels preus i la proliferació d'habitatges buits en tot el territori valencià. Segons l'INE, en 2011 existien més de mig milió d'habitatges buits en la Comunitat Valenciana.

L'eixida de la crisi es va produir a costa d'un creixement de la desigualtat. Si bé en 2014 l'economia espanyola va començar a donar signes de recuperació, no es van registrar els nivells previs a la crisi d'algunes de les variables més importants (com la desocupació) fins a diversos anys després. Així i tot, la recuperació del sector immobiliari que es va produir entre els anys 2014 i 2019 va tornar a estancar-se amb la pandèmia de la COVID-19, i les projeccions de l'INE de 2021 de formació de noves llars a Espanya auguren una nova crisi del sector immobiliari, quan les conseqüències estructurals de la crisi de 2008 són encara una realitat encara latent per a l'economia i les famílies del nostre país.

IV

A les ja poc esperançadores projeccions que es plantejaven en termes socioeconòmics després de la pandèmia, cal sumar les terribles conseqüències en tots els ordres que ha originat la invasió d'Ucraïna per part de Rússia a la fi de febrer de 2022. La persistència d'aquest conflicte armat continua tensionant el nivell general de preus, a través principalment del gas natural, els carburants i els aliments. S'ha produït un augment abrupte i generalitzat de costos de les matèries primeres i dels béns intermedis, les conseqüències econòmiques dels quals s'han traduït en un augment de la taxa d'inflació i un alentiment del ritme de creixement.

La incertesa lligada a la duració de la guerra i a la persistència de les pressions a l'alça sobre els preus ja està afectant el conjunt de l'economia mundial, europea, espanyola i valenciana. La renda disponible de les llars valencianes, particularment la dels més vulnerables, s'està veient damnificada pel context econòmic que estem vivint.

Les dades macroeconòmiques recents plasmen a la perfecció la tendència inflacionista i conseqüent pèrdua del poder adquisitiu de la ciutadania. Segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), la inflació anual estimada de l'Índex de Preus al Consum (IPC) al desembre de 2022 va ser del 5,8 %. Aquest indicador proporciona un avanç de l'IPC que, en cas que es confirme, suposaria un augment en la seua taxa anual, situant-se la taxa de variació anual estimada de la inflació subjacent en el 6,9 %.

A més, com a resposta a aquesta realitat i amb l'objectiu de frenar la inflació, el Banc Central Europeu (BCE) ha pujat els tres tipus d'interès clau en l'eurozona –el principal de refinançament, el marginal de crèdit i la taxa de dipòsit– fins al 3 % a data de febrer de 2023, trencant amb la tendència a la baixa dels últims 11 anys i suposant la major pujada dels tipus de la història del BCE. Es preveu que el BCE continue pujant els tipus, amb una pujada ja anunciada de mig punt addicional al març, per la qual cosa aquesta tendència a l'alça s'estendrà en el temps, amb les conseqüències socioeconòmiques corresponents.

L'encariment del crèdit que implica l'adopció d'aquesta mesura excepcional té un impacte negatiu immediat en tota persona que tinga una hipoteca o que pretenga signar una nova. Més en concret, els ciutadans i ciutadanes amb hipoteques variables hauran d'assumir una despesa anual addicional de fins a 3.100 euros. Espanya és el segon país de la Unió Europea amb més hipoteques a tipus variable, de les quals el 80 % es troben referenciades a l'euríbor, que ha augmentat fins a quasi el 3'5 % en aquest mes de gener de 2023.

Aquest fet fa que el nostre país i la seua ciutadania es troben especialment afectats i afectades per aquestes mesures del BCE.

supusieron una aportación inicial de 200 mil inmuebles a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.

Una vez consolidado este modelo de acumulación de la propiedad por desposesión, comenzó un proceso de venta masiva de estas viviendas de la SAREB y de algunas entidades financieras a diversos operadores, sobre todo fondos de inversión, en su mayoría de capital extranjero, que aprovecharon la coyuntura para hacerse con la propiedad de miles de inmuebles con fines especulativos. Estas operaciones han tenido como consecuencia la perpetuación de la mencionada crisis de pérdida de vivienda por parte de miles de familias, a lo que se suma una crisis de acceso a la vivienda provocado por el aumento desmesurado de los precios y la proliferación de viviendas vacías en todo el territorio valenciano. Según el INE, en 2011 existían más de medio millón de viviendas vacías en la Comunitat Valenciana.

La salida de la crisis se produjo a costa de un crecimiento de la desigualdad. Si bien en 2014 la economía española empezó a dar signos de recuperación, no se registraron los niveles previos a la crisis de algunas de las variables más importantes (como el desempleo) hasta varios años después. Aun así, la recuperación del sector inmobiliario que se produjo entre los años 2014 y 2019 volvió a estancarse con la pandemia de la COVID-19, y las proyecciones del INE de 2021 de formación de nuevos hogares en España auguran una nueva crisis del sector inmobiliario, cuando las consecuencias estructurales de la crisis de 2008 son aún una realidad todavía latente para la economía y las familias de nuestro país.

IV

A las ya poco esperanzadoras proyecciones que se planteaban en términos socioeconómicos tras la pandemia, cabe sumar las terribles consecuencias en todos los órdenes que ha originado la invasión de Ucrania por parte de Rusia a finales de febrero de 2022. La persistencia de este conflicto armado continúa tensionando el nivel general de precios, a través principalmente del gas natural, los carburantes y los alimentos. Se ha producido un aumento abrupto y generalizado de costes de las materias primas y de los bienes intermedios, cuyas consecuencias económicas se han traducido en un aumento de la tasa de inflación y una ralentización del ritmo de crecimiento.

La incertidumbre ligada a la duración de la guerra y a la persistencia de las presiones al alza sobre los precios ya está afectando al conjunto de la economía mundial, europea, española y valenciana. La renta disponible de los hogares valencianos, particularmente la de los más vulnerables, se está viendo damnificada por el contexto económico que estamos viviendo.

Los datos macroeconómicos recientes plasman a la perfección la tendencia inflacionista y consecuente pérdida del poder adquisitivo de la ciudadanía. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la inflación anual estimada del Índice de Precios al Consumo (IPC) en diciembre de 2022 fue del 5,8 %. Este indicador proporciona un avance del IPC que, en caso de confirmarse, supondría un aumento en su tasa anual, situándose la tasa de variación anual estimada de la inflación subyacente en el 6,9 %.

Además, como respuesta a esta realidad y con el objetivo de frenar la inflación, el Banco Central Europeo (BCE) ha subido los tres tipos de interés clave en la eurozona –el principal de refinanciación, el marginal de crédito y la tasa de depósito– hasta el 3 % a fecha de febrero de 2023, rompiendo con la tendencia a la baja de los últimos 11 años y suponiendo la mayor subida de los tipos de la historia del BCE. Se prevé que el BCE continue subiendo los tipos, con una subida ya anunciada de medio punto adicional en marzo, por lo que esta tendencia al alza se extenderá en el tiempo, con sus correspondientes consecuencias socioeconómicas.

El encarecimiento del crédito que implica la adopción de esta medida excepcional tiene un impacto negativo inmediato en toda persona que tenga una hipoteca o que pretenda firmar una nueva. Más en concreto, los ciudadanos y ciudadanas con hipotecas variables tendrán que asumir un gasto anual adicional de hasta 3.100 euros. España es el segundo país de la Unión Europea con más hipotecas a tipo variable, de las cuales el 80 % se encuentran referenciadas al euríbor, que ha aumentado hasta casi el 3'5 % en este mes de enero de 2023.

Este hecho hace que nuestro país y su ciudadanía se encuentren especialmente afectados y afectadas por estas medidas del BCE.

No obstant això, el sector immobiliari presenta una marcada tendència alcista al nostre país, malgrat la pujada dels tipus d'interès, l'empitjorament del context econòmic i la pronosticada recessió. La falta d'oferta d'habitatge produït per l'encariment dels costos de producció i agreujada pel desproveïment de materials provocats pels colls de botella a nivell global implica un continuat augment dels preus d'aquest.

En aquest escenari d'excelsionat gravetat resulta necessari adoptar, de manera urgent, mesures per a moderar la inflació i fer costat als col·lectius més vulnerables. A la ja existent emergència residencial en la Comunitat Valenciana cal sumar els efectes dels indicadors que es venen exposant, en un sector ja inflacionari de per si mateix. Per tant, davant un potencial col·lapse que provoqe una crisi social de pèrdua i falta d'accés a l'habitatge, és necessari intervenir amb eines capaces de controlar la situació i que protegissen les persones més vulnerables, perquè la conjuntura socioeconòmica no supose un creixement encara més pronunciat de la desigualtat.

Finalment, hem de ressaltar que, segons dades del Ministeri d'Interior, entre l'11 de març i el 31 de desembre de 2022 s'ha tramitat i atorgat la protecció temporal (que inclou permís per a treballar i residir) a 253.906 persones ucraïneses que fugien de la guerra. La Comunitat Valenciana ha sigut, amb diferència, la comunitat autònoma que més persones refugiades ha acollit de tot el país, rebent en el seu territori a més de 39.000 persones (equivalent al 0,8 % dels seus habitants). L'augment sobrevingut de la població en el nostre territori suposa necessàriament un augment de la demanda d'habitatge, agreujant la situació del ja tensionat mercat immobiliari. Les administracions han de ser capaces de trobar a aquestes persones refugiades una solució residencial estable i assequible a mitjà i llarg termini en la Comunitat Valenciana, tenint en compte la inexistència d'un horitzó de solució del conflicte a curt termini. Es torna així un deure de l'Administració autonòmica garantir una solució residencial estable que responga a aquest nou i sobrevingut repte, especialment respecte d'aquelles persones que han arribat al nostre país sense recursos i en situació de gran vulnerabilitat.

V

Segons dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ), es van produir 4.501 llançaments en la Comunitat Valenciana en 2020, i 6.182 en 2021, la qual cosa representa un increment, en tan sols un any, d'un 37,3 % del total de llançaments produïts. D'entre els esmentats llançaments, en 2020 es van produir 1.620 casos per execucions hipotecàries, i 2.192 en 2021, la qual cosa suposa al seu torn un increment del 35,3 %. Major magnitud tenen els llançaments executats per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU): 2.765 casos en 2020 i 3.807 casos més en 2021, la qual cosa de nou plasma un pronunciat increment del 37%. Aquestes dades reflecteixen el drama social que es deriva de les esmentades dinàmiques especulatives en un context d'emergència residencial.

També es va observar una dinàmica d'increment en 2022. Segons dades del CGPJ, el nombre total de llançaments practicats en la Comunitat Valenciana durant el primer trimestre de 2022 va ser de 1.863, la qual cosa suposa un augment d'un 20 % respecte al mateix període de l'any 2021, quan es van registrar 1.553. Dins d'aquest increment general, és especialment cridaner l'augment en un 53,8 % respecte a 2021 dels desnonaments derivats d'execucions hipotecàries, que ja suposen el 39,7 % del total. No obstant això, la major part dels llançaments en la Comunitat Valenciana en aquest primer trimestre continuen havent-se de l'impagament de lloguers, aconseguint la xifra de 1.054, és a dir, el 56,5 %. Finalment, assenyalar que en l'últim trimestre de 2022 la Comunitat Valenciana va ser la tercera autonomia on més certificacions es van realitzar per execució hipotecària iniciades i inscrites en els registres de la propietat, un total de 767. Dades que confirmen la consolidació de la problemàtica d'emergència residencial en el la Comunitat Valenciana.

Paral·lelament, la mitjana de preus del lloguer d'habitatges en la Comunitat Valenciana ha experimentat un increment interanual de l'16'6 % a data de desembre de 2022, fins a aconseguir el màxim històric de 10,05 euros el metre quadrat al mes: quasi el doble que fa set anys. S'està donant, d'aquesta manera, una clara tendència alcista del mercat lliure del lloguer pràcticament ininterrompuda des de gener

Sin embargo, el sector inmobiliario presenta una marcada tendencia alcista en nuestro país, pese a la subida de los tipos de interés, el empeoramiento del contexto económico y la pronosticada recesión. La falta de oferta de vivienda producida por el encarecimiento de los costes de producción y agravada por el desabastecimiento de materiales provocados por los cuellos de botella a nivel global implica un continuado aumento de los precios de esta.

En este escenario de excepcional gravedad resulta necesario adoptar, de forma urgente, medidas para moderar la inflación y apoyar a los colectivos más vulnerables. A la ya existente emergencia residencial en la Comunitat Valenciana cabe sumar los efectos de los indicadores que se vienen exponiendo, en un sector ya inflacionario de por sí. Por tanto, ante un potencial colapso que provoqe una crisis social de pérdida y falta de acceso a la vivienda, es necesario intervenir con herramientas capaces de controlar la situación y que protejan a las personas más vulnerables, para que la coyuntura socioeconómica no suponga un crecimiento aún más pronunciado de la desigualdad.

Por último, debemos resaltar que, según datos del Ministerio de Interior, entre el 11 de marzo y el 31 de diciembre de 2022 se ha tramitado y otorgado la protección temporal (que incluye permiso para trabajar y residir) a 253.906 personas ucraianas que huían de la guerra. La Comunitat Valenciana ha sido, con diferencia, la comunidad autónoma que más personas refugiadas ha acogido de todo el país, recibiendo en su territorio a más de 39.000 personas (equivalente al 0,8 % de sus habitantes). El aumento sobrevenido de la población en nuestro territorio supone necesariamente un aumento de la demanda de vivienda, agravando la situación del ya tensionado mercado inmobiliario. Las administraciones deben ser capaces de encontrar a estas personas refugiadas una solución habitacional estable y asequible a medio y largo plazo en la Comunitat Valenciana, habida cuenta de la inexistencia de un horizonte de solución del conflicto a corto plazo. Se torna así un deber de la Administración autonómica garantizar una solución habitacional estable que responda a este nuevo y sobrevenido reto, especialmente respecto de aquellas personas que han llegado a nuestro país sin recursos y en situación de gran vulnerabilidad.

V

Según datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), se produjeron 4.501 lanzamientos en la Comunitat Valenciana en 2020, y 6.182 en 2021, lo que representa un incremento, en tan solo un año, de un 37,3 % del total de lanzamientos producidos. De entre los mencionados lanzamientos, en 2020 se produjeron 1.620 casos por ejecuciones hipotecarias, y 2.192 en 2021, lo que supone a su vez un incremento del 35,3 %. Mayor magnitud tienen los lanzamientos ejecutados por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU): 2.765 casos en 2020 y 3.807 casos más en 2021, lo que de nuevo plasma un pronunciado incremento del 37%. Estos datos reflejan el drama social que se deriva de las mencionadas dinámicas especulativas en un contexto de emergencia residencial.

También se observó una dinámica de incremento en 2022. Según datos del CGPJ, el número total de lanzamientos practicados en la Comunitat Valenciana durante el primer trimestre de 2022 fue de 1.863, lo que supone un aumento de un 20 % respecto al mismo periodo del año 2021, cuando se registraron 1.553. Dentro de este incremento general, es especialmente llamativo el aumento en un 53,8 % respecto a 2021 de los desahucios derivados de ejecuciones hipotecarias, que ya suponen el 39,7 % del total. Sin embargo, la mayor parte de los lanzamientos en la Comunitat Valenciana en este primer trimestre siguen debiéndose al impago de alquileres, alcanzando la cifra de 1.054, es decir, el 56,5 %. Por último, señalar que en el último trimestre de 2022 la Comunitat Valenciana fue la tercera autonomía donde más certificaciones se realizaron por ejecución hipotecaria iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad, un total de 767. Datos que confirman la consolidación de la problemática de emergencia habitacional en el la Comunitat Valenciana.

Paralelamente, la media de precios del alquiler de viviendas en la Comunitat Valenciana ha experimentado un incremento interanual del 16'6 % a fecha de diciembre de 2022, hasta alcanzar el máximo histórico de 10,05 euros el metro cuadrado al mes: casi el doble que hace siete años. Se está dando, de este modo, una clara tendencia alcista del mercado libre del alquiler pràcticament ininterrompuda desde enero

de 2015, data en què el metre quadrat de lloguer en la Comunitat se situava en els 5,2 euros. La Comunitat Valenciana lidera amb això la pujada dels preus de lloguer en l'últim any, per damunt de comunitats autònomes com Balears (16'5 %) o Madrid (14 %).

En relació amb aquesta tendència inflacionària en el sector del lloguer de la Comunitat Valenciana, resulta molt significatiu l'Índex Internacional de Lloguers de HousingAnywhere corresponent al segon trimestre de 2022, que va mostrar que la nostra capital, València, és la ciutat europea on el preu del lloguer d'un apartament ha pujat més en l'últim any. La ciutat ha experimentat un increment anual dels preus del 51,9 % i un augment respecte al trimestre anterior del 14,3 %.

També resulten alarmants les previsions del Sindicat d'Llogaters i Llogateres, que indiquen que el preu del lloguer a Espanya augmentarà en un 50 % en els pròxims 5 anys. Preveuen que es registre un increment encara més pronunciat a la ciutat de València, en què els preus del lloguer pujaran en un 77 % en el mateix període.

Entre les causes principals de l'augment del preu del lloguer cal destacar l'escassetat d'habitatge públic, l'insuficient lloguer social, l'auge dels pisos turístics, i les pràctiques especulatives d'algunes grans tenidores, contràries a la funció social de l'habitatge. Aquesta bombolla dels preus de lloguer que es viu en tota la Comunitat Valenciana s'ha convertit en un problema crucial per a gran quantitat de persones que no poden accedir a un habitatge a causa de els alts preus, i perjudica especialment la joventut, que en molts casos destina al pagament de l'habitatge més d'un 70 % dels seus ingressos, segons les dades de l'Observatori de la Joventut del segon trimestre de 2021, tenint en compte del context de precarietat del mercat laboral i els baixos salaris.

Respecte al comportament general del mercat de l'habitatge per efecte de la crisi econòmica, es constata la caiguda sobtada que va patir el crèdit hipotecari i, correlativament, l'accés a l'habitatge en règim de propietat, però també la constricció del mercat de lloguer. Amb independència que el sanejament del sector financer permeta recuperar la concessió de crèdits hipotecaris per a la compra d'habitatges, sembla clar que l'accés a l'habitatge en règim de lloguer –o qualsevol altra forma de cessió de l'ús o tinença legal– adquireix més rellevància en una situació desfavorable caracteritzada pels preus de lloguer elevats i creixents. En aquest sentit, s'aprecia la necessitat de dur a terme mesures immediates per a moderar aquests preus a través de l'augment general de l'oferta d'aquesta mena d'habitatge i, en particular, en l'àmbit de l'habitatge de protecció pública.

VI

El nombre d'habitatges de protecció pública autonòmiques ha augmentat fins a aconseguir una xifra total d'14.165 habitatges en l'actualitat, a les quals es preveu incorporar altres 2.000 habitatges pròximament. Tan positiva evolució s'ha aconseguit, principalment, gràcies a la compra mitjançant el dret de tanteig i retracte de l'Administració, els concursos i l'adquisició directa per motiu d'emergència residencial en les Àrees de necessitat d'habitatge (ANHA). No obstant això, les xifres continuen sent insuficients, ja que, a data de gener de 2023, hi ha 13.356 famílies inscrites en el registre de demandants d'habitatge públic de la Comunitat Valenciana, pendents de poder accedir com més prompte millor a un habitatge digne, assequible i adequat.

Les esmentades 14.165 habitatges de protecció públiques equivalen a un escàs 0,7 % del total d'habitatges existents en la Comunitat Valenciana, fins i tot per davall del 1,6 % estatal, ja de per si mateix insuficient. Així mateix, les últimes dades en relació amb els habitatges buits en la Comunitat Valenciana, referits a 2021, situaven aquest número en 86.137, xifra que suposa el 18,7 % del total d'habitatges buits del conjunt de l'Estat. D'elles, es calcula que vora 20.000 poden estar en mans de grans tenidors.

Tot això posa en relleu el dèficit acumulat d'habitatge amb preu assequible de què es disposa, i justifica la necessitat d'adoptar mesures de xoc immediates per a fer front sense demora i amb urgència a la problemàtica descrita. La posada en marxa de totes les eines que l'Administració autonòmica té a la seua disposició no resulta suficient per a donar solució residencial a totes les persones que ho necessiten, per la qual cosa, en aquesta situació d'excepcional necessitat, resulta

de 2015, fecha en que el metro cuadrado de alquiler en la Comunitat se situaba en los 5,2 euros. La Comunitat Valenciana lidera con ello la subida de los precios de alquiler en el último año, por encima de comunidades autónomas como Baleares (16'5 %) o Madrid (14 %).

En relación con esta tendencia inflacionaria en el sector del alquiler de la Comunitat Valenciana, resulta muy significativo el Índice Internacional de Alquileres de HousingAnywhere correspondiente al segundo trimestre de 2022, que mostró que nuestra capital, Valencia, es la ciudad europea donde el precio del alquiler de un apartamento ha subido más en el último año. La ciudad ha experimentado un incremento anual de los precios del 51,9 % y un aumento respecto al trimestre anterior del 14,3 %.

También resultan alarmantes las previsions del Sindicato de Inquilinos e Inquilinas, que indican que el precio del alquiler en España aumentará en un 50 % en los próximos 5 años. Prevén que se registre un incremento aún más acuciado en la ciudad de Valencia, en que los precios del alquiler subirán en un 77 % en el mismo periodo.

Entre las causas principales del aumento del precio del alquiler cabe destacar la escasez de vivienda pública, el insuficiente alquiler social, el auge de los pisos turísticos, y las prácticas especulativas de algunos grandes tenedores, contrarias a la función social de la vivienda. Esta burbuja de los precios de alquiler que se vive en toda la Comunitat Valenciana se ha convertido en un problema crucial para gran cantidad de personas que no pueden acceder a una vivienda a causa de los altos precios, y perjudica especialmente a la juventud, que en muchos casos destina al pago de la vivienda más de un 70 % de sus ingresos, según los datos del Observatorio de la Juventud del segundo trimestre de 2021, habida cuenta del contexto de precariedad del mercado laboral y los bajos salarios.

Con respecto al comportamiento general del mercado de la vivienda por efecto de la crisis económica, se constata la caída repentina que sufrió el crédito hipotecario y, correlativamente, el acceso a la vivienda en régimen de propiedad, pero también la constricción del mercado de alquiler. Con independencia de que el saneamiento del sector financiero permita recuperar la concesión de créditos hipotecarios para la compra de viviendas, parece claro que el acceso a la vivienda en régimen de alquiler –o cualquier otra forma de cesión del uso o tenencia legal– adquiere más relevancia en una situación desfavorable caracterizada por los precios de alquiler elevados y crecientes. En este sentido, se aprecia la necesidad de llevar a cabo medidas inmediatas para moderar estos precios a través del aumento general de la oferta de este tipo de vivienda y, en particular, en el ámbito de la vivienda de protección pública.

VI

El número de viviendas de protección pública autonómicas ha aumentado hasta alcanzar una cifra total de 14.165 viviendas en la actualidad, a las que se prevé incorporar otras 2.000 viviendas pròximamente. Tan positiva evolución se ha logrado, principalmente, gracias a la compra mediante el derecho de tanteo y retracto de la Administración, los concursos y la adquisición directa por motivo de emergencia habitacional en las Áreas de necesidad de vivienda (ANHA). No obstante, las cifras siguen siendo insuficientes, ya que, a fecha de enero de 2023, hay 13.356 familias inscritas en el Registro de demandantes de vivienda pública de la Comunitat Valenciana, pendientes de poder acceder a la mayor brevedad posible a una vivienda digna, assequible y adecuada.

Las mencionadas 14.165 viviendas de protección públicas equivalen a un exiguo 0,7 % del total de viviendas existentes en la Comunitat Valenciana, incluso por debajo del 1,6 % estatal, ya de por sí insuficiente. Asimismo, los últimos datos en relación con las viviendas vacías en la Comunitat Valenciana, referidos a 2021, situaban este número en 86.137, lo que supone el 18,7 % del total de viviendas vacías del conjunto del Estado. De ellas, se calcula que unas 20.000 pueden estar en manos de grandes tenedores.

Todo ello pone de relieve el dèficit acumulado de vivienda con precio assequible de que se dispone, y justifica la necesidad de adoptar medidas de choque inmediatas para hacer frente sin demora y con urgencia a la problemàtica descrita. La puesta en marcha de todas las herramientas que la Administración autonòmica tiene a su disposición no resulta suficiente para dar solución habitacional a todas las personas que lo necesitan, por lo que, en esta situación de excepcional necesidad,



imperatiu implicar a tota la societat en la tasca de garantir el dret a l'habitatge, i especialment els qui tenen més recursos.

VII

Les persones i unitats de convivència vulnerables es troben particularment afectades per les situacions d'emergència residencial, que es veuen agreujades per les circumstàncies que els són pròpies: circumstàncies d'escassetat tant de recursos econòmics com, generalment, de coneixement dels seus drets i eines de defensa. El desafortunat increment substancial de persones i unitats de convivència vulnerables en la Comunitat Valenciana s'ha produït a causa de la prolongació en el temps de la crisi generada per la pandèmia, i es preveu que la situació empitjore a causa de les conseqüències macroeconòmiques de la Guerra d'Ucraïna. Tot això justifica especialment la urgent necessitat d'implementar mesures legals de garantia del dret a l'habitatge dels col·lectius vulnerables.

En l'última Enquesta sobre Condicions de Vida (ECV) disponible, corresponent a l'any 2020, elaborada i publicada per l'INE, l'indicador agregat AROPE de risc de pobresa o exclusió social de la Unió Europea es va situar en el 27,1 % per al total de la població de la Comunitat Valenciana, enfront del 24,4 % de l'any anterior. Per sexe, els homes presenten una menor taxa (24,9 %) que les dones (29,3 %), mentre els menors de 16 anys presenten una taxa del 33,5 % (6,4 punts superior al total).

La major taxa AROPE, d'acord amb els resultats generats a través dels models de xicotetes àrees per a 2020, s'observa a la província d'Alacant (31,8 %) mentre a les províncies de València i Castelló és inferior (24,5 % i 23,2 %, respectivament). Per comarques, els majors valors corresponen a la Marina Alta (40,9 %), la Marina Baixa (39,6 %) i la Vega Baixa (34,8 %), mentre els menors es donen en l'Alt Millars (20,0 %), l'Alt Maestrat (19,0 %) i els Ports (un 18,9 %).

Segons les dades oferides per la ECV, el 21,7 % de la població resident en la Comunitat Valenciana està per davall del llindar de risc de pobresa en 2020 –tenint en compte els ingressos de 2019 i la distribució dels ingressos de les llars de la Comunitat Valenciana–, 0,8 punts més que l'any anterior. Per als homes, la taxa de risc de pobresa se situa en el 20,3 %, inferior al 23,1 % de les dones. Per al col·lectiu de menors de 16 anys, la taxa se situa en el 29,0 %, això és, 7,3 punts superior a la del conjunt de la població.

Quant a la proporció de persones residents en llars amb manca material (proporció de persones que viuen en llars que manquen almenys de 3 conceptes d'una llista de 9), d'acord amb les dades de la ECV, va ser del 20 % en 2020 per a la població total de la Comunitat Valenciana, 8,1 punts més que fa un any. Per part seua, la proporció de persones residents en llars amb manca material severa va ser del 11,5 %, 6,7 punts més que l'any anterior. Per sexe, la taxa és menor per a homes (10,0 %) que per a dones (12,9 %), mentre que per al col·lectiu de menors de 16 anys la taxa és del (16,3 %).

VIII

L'observació de la realitat d'aquests anys permet comprendre les mancances existents en el marc del desenvolupament normatiu del dret a l'habitatge, així com la falta d'eines de control i informació que emmalalteix l'Administració, especialment en relació amb les noves dinàmiques que es produeixen en el si del mercat immobiliari des de la crisi de 2008. La difícil situació viscuda aquesta última dècada s'ha vist accentuada per la crisi de la COVID-19 i per les conseqüències de la Guerra d'Ucraïna, la suma de la qual configura un context actual de pèrdua de poder adquisitiu i d'inseguretat en l'àmbit social, que requereix l'adopció de mesures per part del poder públic per a aportar certitud al conjunt de la població.

La urgència de les mesures a què fa referència aquest decret llei resulta, doncs, de l'anàlisi del context sobre el qual actua. No sols ha quedat exposada l'escassa capacitat de les Administracions públiques –quant a patrimoni públic d'habitatge i recursos propis es refereix– per a afrontar amb celeritat les solucions necessàries en matèria d'habitatge en la Comunitat Valenciana, sinó que es posa igualment de manifest, analitzats les dades macroeconòmiques resultants de la guerra d'Ucraïna

resulta imperatiu implicar a toda la sociedad en la tarea de garantizar el derecho a la vivienda, y especialmente a quienes más recursos tienen.

VII

Las personas y unidades de convivencia vulnerables se encuentran particularmente afectadas por las situaciones de emergencia residencial, que se ven agravadas por las circunstancias que les son propias: circunstancias de escasez tanto de recursos económicos como, generalmente, de conocimiento de sus derechos y herramientas de defensa. El desafortunado incremento sustancial de personas y unidades de convivencia vulnerables en la Comunitat Valenciana se ha producido a causa de la prolongación en el tiempo de la crisis generada por la pandemia, y se prevé que la situación empeore a causa de las consecuencias macroeconómicas de la Guerra de Ucrania. Todo ello justifica especialmente la urgente necesidad de implementar medidas legales de garantía del derecho a la vivienda de los colectivos vulnerables.

En la última Encuesta sobre Condiciones de Vida (ECV) disponible, correspondiente al año 2020, elaborada y publicada por el INE, el indicador agregado AROPE de riesgo de pobreza o exclusión social de la Unión Europea se situó en el 27,1 % para el total de la población de la Comunitat Valenciana, frente al 24,4 % del año anterior. Por sexo, los hombres presentan una menor tasa (24,9 %) que las mujeres (29,3 %), mientras los menores de 16 años presentan una tasa del 33,5 % (6,4 puntos superior al total).

La mayor tasa AROPE, de acuerdo con los resultados generados a través de los modelos de pequeñas áreas para 2020, se observa en la provincia de Alicante (31,8 %) mientras en las provincias de València y Castellón es inferior (24,5 % y 23,2 %, respectivamente). Por comarcas, los mayores valores corresponden a la Marina Alta (40,9 %), la Marina Baixa (39,6 %) y la Vega Baja (34,8 %), mientras los menores se dan en el Alto Mijares (20,0 %), l'Alt Maestrat (19,0 %) y els Ports (un 18,9 %).

Según los datos ofrecidos por la ECV, el 21,7 % de la población residente en la Comunitat Valenciana está por debajo del umbral de riesgo de pobreza en 2020 –teniendo en cuenta los ingresos de 2019 y la distribución de los ingresos de los hogares de la Comunitat Valenciana–, 0,8 puntos más que el año anterior. Para los hombres, la tasa de riesgo de pobreza se sitúa en el 20,3 %, inferior al 23,1 % de las mujeres. Para el colectivo de menores de 16 años, la tasa se sitúa en el 29,0 %, esto es, 7,3 puntos superior a la del conjunto de la población.

En cuanto a la proporción de personas residentes en hogares con carencia material (proporción de personas que viven en hogares que carecen al menos de 3 conceptos de una lista de 9), de acuerdo con los datos de la ECV, fue del 20 % en 2020 para la población total de la Comunitat Valenciana, 8,1 puntos más que hace un año. Por su parte, la proporción de personas residentes en hogares con carencia material severa fue del 11,5 %, 6,7 puntos más que el año anterior. Por sexo, la tasa es menor para hombres (10,0 %) que para mujeres (12,9 %), mientras que para el colectivo de menores de 16 años la tasa es del (16,3 %).

VIII

La observación de la realidad de estos años permite comprender las carencias existentes en el marco del desarrollo normativo del derecho a la vivienda, así como la falta de herramientas de control e información de que adolece la Administración, especialmente en relación con las nuevas dinámicas que se producen en el seno del mercado inmobiliario desde la crisis de 2008. La difícil situación vivida esta última dècada se ha visto acentuada por la crisis de la COVID-19 y por las consecuencias de la Guerra de Ucrania, cuya suma configura un contexto actual de pérdida de poder adquisitivo y de inseguridad en el ámbito social, que requiere la adopción de medidas por parte del poder público para aportar certidumbre al conjunto de la población.

La urgencia de las medidas a que hace referencia este decreto ley resulta, pues, del análisis del contexto sobre el cual actúa. No solo ha quedado expuesta la escasa capacidad de las Administraciones públicas –en cuanto a patrimonio público de vivienda y recursos propios se refiere– para afrontar con celeridad las soluciones necesarias en materia de vivienda en la Comunitat Valenciana, sino que se pone igualmente de manifiesto, analizados los datos macroeconómicos resultantes de



i les dades en matèria de desnonaments i pujada dels preus del lloguer en el nostre territori, la necessitat d'establir mesures urgents que garantisquen l'accés a un habitatge amb permanència en el temps i eviten o resolguen les situacions d'emergència i exclusió residencial.

La recent legislació d'urgència promulgada pel Govern d'Espanya reflecteix clarament la gravetat de la situació i la voluntat del govern central d'oferir solucions a les nombroses situacions de vulnerabilitat que s'han acrescut en l'última dècada. La llei 1/2013 va ser la primera de les mesures adoptada en aquesta línia, establint una suspensió dels llançaments d'habitatges habituals de col·lectius especialment vulnerables en processos d'execució hipotecària. Malgrat que, a l'origen, aquesta mesura tenia un caràcter temporal i estava enfocada a pal·liar les conseqüències de les crisis de 2008 i 2013, el Reial decret 6/2020 va ampliar el seu termini d'aplicació fins a 2024 després de l'emergència de la COVID-19.

El desenvolupament exponencial que el mercat de lloguer ha experimentat en l'última dècada va portar al govern a expandir la protecció dels col·lectius vulnerables en matèria d'habitatge més enllà de les situacions hipotecàries, adoptant una sèrie de mesures que tenien com a principal objectiu la defensa de la figura de l'arrendador o arrendadora. En aquest sentit, es modifica gran part de la Llei d'Arrendaments Urbans amb el Reial Decret llei 7/2019, que estableix en el seu preàmbul que es pretén «garantir l'exercici del dret constitucional a l'habitatge», per la qual cosa «l'Estat ha de reforçar la cooperació amb les administracions territorials» a fi d'adoptar mesures per a «millorar el marc normatiu per a augmentar l'oferta d'habitatge per a lloguer, equilibrant la posició jurídica del propietari i l'inquilí en la relació arrendatícia». Amb tals objectius en ment, i en el context de crisi que ha seguit a la pandèmia de 2020, es va establir en el Reial Decret llei 11/2020 la suspensió de procediments de desnonament i de llançaments per a llars vulnerables sense alternativa residencial, en relació amb els procediments de reclamacions de renda o quantitats degudes per l'arrendatari o arrendatària l'expiració del termini de duració de contractes subscrits conforme a la Llei 29/1994. Davant la nova conjuntura de crisi provocada per la Guerra d'Ucraïna, el termini de vigència d'aquestes mesures s'ha ampliat, mitjançant els Reials Decrets llei 2/2022, 11/2022 i 20/2022 respectivament, resultant d'aplicació fins al 30 de juny de 2023.

Més recentment, davant l'augment dels preus i l'agudització de la inflació provocada per la Guerra, el govern ha establert una limitació extraordinària de l'actualització anual de la renda dels contractes d'arrendament d'habitatge, que no podrà excedir la variació anual de l'Índex de Garantia de Competitivitat, el valor de referència de la qual actual és el 2 %. El termini d'aplicació de aquesta mesura s'ha ampliat recentment fins al 30 de juny d'aquest any 2023 en el Reial Decret llei 20/2022.

No obstant això, l'actual marc normatiu estatal en matèria d'habitatge, malgrat la seua ambició inqüestionable, no resulta suficient per a resoldre la situació extrema que es pateix actualment en aquest àmbit en la Comunitat Valenciana. Amb el Projecte de Llei estatal pel Dret a l'habitatge en tramitació parlamentària i unes certes mesures estatals amb finalització pròxima, la resposta urgent i consistent a l'emergència residencial que requereix la nostra comunitat autònoma ha de produir-se des de la competència en matèria d'habitatge que assisteix a la nostra autonomia.

Per això, el present decret llei, mantenint-se alineat amb els objectius del Govern d'Espanya i amb les línies d'actuació recollides en el preàmbul del Reial Decret llei 7/2019 i dels seus successors, desenvolupa instruments compatibles i complementaris als estatals, amb la finalitat de reforçar i ampliar les eines de l'Administració per a garantir el dret a l'habitatge del conjunt de la població, particularment respecte de aquells sectors vulnerables o en risc d'exclusió residencial.

La finalitat de la norma és, per tant, garantir el dret a l'habitatge del conjunt de la població valenciana i la formació de nous llars en condicions dignes i amb un nivell de vida adequat, per a així evitar o resoldre l'emergència residencial de les persones i unitats de convivència en situació de vulnerabilitat. Es regula igualment amb tal fi l'activitat dels grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana, per a posar així límit a l'especulació i assegurar la funció

la guerra de Ucraïna y los datos en materia de desahucios y subida de los precios del alquiler en nuestro territorio, la necesidad de establecer medidas urgentes que garanticen el acceso a una vivienda con permanencia en el tiempo y eviten o resuelvan las situaciones de emergencia y exclusión residencial.

La reciente legislación de urgencia promulgada por el Gobierno de España refleja claramente la gravedad de la situación y la voluntad del gobierno central de ofrecer soluciones a las numerosas situaciones de vulnerabilidad que se han acrecentado en la última década. La ley 1/2013 fue la primera de las medidas adoptada en esta línea, estableciendo una suspensión de los lanzamientos de viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables en procesos de ejecución hipotecaria. Pese a que, en su origen, esta medida tenía un carácter temporal y estaba enfocada en paliar las consecuencias de las crisis de 2008 y 2013, el Real decreto 6/2020 amplió su plazo de aplicación hasta 2024 tras la emergencia de la COVID-19.

El exponencial desarrollo que el mercado de alquiler ha experimentado en la última década llevó al gobierno a expandir la protección de los colectivos vulnerables en materia de vivienda más allá de las situaciones hipotecarias, adoptando una serie de medidas que tenían como principal objetivo la defensa de la figura del arrendador o arrendadora. En este sentido, se modifica gran parte de la Ley de Arrendamientos Urbanos con el Real Decreto ley 7/2019, estableciéndose en su preámbulo que se pretende «garantizar el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda», por lo que «el Estado debe reforzar la cooperación con las administraciones territoriales» a fin de adoptar medidas para «mejorar el marco normativo para aumentar la oferta de vivienda en alquiler, equilibrando la posición jurídica del propietario y el inquilino en la relación arrendatícia». Con tales objetivos en mente, y en el contexto de crisis que ha seguido a la pandemia de 2020, se estableció en el Real Decreto ley 11/2020 la suspensión de procedimientos de desahucio y de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, en relación con los procedimientos de reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario o arrendataria la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994. Ante la nueva coyuntura de crisis provocada por la Guerra de Ucrania, el plazo de vigencia de estas medidas se ha ampliado, por los Reales Decretos ley 2/2022, 11/2022 y 20/2022 respectivamente, resultando de aplicación hasta el 30 de junio de 2023.

Más recientemente, ante el aumento de los precios y la agudización de la inflación provocada por la Guerra, el gobierno ha establecido una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, que no podrá exceder la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, cuyo valor de referencia actual es el 2 %. El plazo de aplicación de esta medida se ha ampliado recientemente hasta el 30 de junio de este año 2023 en el Real Decreto ley 20/2022.

No obstante, el actual marco normativo estatal en materia de vivienda, pese a su incuestionable ambición, no resulta suficiente para resolver la situación extrema que se sufre actualmente en este ámbito en la Comunitat Valenciana. Con el Proyecto de Ley estatal por el Derecho a la vivienda en tramitació parlamentaria y ciertas medidas estatales con finalización pròxima, la respuesta urgente y consistente a la emergencia residencial que requiere nuestra comunidad autónoma debe producirse desde la competencia en materia de vivienda que asiste a nuestra autonomía.

Por ello, el presente decreto ley, manteniéndose alineado con los objetivos del Gobierno de España y con las líneas de actuación recogidas en el preámbulo del Real Decreto ley 7/2019 y de sus sucesores, desarrolla instrumentos compatibles y complementarios a los estatales, con el fin de reforzar y ampliar las herramientas de la Administración para garantizar el derecho a la vivienda del conjunto de la población, particularmente respecto de aquellos sectores vulnerables o en riesgo de exclusión residencial.

La finalidad de la norma es, por ende, garantizar el derecho a la vivienda del conjunto de la población valenciana y la formación de nuevos hogares en condiciones dignas y con un nivel de vida adecuado, para así evitar o resolver la emergencia residencial de las personas y unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad. Se regula igualmente con tal fin la actividad de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana, para poner así coto a la especulación y



social de l'habitatge, prevenint i sancionant conductes discriminatòries i antisocials en relació amb l'habitatge –particularment l'assetjament immobiliari–, a través d'una millor tipificació i d'un règim sancionador específic i de la regulació de les funcions i actuacions de la inspecció en matèria d'habitatge que vetlen per l'eficàcia de les normes del seu àmbit. En definitiva, aquest decret llei afronta sense demora els reptes immediats que planteja la gravetat de la situació de la Comunitat Valenciana.

IX

La Generalitat ha de garantir el ple compliment de la funció social de l'habitatge. Per a això, es presenta com a necessari establir una regulació que garantisca que l'actuació dels grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana contribueixca al compliment d'aquesta funció social de l'habitatge. Al seu torn, aquestes grans tenidors són persones propietàries d'un elevat nombre d'immobles, per la qual cosa la seua gestió comporta una major responsabilitat per a garantir la funció social de l'habitatge.

Segons estimacions del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, el 15 % de l'habitatge a Espanya està en mans de grans tenidors. Més en concret, segons dades de la Direcció General del Catastre, que pertany al Ministeri d'Hisenda, en 2021 hi havia més de 36.632 grans tenidors d'habitatges en la Comunitat Valenciana. D'aquests, 31.607 eren titulars d'entre 11 i 25 béns; 3.303 ho eren d'entre 26 i 50 béns; i 1.722 eren titulars de més de 50 béns. En relació amb l'anterior, el cadastre ofereix una altra estadística, la de «altes en béns immobles d'ús residencial des de 2008», que aporta una altra dada rellevant: la major part de les persones propietàries que inscriuen més de huit habitatges són persones jurídiques.

Amb la finalitat d'atallar amb urgència la greu problemàtica social que es ve descrivint, l'anterior obliga a un exercici de ponderació i reequilibri de les relacions socials per part del poder públic, implementant una regulació que garantisca tant el dret de totes i tots a la propietat i la iniciativa privada per a l'obtenció de beneficis en el marc de l'economia de mercat, com el dret de tota la ciutadania a un habitatge digne, adequat i en condicions d'assequibilitat i igualtat i no discriminació que es configura en el present decret llei, en l'àmbit competencial autonòmic, seguint sempre el mandat constitucional i els compromisos i els instruments internacionals ratificats pel nostre país, així com l'Estratègia Valenciana per la Igualtat de Tracte, la No Discriminació i la Prevenció dels Delictes d'Odi.

En conseqüència, es fa necessari ordenar, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, el contingut d'aqueixos drets inherents a l'activitat d'aquestes grans tenidors d'habitatges, d'acord amb l'interés general per a impedir l'especulació i el seu exercici antisocial, així com la imposició d'obligacions d'acord amb la seua responsabilitat social i tenint en compte l'escassetat de recursos públics disponibles per a donar solució als problemes que deriven del present decret llei.

A més, el present decret llei regula la figura del col·lectiu promotor, per a donar un marc jurídic a aquelles grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana que amb la seua activitat fomenten la construcció d'habitatges de fàcil accés per a la ciutadania, establint així una distinció entre les pràctiques especulatives d'alguns actors i les pràctiques favorables a la funció social de l'habitatge d'uns altres.

X

La seguretat jurídica en la tenença de l'habitatge també es veu sovint amenaçada per les dinàmiques inflacionàries. L'ànim especulatiu d'alguns dels actors que operen en el mercat immobiliari pot arribar a comportar, a vegades, conductes que atempten contra el dret a viure en seguretat, pau i dignitat que empara a les persones que ocupen un habitatge, contra el dret a accedir a un habitatge en règim d'igualtat i no discriminació, arribant a vegades a ser constitutives d'assetjament immobiliari, frau, abús, mala fe o exercici antisocial del dret propi.

Aquestes maneres d'operar, si bé en la seua majoria es troben tipificats com a delictes en el Codi Penal o fins i tot constitueixen il·lícits civils, solen quedar impunes en via jurisdiccional, generalment

asegurar la funció social de la vivienda, previniendo y sancionando conductas discriminatorias y antisociales en relación con la vivienda –particularmente el acoso inmobiliario–, a través de una mejor tipificación y de un régimen sancionador específico y de la regulación de las funciones y actuaciones de la inspección en materia de vivienda que velen por la eficacia de las normas de su ámbito. En definitiva, este decreto ley afronta sin demora los retos inmediatos que plantea la gravedad de la situación de la Comunitat Valenciana.

IX

La Generalitat debe garantizar el pleno cumplimiento de la función social de la vivienda. Para ello, se presenta como necesario establecer una regulación que garantice que la actuación de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana contribuya al cumplimiento de dicha función social de la vivienda. A su vez, estos grandes tenedores son personas propietarias de un elevado número de inmuebles, por lo que su gestión comporta una mayor responsabilidad para garantizar la función social de la vivienda.

Según estimaciones del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el 15 % de la vivienda en España está en manos de grandes tenedores. Más en concreto, según datos de la Dirección General del Catastro, que pertenece al Ministerio de Hacienda, en 2021 había más de 36.632 grandes tenedores de viviendas en la Comunitat Valenciana. De estos, 31.607 eran titulares de entre 11 y 25 bienes; 3.303 lo eran de entre 26 y 50 bienes; y 1.722 eran titulares de más de 50 bienes. En relación con lo anterior, el catastro ofrece otra estadística, la de «altas en bienes inmuebles de uso residencial desde 2008», que aporta otro dato relevante: la mayor parte de las personas propietarias que inscriben más de ocho viviendas son personas jurídicas.

Con el fin de atajar con urgencia la grave problemática social que se viene describiendo, lo anterior obliga a un ejercicio de ponderación y reequilibrio de las relaciones sociales por parte del poder público, implementando una regulación que garantice tanto el derecho de todas y todos a la propiedad y la iniciativa privada para la obtención de beneficios en el marco de la economía de mercado, como el derecho de toda la ciudadanía a una vivienda digna, adecuada y en condiciones de asequibilidad e igualdad y no discriminación que se configura en el presente decreto ley, en el ámbito competencial autonómico, siguiendo siempre el mandato constitucional y los compromisos e instrumentos internacionales ratificados por nuestro país, así como la Estratègia Valenciana por la Igualdad de Trato, la No Discriminación y la Prevención de los Delitos de Odio.

En consecuencia, se hace necesario ordenar, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, el contenido de esos derechos inherentes a la actividad de estos grandes tenedores de viviendas, de acuerdo con el interés general para impedir la especulación y su ejercicio antisocial, así como la imposición de obligaciones de acuerdo con su responsabilidad social y habida cuenta de la escasez de recursos públicos disponibles para dar solución a los problemas que traen causa del presente decreto ley.

Además, el presente decreto ley regula la figura del colectivo promotor, para dar un marco jurídico a aquellos grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana que con su actividad fomentan la construcción de viviendas de fácil acceso para la ciudadanía, estableciendo así una distinción entre las prácticas especulativas de algunos actores y las prácticas favorables a la función social de la vivienda de otros.

X

La seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda también se ve a menudo amenazada por las dinámicas inflacionarias. El ánimo especulativo de algunos de los actores que operan en el mercado inmobiliario puede llegar a comportar, en ocasiones, conductas que atentan contra el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad que ampara a las personas que ocupan una vivienda, contra el derecho a acceder a una vivienda en régimen de igualdad y no discriminación, llegando en ocasiones a ser constitutivas de acoso inmobiliario, fraude, abuso, mala fe o ejercicio antisocial del derecho propio.

Dichas formas de operar, si bien en su mayoría se encuentran tipificados como delitos en el Código Penal o incluso constituyen ilícitos civiles, suelen quedar impunes en vía jurisdiccional, generalmente



a causa de la dificultat probatòria de la persona perjudicada, no existint fins al moment cap règim sancionador que aborde aquestes conductes. No obstant això, aquests comportaments antisocials relacionats amb el dret a l'habitatge se solen incrementar en contextos de tensió del mercat immobiliari, la qual cosa explica la pertinència de regular aquesta qüestió de manera urgent.

L'assetjament immobiliari va ser tipificat de manera expressa en els articles 172.1 i 173.1 del Codi Penal mitjançant la reforma operada per la Llei orgànica 5/2010, constituïts com a modalitats dels delictes de coaccions i contra la integritat moral, respectivament.

No obstant això, el tractament penal d'aquestes pràctiques presenta una sèrie de dificultats, bé per la criticable tècnica legislativa utilitzada per a tipificar-les, bé per la falta de concreció en matèria interpretativa posada de manifest per la jurisprudència. Per això, sembla necessari repensar la resposta legal oferida a aquesta problemàtica, sent el marc administratiu sancionador una possibilitat ajustada a la realitat d'aquests comportaments.

En primer lloc, i d'acord amb el principi d'intervenció mínima (criteri inspirador d'un dret penal democràtic), només les conductes més greus d'assetjament immobiliari seran enjudiciades per la jurisdicció penal, quedant cert buit legislatiu en supòsits de menor entitat, als quals tampoc pot oferir una resposta adequat la legislació civil.

Per això, estaria justificat l'establiment d'un règim sancionador intermedi, representat pel dret administratiu, especialment si es considera que, a vegades, aquesta referència al principi d'intervenció mínima pot crear espais de desprotecció per a la ciutadania i d'impunitat per a la persona infractora.

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

Per consegüent, un altre argument de pes per a considerar l'adequació de desenvolupar un marc administratiu sancionador són les raons d'eficàcia que es derivarien d'aquest. Això seria així gràcies a la major celeritat que un règim sancionador autonòmic podria subministrar en aquest àmbit, no només per la configuració d'un procediment sancionador ad hoc, sinó per la possibilitat d'establir mesures protectores per a garantir que el gaudi del dret a un habitatge digne de la persona assetjada no resulte afectat.

XI

L'article 86 de la Constitució espanyola preveu l'adopció de disposicions legislatives provisionals que prendran la forma de decrets llei en cas d'extraordinària i urgent necessitat. En la mateixa línia, l'article 44.4 del nostre Estatut d'Autonomia estableix que el Consell, en casos de necessitat extraordinària i urgent, podrà dictar disposicions legislatives provisionals per mitjà de decrets llei sotmesos a debat i votació en Les Corts, atenent el que preceptua l'article 86 de la Constitució Espanyola per als decrets llei que puga dictar el Govern d'Espanya. Per tant, el decret llei és un instrument normatiu constitucionalment lícit que es troba a la disposició de l'executiu valencià per a donar resposta a situacions de necessitat extraordinària i urgent com la que estem vivint.

Segons assentada doctrina del Tribunal Constitucional (STC 6/1983, FJ 5; STC 11/2002, FJ 4; STC 137/2003, FJ3; STC 68/2007, FJ 10 i STC 137/2011, FJ7), el decret llei es preveu per a subvenir situacions concretes que, per raons difícils de preveure, requereixen una acció normativa immediata en un termini més breu que el requerit per la via normal o pel procediment d'urgència per a la tramitació parlamentària de les lleis. En definitiva, el Tribunal Constitucional entén que aquest instrument procedeix en «conjuntures econòmiques problemàtiques» com les que estem vivint.

Com s'exposa al llarg del present preàmbul, la falta d'oferta d'habitatge i l'augment desmesurat dels seus preus, agreujats per les conseqüències socioeconòmiques de la imprevisible Guerra a Ucraïna,

debido a la dificultad probatoria de la persona perjudicada, no existiendo hasta el momento ningún régimen sancionador que aborde estas conductas. No obstante, estos comportamientos antisociales relacionados con el derecho a la vivienda se suelen incrementar en contextos de tensión del mercado inmobiliario, lo que explica la pertinencia de regular esta cuestión de forma urgente.

El acoso inmobiliario fue tipificado de forma expresa en los artículos 172.1 y 173.1 del Código Penal mediante la reforma operada por la Ley orgánica 5/2010, constituidos como modalidades de los delitos de coacciones y contra la integritad moral, respectivamente.

Sin embargo, el tratamiento penal de estas prácticas presenta una serie de dificultades, bien por la criticable técnica legislativa utilizada para su tipificación, bien por la falta de concreción en materia interpretativa puesta de manifiesto por la jurisprudencia. Por ello, parece necesario repensar la respuesta legal ofrecida a esta problemática, siendo el marco administrativo sancionador una posibilidad ajustada a la realidad de estos comportamientos.

En primer lugar, y de acuerdo con el principio de intervención mínima (criterio inspirador de un derecho penal democrático), solo las conductas más graves de acoso inmobiliario serán enjuiciadas por la jurisdicción penal, quedando cierto vacío legislativo en supuestos de menor entidad, a los que tampoco puede ofrecer una respuesta adecuada la legislación civil.

Por ello, estaría justificado el establecimiento de un régimen sancionador intermedio, representado por el derecho administrativo, especialmente si se considera que, en ocasiones, esta referencia al principio de intervención mínima puede crear espacios de desprotección para la ciudadanía y de impunidad para la persona infractora.

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

Por consiguiente, otro argumento de peso para considerar la adecuación de desarrollar un marco administrativo sancionador son las razones de eficacia que se derivarían de este. Esto sería así gracias a la mayor celeridad que un régimen sancionador autonómico podría suministrar en este ámbito, no solo por la configuración de un procedimiento sancionador ad hoc, sino por la posibilidad de establecer medidas protectoras para garantizar que la persona acosada no vea afectado el disfrute del derecho a una vivienda digna.

XI

El artículo 86 de la Constitución española prevé la adopción de disposiciones legislativas provisionales que tomarán la forma de decretos leyes en caso de extraordinaria y urgente necesidad. En la misma línea, el artículo 44.4 de nuestro Estatuto de Autonomía establece que el Consell, en casos de extraordinaria y urgente necesidad, podrá dictar disposiciones legislativas provisionales por medio de decretos leyes sometidos a debate y votación en Les Corts, atendiendo a lo que preceptúa el artículo 86 de la Constitución Española para los decretos leyes que pueda dictar el Gobierno de España. Por tanto, el decreto ley es un instrumento normativo constitucionalmente lícito que se encuentra a disposición del ejecutivo valenciano para dar respuesta a situaciones de extraordinaria y urgente necesidad como la que estamos viviendo.

Según asentada doctrina del Tribunal Constitucional (STC 6/1983, FJ 5; STC 11/2002, FJ 4; STC 137/2003, FJ3; STC 68/2007, FJ 10 y STC 137/2011, FJ7), el decreto ley se prevé para subvenir situaciones concretes que, por razones difíciles de prever, requieren una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes. En definitiva, el Tribunal Constitucional entiende que este instrumento procede en «coyunturas económicas problemáticas» como las que estamos viviendo.

Como se viene exponiendo a lo largo del presente preámbulo, la falta de oferta de vivienda y el aumento desmesurado de sus precios, agravados por las consecuencias socioeconómicas de la imprevisible

implica un perjudici dramàtic per a tota la ciutadania valenciana, especialment per a la més vulnerable, que necessita una resposta sense demora a la situació de crisi residencial. El retard que suposaria la tramitació d'una llei, encara pel tràmit d'urgència, implicaria deixar desatenses a milers de famílies que necessiten un auxili immediat per part de l'administració, tornant-se urgent adoptar aquest text normatiu com més prompte millor.

En aquest sentit, procedeix citar la STC 14/2020, en què el Tribunal va determinar que es trobava davant «una situació en la qual un grup de llars i famílies que manquen d'habitatge en propietat [...] destinen un percentatge d'ingressos elevat al pagament del lloguer, sense oferta alternativa d'habitatge suficient o adequat, a causa de l'absència de parcs públics d'habitatge, i a l'increment dels preus conseqüència dels avantatges que per als propietaris i propietàries genera el lloguer turístic, i que es veuen per això amenaçades de desnonament, al que s'afeg el problema de les deficiències en matèria d'accessibilitat en molts habitatges, agreujat pel progressiu envelliment de la població. És una situació acreditada de manera suficient en aquest procés i que reuneix les característiques de l'art. 86.1 CE, que legitimen a un Govern per a revertir o corregir amb urgència, més ràpidament que mitjançant l'aprovació d'una llei formal en el parlament...» La situació que el present decret llei busca abordar reuneix, en la mateixa línia que la citada sentència, les característiques de l'article 86 de la Constitució, que legitimen al Consell per a tramitar la present normativa d'urgència.

La connexió que exigeix el Tribunal Constitucional entre la situació d'urgència sobrevinguda i les mesures concretes adoptades pel decret llei (STC 29/1982, FJ3; STC 137/2003, FJ 4) resulta evident en el cas que ens ocupa, ja que l'articulat que es desenvolupa no cerca sinó donar una resposta integral a la vulnerabilitat i emergència residencial que es viu en la Comunitat Valenciana, adoptant mesures per a garantir el dret a l'habitatge de les persones més vulnerables. Així, s'adopten mesures en matèria de desnonaments d'habitatges, es desenvolupen serveis públics de suport a les persones afectades pel desallotjament del seu habitatge habitual i es regula l'activitat dels actors del mercat immobiliari que més capacitat tenen d'accentuar la situació. A més, en matèria d'habitatge, es preveuen mesures d'intervenció de la Generalitat, es regula un règim de col·laboració entre administracions i públic-privat, es regula la inspecció i es desenvolupa un règim sancionador per a les conductes d'assetjament i discriminació immobiliària, que provoquen o empitjoren moltes de les situacions d'emergència residencial.

En aquesta línia, cal recordar que aquestes mesures no fan sinó assegurar, de la forma més immediata possible, el compliment efectiu del mandat constitucional de l'article 47 de la nostra Carta Magna, que com bé desenvolupa la doctrina constitucional, «ha d'informar l'actuació de tots els poders públics, en l'exercici de les seues respectives competències, a fi de promoure les condicions necessàries perquè tot espanyol pugua disposar d'un habitatge digne i adequat» (STC 7/2010, FJ7). El plantejament puntual de límits temporals al dret de propietat d'alguns dels articles s'enquadra dins del marc constitucional desenvolupat pel Tribunal respecte d'aquest dret, tractant-se de limitacions que encaixen en la funció social del dret de propietat, que ha de ser entesa «no com a mer límit extern a la seua definició o al seu exercici, sinó com a part integrant del dret mateix» (STC 37/1987; FJ 2).

D'aquesta manera, la regulació duta a terme pel present text legal no pot entendre's com una afectació que faça desaparèixer el dret de propietat, que el convertisca en una altra cosa, o que ho faça irrecognoscible (STC 89/1994; FJ 5). Aquest decret llei s'adequa igualment a la reiterada jurisprudència constitucional en matèria de proporcionalitat, en contindre únicament les mesures que es consideren imprescindibles per a la consecució dels objectius esmentats prèviament (STC 139/2016).

Recordem també, tal com s'està assenyalant, que el caràcter urgent de les normatives en matèria d'habitatge dirigides a col·lectius vulnerables ha sigut remarcat per la jurisprudència més recent del Tribunal Constitucional, així com les nefastes conseqüències que pot tindre el retard en l'ofertament de respostes per part dels poders públics (STC 93/2015, FJ9; STC 14/2020, FJ4).

D'altra banda, el Tribunal Constitucional ha indicat en ocasions reiterades (STC 61/2018, FJ4 b; STC 61/2018), la realització del judici

Guerra en Ucraïna, implica un perjudici dramàtic per a tota la ciutadania valenciana, especialment per a la més vulnerable, que necessita una resposta sin demora a la situació de crisi residencial. El retraso que supondría la tramitación de una ley, aún por el trámite de urgencia, implicaría dejar desatendidas a miles de familias que necesitan un auxilio inmediato por parte de la administración, tornándose urgente adoptar este texto normativo a la mayor brevedad posible.

En este sentido, procede citar la STC 14/2020, en que el Tribunal determinó que se hallaba ante «una situación en la que un grupo de hogares y familias que carecen de vivienda en propiedad [...] destinan un porcentaje de ingresos elevado al pago del alquiler, sin oferta alternativa de vivienda suficiente o adecuada, debido a la ausencia de parques públicos de vivienda, y al incremento de los precios consecuencia de las ventajas que para los propietarios y propietarias genera el alquiler turístico, y que se ven por ello amenazadas de desahucio, a lo que se añade el problema de las deficiencias en materia de accesibilidad en muchas viviendas, agravado por el progresivo envejecimiento de la población. Es una situación acreditada de forma suficiente en este proceso y que reúne las características del art. 86.1 CE, que legitiman a un Gobierno para revertir o corregir con urgencia, más rápidamente que mediante la aprobación de una ley formal en el parlamento...» La situación que el presente decreto ley busca abordar reúne, en la misma línea que la citada sentencia, las características del artículo 86 de la Constitución, que legitiman al Consell para tramitar la presente normativa de urgencia.

La conexión que exige el Tribunal Constitucional entre la situación de urgencia sobrevenida y las medidas concretas adoptadas por el decreto ley (STC 29/1982, FJ3; STC 137/2003, FJ 4) resulta evidente en el caso que nos ocupa, puesto que el articulado que se desarrolla no busca sino dar una respuesta integral a la vulnerabilidad y emergencia habitacional que se vive en la Comunitat Valenciana, adoptando medidas para garantizar el derecho a la vivienda de las personas más vulnerables. Así, se adoptan medidas en materia de desahucios de viviendas, se desarrollan servicios públicos de apoyo a las personas afectadas por el desalojo de su vivienda habitual y se regula la actividad de los actores del mercado inmobiliario que más capacidad tienen de acentuar la situación. Además, en materia de vivienda, se prevén medidas de intervención de la Generalitat, se regula un régimen de colaboración entre administraciones y público-privado, se regula la inspección y se desarrolla un régimen sancionador para las conductas de acoso y discriminación inmobiliaria, que provocan o empeoran muchas de las situaciones de emergencia habitacional.

En esta línea, cabe recordar que dichas medidas no hacen sino asegurar, de la forma más inmediata posible, el cumplimiento efectivo del mandato constitucional del artículo 47 de nuestra Carta Magna, que como bien desarrolla la doctrina constitucional, «ha de informar la actuación de todos los poderes públicos, en el ejercicio de sus respectivas competencias, a fin de promover las condiciones necesarias para que todo español pueda disponer de una vivienda digna y adecuada» (STC 7/2010, FJ7). El planteamiento puntual de límites temporales al derecho de propiedad de algunos de los artículos se encuadra dentro del marco constitucional desarrollado por el Tribunal respecto de este derecho, tratándose de limitaciones que encajan en la función social del derecho de propiedad, que debe ser entendida «no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo» (STC 37/1987; FJ 2).

De este modo, la regulación llevada a cabo por el presente texto legal no puede entenderse como una afectación que haga desaparecer el derecho de propiedad, que lo convierta en otra cosa, o que lo haga irrecognoscible (STC 89/1994; FJ 5). El presente decreto ley se adecua igualmente a la reiterada jurisprudencia constitucional en materia de proporcionalidad, al contener únicamente las medidas que se consideran imprescindibles para la consecució de los objetivos previamente mencionados (STC 139/2016).

Recordemos también, tal y como se viene señalando, que el carácter urgente de las normativas en materia de vivienda dirigidas a colectivos vulnerables ha sido remarcat per la jurisprudència més recent del Tribunal Constitucional, así como las nefastas consecuencias que puede tener el retraso en el ofrecimiento de respuestas por parte de los poderes públicos (STC 93/2015, FJ9; STC 14/2020, FJ4).

Por otro lado, el Tribunal Constitucional ha indicado en reiteradas ocasiones (STC 61/2018, FJ4 b; STC 61/2018), la realización del juicio



polític o d'oportunitat sobre la conjuntura i la motivació de la norma correspon al Govern, apreciament el Consell l'extraordinària i urgent necessitat que ampara l'adopció d'aquesta norma.

Cap finalment assenyalar que, en compliment del que es disposa en la Constitució espanyola, el present decret llei no afecta a l'ordenament de les institucions bàsiques de l'Estat, ni als drets, deures i llibertats dels ciutadans i ciutadanes en el Títol I del text constitucional, ni al règim de les Comunitats Autònomes ni al dret electoral general.

XII

El decret llei s'estructura en quaranta-cinc articles repartits en set títols, comptant el títol preliminar, set disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria, quatre disposicions finals i un annex.

El títol preliminar, que engloba els articles 1 i 2, delimita l'objecte i l'àmbit d'aplicació del decret llei i estableix la definició de les nocions que es manegen en el cos d'aquest, així com altres disposicions generals necessàries per a la seguretat jurídica i el bon sistema de la norma.

Entre aqueixes definicions, destaca l'actualització del concepte de gran tenedor d'habitatges de la Comunitat Valenciana per a desencotillar-lo dels habitatges deshabitats com a únic supòsit, la qual cosa no donava resposta satisfactòria a la realitat actual ni a les necessitats socials analitzades. Passa a totes aquelles persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que, destinant la seua activitat a la construcció, promoció, intermediació, inversió o finançament de la construcció, compra o arrendament d'habitatge, disposen, en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, de més de 10 habitatges en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen, i les exclouen del mercat de venda, lloguer o dret de superfície que complisquen els requisits de l'article 15 de Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

De la mateixa manera, és nova la regulació de l'assetjament immobiliari, que el decret llei defineix com tota acció o omisió en perjudici de la persona ocupant d'un habitatge amb la finalitat de pertorbar-la en l'ús i gaudi pacífic d'aquest, fins i tot generant un entorn material, social, personal o familiar hostil o humiliant, especialment si aquesta conducta es realitza amb intenció de forçar a la persona ocupant a desallotjar l'habitatge o a adoptar qualsevol altra decisió no desitjada sobre el dret que poguera emparar-li d'ús i gaudi d'aquest habitatge.

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

En aquest sentit, el projecte incorpora un desenvolupament del concepte d'assetjament immobiliari, que recull la possibilitat d'apreciar com a finalitat de la conducta l'existència d'ànim de lucre o fins especulatiu per part del subjecte actiu de la persona infractora. Amb això, vol posar-se de manifest una realitat contrària a la funció social de l'habitatge, com són els actes de pertorbació del gaudi pacífic de l'habitatge per part d'actors del mercat immobiliari que, en el marc de processos socials de reconfiguració urbana com la gentrificació, realitzen aquest tipus de comportaments contraris a la garantia del dret a l'habitatge.

En el desenvolupament del concepte d'assetjament immobiliari s'ha tingut en compte la inclusió d'aquest comportament com a delicte mitjançant la Llei orgànica 5/2010, de 22 de juny, de reforma del Codi Penal. Concretament, els supòsits més greus d'assetjament immobiliari són castigats com a delictes de coaccions o atemptats contra la integritat moral, aspecte que s'ha posat de manifest en aquest decret llei per a no infringir la prohibició de doble sanció.

No obstant això, la falta de concreció d'aquests preceptes, així com raons derivades del principi de proporcionalitat, com són el caràcter

polític o de oportunitat sobre la coyuntura i la motivació de la norma corresponde al Gobierno, apreciando el Consell la extraordinaria y urgente necesidad que ampara la adopción de esta norma.

Cabe finalmente señalar que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Constitución española, el presente decreto ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, ni a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos y ciudadanas en el Título I del texto constitucional, ni al régimen de las Comunidades Autónomas ni al derecho electoral general.

XII

El decreto ley se estructura en cuarenta y cinco artículos repartidos en siete títulos, contando el título preliminar, siete disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, cuatro disposiciones finales y un anexo.

El título preliminar, que engloba los artículos 1 y 2, delimita el objeto y el ámbito de aplicación del decreto ley y establece la definición de las nociones que se manejan en el cuerpo de este, así como otras disposiciones generales necesarias para la seguridad jurídica y el buen sistema de la norma.

Entre esas definiciones, destaca la actualización del concepto de gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana para desencorsetarlo de las viviendas deshabitadas como único supuesto, lo cual no daba cumplida respuesta a la realidad actual ni a las necesidades sociales analizadas. Pasa a todas aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculte para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo 15 de Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Del mismo modo, es novedosa la regulación del acoso inmobiliario, que el decreto ley define como toda acción u omisión en perjuicio de la persona ocupante de una vivienda con el fin de perturbarle en el uso y disfrute pacífico de la misma, incluso generando un entorno material, social, personal o familiar hostil o humillante, especialmente si dicha conducta se realiza con intención de forzar a la persona ocupante a desalojar la vivienda o a adoptar cualquier otra decisión no deseada sobre el derecho que pudiese ampararle de uso y disfrute de dicha vivienda.

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

En este sentido, el proyecto incorpora un desarrollo del concepto de acoso inmobiliario, que recoge la posibilidad de apreciar como finalidad de la conducta la existencia de ánimo de lucro o fines especulativos por parte del sujeto activo de la persona infractora. Con esto, quiere ponerse de manifiesto una realidad contraria a la función social de la vivienda, como son los actos de perturbación del disfrute pacífico de la vivienda por parte de actores del mercado inmobiliario que, en el marco de procesos sociales de reconfiguración urbana como la gentrificació, realizan este tipo de comportamientos contrarios a la garantía del derecho a la vivienda.

En el desarrollo del concepto de acoso inmobiliario se ha tenido en cuenta la inclusión de este comportamiento como delito mediante la Ley orgànica 5/2010, de 22 de junio, de reforma del Código Penal. Concretamente, los supuestos más graves de acoso inmobiliario son castigados como delitos de coacciones o atentados contra la integritad moral, aspecto que se ha puesto de manifiesto en este decreto ley para no infringir la prohibición de doble sanción.

No obstante, la falta de concreción de estos preceptos, así como razones derivadas del principio de proporcionalidad, como son el

d'últim recurs del dret penal, recomanen l'elaboració d'un règim sancionador que permeta perseguir aquestes conductes des d'instàncies administratives, i ací és una raó d'importància per a justificar aquest recurs a la legislació autonòmica la major eficàcia que podria oferir aquest marc legal, no sols per a perseguir i sancionar la infracció, sinó també per a oferir alternatives que reposen en el dret a l'habitatge a la persona assetjada, especialment en casos de vulnerabilitat.

Així, el títol VII estableix un règim sancionador en matèria d'habitatge que inclou disposicions comunes i obligacions d'actuació immediata de l'Administració. Un capítol I, d'infraccions -articles 32 a 35 -, que tipifica i concreta un ampli ventall de conductes de discriminació, assetjament immobiliari, frau, abús o mala fe i exercici antisocial del dret a la propietat de l'habitatge sancionables conforme al capítol II, de sancions -articles 36 a 40-, en el qual a més s'estableixen els criteris de ponderació de la punició d'aquestes conductes i s'incorporen mesures complementàries i d'inhabilitació. Finalment, un capítol III que ordena un procediment sancionador específic en matèria d'habitatge -articles 41 a 45- conforme al procediment comú de les administracions públiques i que, en conjunt, estableix un règim sancionador integral que, sens dubte, atorgarà majors nivells d'eficàcia a la normativa de protecció del dret a l'habitatge.

El decret llei estableix, per tant, una millor tipificació i sanció de les conductes discriminatòries i antisocials per a protegir l'ús i gaudi pacífic de l'habitatge per part de tota la ciutadania. Es busca així donar una resposta en via administrativa per a dissuadir i erradicar l'existència d'aquests comportaments. Aquesta regulació serà aplicable a tota mena de persona física o jurídica, i fins i tot entitats sense personalitat, que duga a terme aquestes conductes en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana per si o per mitjà de tercers.

Unit a l'anterior règim sancionador, el títol VI regula la inspecció en matèria d'habitatge en la Comunitat Valenciana, fet que dotarà la norma de gran efectivitat. S'acompanya de la disposició addicional tercera d'aquest text legal, que preveu que el Consell realitze les actuacions necessàries per a la implementació de llocs de treball adscrits a la Conselleria competent en matèria d'habitatge a l'efecte de desenvolupar la funció d'inspecció. Se'n determina l'àmbit, funcions, facultats i deures, i que el personal inspector tindrà la condició d'autoritat en l'exercici de les seues funcions. D'acord amb això, es regulen una sèrie de deures de col·laboració amb la labor inspectora de les persones titulars o gestores d'habitatges, així com en relació amb l'entrada en habitatges que revisten la condició de domicili. Adicionalment, s'estableixen una sèrie d'infraccions en el règim sancionador per a quant tal deure de col·laboració no tinga lloc, i es consideraran infraccions les conductes que tinguen a veure amb una obstaculització de la labor inspectora, entre altres. Finalment, es determina el contingut i característiques que tindran les actes d'inspecció, i s'estableix que les comprovacions inspectores tindran presumpció de certesa.

L'existència de la inspecció de la Generalitat en matèria d'habitatge ofereix eines a l'administració per a controlar l'activitat immobiliària, vetlar perquè no es produïsquen situacions d'irregularitat o especulació, i coadjuva en una millor i més eficaç aplicació de les polítiques públiques d'habitatge de la Generalitat.

El cos central del decret llei es dedica a atallar les situacions socials més greus i apressants en la matèria mitjançant la implementació, en el títol II, de mesures urgents per a casos de desallotjaments forçosos d'habitatges sense alternativa residencial, desplegant una gran gamma de serveis públics d'intermediació, suport i assistència a les unitats de convivència vulnerables o en situació d'emergència o exclusió residencial, i es crea un protocol d'actuació per a la Unitat de Suport davant el Desnonament i de l'Emergència Residencial de la Comunitat Valenciana.

Com a complement de les anteriors mesures, el decret llei disposa una sèrie d'actuacions d'intervenció pública per part de la Generalitat per a salvaguardar els fins del Decret. Ací destaquen les possibilitats de cessió temporal obligatòria d'habitatges propietat de grans tenidors de la Comunitat Valenciana o l'expropiació forçosa dels habitatges de protecció pública, com a mesures extraordinàries per a garantir que els habitatges de les quals disposen les grans tenidors compleixen la seua funció social.

caràcter de último recurso del derecho penal, recomiendan la elaboración de un régimen sancionador que permita perseguir estas conductas desde instancias administrativas, siendo aquí una razón de importancia para justificar este recurso a la legislación autonómica la mayor eficacia que podría ofrecer este marco legal, no solo para perseguir y sancionar la infracción, sino también para ofrecer alternativas que repongan en el derecho a la vivienda a la persona acosada, especialmente en casos de vulnerabilidad.

Así, el título VII establece un régimen sancionador en materia de vivienda que incluye disposiciones comunes y obligaciones de actuación inmediata de la administración. Un capítulo I, de infracciones -artículos 32 a 35 -, que tipifica y concreta un amplio abanico de conductas de discriminación, acoso inmobiliario, fraude, abuso o mala fe y ejercicio antisocial del derecho a la propiedad de la vivienda sancionables conforme al capítulo II, de sanciones -artículos 36 a 40-, en el que además se establecen los criterios de ponderación de la punición de dichas conductas y se incorporan medidas complementarias y de inhabilitación. Por último, un capítulo III que ordena un procedimiento sancionador específico en materia de vivienda -artículos 41 a 45- conforme al procedimiento común de las administraciones públicas y que, en conjunto, establece un régimen sancionador integral que, sin duda, otorgará mayores niveles de eficacia a la normativa de protección del derecho a la vivienda.

El decreto ley establece, por tanto, una mejor tipificación y sanción de las conductas discriminatorias y antisociales para proteger el uso y disfrute pacífico de la vivienda por parte de toda la ciudadanía. Se busca así dar una respuesta en vía administrativa para disuadir y erradicar la existencia de estos comportamientos. Esta regulación será aplicable a todo tipo de persona física o jurídica, e incluso entidades sin personalidad, que lleve a cabo estas conductas en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana por sí o por medio de terceros.

Unido al anterior régimen sancionador, el título VI regula la inspección en materia de vivienda en la Comunitat Valenciana, lo que dotará de gran efectividad a la norma. Se acompaña de la disposición adicional tercera de este texto legal, que prevé que el Consell realice las actuaciones necesarias para la implementación de puestos de trabajo adscritos a la Conselleria competente en materia de vivienda a efectos de desarrollo de la función de inspección. Se determina su ámbito, funciones, facultades y deberes, determinando que el personal inspector poseerá en el ejercicio de sus funciones la condición de autoridad pública. En consonancia, se regulan una serie de deberes de colaboración con la labor inspectora de las personas titulares o gestoras de viviendas, así como en relación con la entrada en viviendas que revistan la condición de domicilio. Adicionalmente, se establecen una serie de infracciones en el régimen sancionador para cuando tal deber de colaboración no tenga lugar, considerando como infracciones las conductas que tengan que ver con una obstaculización de la labor inspectora, entre otras. Por último, se determina el contenido y características que tendrán las actas de inspección, y se establece que las comprobaciones inspectoras tendrán presunción de certeza.

La existencia de la inspección de la Generalitat en materia de vivienda ofrece herramientas a la administración para controlar la actividad inmobiliaria, velar por que no se produzcan situaciones de irregularidad o especulación, y coadyuva en una mejor y más eficaz aplicación de las políticas públicas de vivienda de la Generalitat.

El cuerpo central del decreto ley se dedica a atajar las situaciones sociales más graves y acuciantes en la materia mediante la implementación, en el título II, de medidas urgentes para casos de desalojos forzosos de viviendas sin alternativa residencial, desplegando una gran gama de servicios públicos de intermediación, apoyo y asistencia a las unidades de convivencia vulnerables o en situación de emergencia o exclusión residencial y creando un protocolo de actuación para la Unidad de Apoyo ante el Desahucio y de la Emergencia Residencial de la Comunitat Valenciana.

Como complemento de las anteriores medidas, el decreto ley dispone una serie de actuaciones de intervención pública por parte de la Generalitat para salvaguardar los fines del decreto. Aquí destacan las posibilidades de cesión temporal obligatoria de viviendas propiedad de grandes tenedores de la Comunitat Valenciana o la expropiación forzosa de las viviendas de protección pública, como medidas extraordinarias para garantizar que las viviendas de las que disponen los grandes tenedores cumplen su función social.

Al llarg del títol III es crea el Registre de Grans Tenedors d'habitatges de la Comunitat Valenciana, de caràcter administratiu i autonòmic, que s'adscriu a la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge, i que té per objecte el control i seguiment dels habitatges situats en la Comunitat Valenciana que pertanguen a grans tenedors d'habitatge.

Aquest registre es crea amb la finalitat de limitar l'opacitat de l'activitat immobiliària dels grans tenedors d'habitatge de la Comunitat Valenciana, generant a més un marc estadístic que permeta, en un futur pròxim, continuar desenvolupant polítiques d'habitatge eficients.

En relació amb aquest, es regula el deure de comunicació dels grans tenedors d'habitatges de la Comunitat Valenciana d'informació relativa als seus habitatges, així com el procediment d'inscripció dels grans tenedors en el registre, que es durà a terme d'ofici per la direcció general competent, utilitzant la informació recollida en les comunicacions esmentades.

Finalment, s'incorpora un apartat relatiu a la protecció de dades de caràcter personal, el tractament del qual es durà a terme amb les degudes garanties establides per la normativa existent sobre aquesta qüestió.

D'acord amb l'objecte de aquest decret llei, el títol I fixa i amplia el concepte i la regulació del dret a l'habitatge i assegura la seua garantia en la Comunitat Valenciana, reconeixent la facultat de totes i tots de fer-lo valdre tant davant els òrgans administratius com judicials.

En connexió amb això, es recull i es defineix el dret a la igualtat i a la no discriminació en l'accés i l'ocupació de l'habitatge, que també te vinculació amb el concepte d'assetjament immobiliari i la resta de les conductes discriminatòries i antisocials.

Seguint l'esquema de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, s'ha considerat l'existència d'una connexió entre aquests conceptes, com s'evidencia de manera explícita en la graduació de les sancions, perquè s'ha previst la possibilitat d'imposar la sanció en la seua meitat superior quan en la infracció comesa hi haja motius discriminatoris.

Sobre aquesta qüestió, cap igualment remarcar que s'ha ampliat la definició continguda en la Llei 2/2017 de la Generalitat, en incloure una clàusula específica sobre els supòsits que podrien considerar-se com a motius discriminatoris en l'àmbit concret de l'accés i ocupació de l'habitatge, i en aquest sentit destaca, entre altres, la possibilitat de considerar la aporofobia o raons d'identitat de gènere, d'especial incidència en els supòsits d'assetjament immobiliari.

Finalment, amb l'objectiu d'enfortir la protecció del dret a l'habitatge i buscant ampliar el patrimoni públic d'habitatge, el títol V estableix un règim de col·laboració en matèria d'habitatge tant de coordinació entre administracions públiques com de col·laboració públic-privada.

Per tot això, es procedeix a impulsar una regulació nova en matèria de grans tenedors sobre l'assetjament immobiliari i altres conductes discriminatòries i antisocials en relació amb el dret a l'habitatge, per a garantir el gaudi del dret per part de tota la ciutadania valenciana, protegint les persones més vulnerables en la situació excepcional que estem vivint a causa de la Guerra d'Ucraïna. Aquesta norma es proposa com a objectius principals: regular l'activitat dels grans tenedors d'habitatges de la Comunitat Valenciana i establir mesures que eviten les pràctiques contràries a la funció social de l'habitatge; crear un registre administratiu autonòmic de grans tenedors per al control i seguiment dels habitatges situats en la Comunitat Valenciana que pertanguen a aquests; crear un cos d'inspectores i inspectors en matèria d'habitatge i determinar-ne el seu funcionament, a fi de vigilar, controlar i comprovar l'observança i el compliment de la normativa vigent en matèria d'habitatge, i especialment del dret de la ciutadania valenciana a gaudir d'un habitatge; protegir l'exercici del dret a un habitatge assequible, digne i adequat, en condicions d'igualtat i no discriminació, mitjançant la tipificació de les conductes que creen obstacles a aquest exercici; establir mesures per a corregir i sancionar, en el seu cas, les conductes que obstaculitzen l'exercici del dret a un habitatge, i, especialment, l'assetjament immobiliari; i es disposa un paquet de mesures urgents específiques per a actuar en situacions de desnonament i en general d'emergència residencial de persones i unitats de convivència vulnerables.

A lo largo del título III se crea el Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana, de carácter administrativo y autonómico, que se adscribe a la dirección general competente en materia de función social de la vivienda, y que tiene por objeto el control y seguimiento de las viviendas sitas en la Comunitat Valenciana que pertenezcan a grandes tenedores de vivienda.

Dicho registro se crea con el fin de limitar la opacidad de la actividad inmobiliaria de los grandes tenedores de vivienda de la Comunitat Valenciana, generando además un marco estadístico que permita, en un futuro próximo, seguir desarrollando políticas de vivienda eficientes.

En relación con el mismo, se regula el deber de comunicación de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana de información relativa a sus viviendas, así como el procedimiento de inscripción de los grandes tenedores en el registro, que se llevará a cabo de oficio por la dirección general competente, utilizando la información recogida en las mencionadas comunicaciones.

Por último, se incorpora un apartado relativo a la protección de datos de carácter personal, cuyo tratamiento se llevará a cabo con las debidas garantías establecidas por la normativa existente al respecto.

De acuerdo con el objeto de este decreto ley, el título I fija y amplía el concepto y la regulación del derecho a la vivienda y asegura su garantía en la Comunitat Valenciana, reconociendo la facultad de todas y todos de hacerlo valer tanto ante los órganos administrativos como judiciales.

En conexión con ello, se recoge y define el derecho a la igualdad y a la no discriminación en el acceso y ocupación de la vivienda, que también guarda vinculación con el concepto de acoso inmobiliario y el resto de las conductas discriminatorias y antisocials.

Seguendo el esquema de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, se ha considerado la existencia de una conexión entre dichos conceptos, como se evidencia de forma explícita en la graduación de las sanciones, pues se ha previsto la posibilidad de imponer la sanción en su mitad superior cuando en la infracción cometida medien motivos discriminatorios.

Sobre esta cuestión, cabe igualmente remarcar que se ha ampliado la definición contenida en la Ley 2/2017 de la Generalitat, al incluir una clàusula específica sobre los supuestos que podrían considerarse como motivos discriminatorios en el ámbito concreto del acceso y ocupación de la vivienda, destacando en este sentido, entre otros, la posibilidad de considerar la aporofobia o razones de identidad de género, de especial incidencia en los supuestos de acoso inmobiliario.

Por último, con el objetivo de fortalecer la protección del derecho a la vivienda y buscando ampliar el patrimonio público de vivienda, el título V establece un régimen de colaboración en materia de vivienda tanto de coordinación entre administraciones públicas como de colaboración público-privada.

Por todo ello, se procede a impulsar una regulación novedosa en materia de grandes tenedores sobre el acoso inmobiliario y otras conductas discriminatorias y antisocials en relación con el derecho a la vivienda, para garantizar el disfrute del derecho por parte de toda la ciudadanía valenciana, protegiendo a las personas más vulnerables en la situación excepcional que estamos viviendo a causa de la Guerra de Ucrania. Esta norma se propone como objetivos principales: regular la actividad de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana y establecer medidas que eviten las prácticas contrarias a la función social de la vivienda; crear un registro administrativo autonómico de grandes tenedores para el control y seguimiento de las viviendas sitas en la Comunitat Valenciana que pertenezcan a los mismos; crear un cuerpo de inspectores e inspectoras en materia de vivienda y determinar su funcionamiento, con el objeto de vigilar, controlar y comprobar la observancia y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vivienda, y en especial del derecho de la ciudadanía valenciana a disfrutar de una vivienda; proteger el ejercicio del derecho a una vivienda assequible, digna y adecuada, en condiciones de igualdad y no discriminación, mediante la tipificación de las conductas que crean obstáculos a dicho ejercicio; establecer medidas para corregir y sancionar, en su caso, las conductas que obstaculizan el ejercicio del derecho a una vivienda, y, en especial, el acoso inmobiliario; y se dispone un paquete de medidas urgentes específicas para actuar en situaciones de desahucio y en general de emergencia residencial de personas y unidades de convivencia vulnerables.

En mèrit d'això, havent-se recollit tots els informes preceptius i fent ús de l'autorització conferida per l'article 44.4 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, a proposta del Vicepresident Segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, amb la deliberació previa del Consell en la seua reunió de 17 de febrer de 2023,

DECRETE

TÍTOL PRELIMINAR
Disposicions generals

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

1. El present decret llei té per objecte dotar a les administracions públiques, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, d'instruments legals perquè de manera urgent i de manera eficaç, garantisquen i protegisquen el dret de totes les persones a accedir a un habitatge digne i adequat en condicions d'igualtat i no discriminació, especialment de les persones i les unitats de convivència vulnerables en situació d'emergència residencial, en el marc de la crisi econòmica i social existent agreujada per les conseqüències de la guerra a Ucraïna.

2. Per a això, aquest decret llei regula:

a) Mesures concretes i d'intervenció de la Generalitat per a resoldre situacions d'emergència residencial i de desnonaments d'habitatges a persones vulnerables,

b) L'ordenació de l'activitat dels grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana

c) La creació d'un registre d'aquests grans tenidors

d) La creació d'un règim específic de col·laboració públic-privada en matèria d'habitatge.

e) La regulació de la funció i ordenació de la inspecció en matèria d'habitatge.

f) La tipificació i repressió de l'assetjament immobiliari i altres conductes antisocials o discriminatòries en relació amb l'accés a l'habitatge

g) La implantació d'un règim sancionador d'infraccions que garantisca l'eficàcia del decret llei.

Article 2. Definicions

S'estableixen les definicions següents:

2.1. Unitat de convivència.

Es considerarà unitat de convivència a la persona o grup de persones físiques que acredite residir de manera habitual i permanent en un mateix habitatge, amb independència que tinguen o no relació legal de parentiu.

Així mateix, es considera que existeix relació de parentiu i, en conseqüència, unitat de convivència al grup de persones que, convivint en un mateix domicili, estan unides entre relació permanent anàloga a la conyugal, per adopció, per consanguinitat o afinitat fins al segon grau, tutela, guarda o acolliment

Cada persona només podrà formar part d'una unitat de convivència, amb excepció de les persones menors d'edat a càrrec que convisquen amb tots dos progenitors en règim de custòdia compartida.

2.2. Vulnerabilitat residencial.

a) S'entendrà que en una unitat de convivència concorre una situació de vulnerabilitat residencial quan el conjunt dels ingressos dels seus membres no supere els següents imports de l'Indicador Públic de Renda a Efectes Múltiples, referit a dotze pagues:

– 1 membre: 1'5 IPREM

– 2 membres: 2 IPREM

– 3 o més membres: 2'5 IPREM

En cas que algun dels membres de la unitat de convivència tinga reconegut un grau de discapacitat igual o superior al 33 per cent, una situació de dependència o malaltia que li incapacite acreditadament de manera permanent per a realitzar una activitat laboral, el límit serà de quatre vegades el IPREM, referit a dotze pagues.

En el cas que algun dels membres de la unitat de convivència siga una persona amb paràlisi cerebral, malaltia mental o diversitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o persona amb diversitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65 per cent, així com en els

En mérito de lo cual, habiéndose recogido todos los informes preceptivos y en uso de la autorización conferida por el artículo 44.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en su reunión de 17 de febrero de 2023,

DECRETO

TÍTULO PRELIMINAR
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El presente decreto ley tiene por objeto dotar a las administraciones públicas, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, de instrumentos legales para que de manera urgente y de forma eficaz, garanticen y protejan el derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada en condiciones de igualdad y no discriminación, en especial a aquellas personas y unidades de convivencia vulnerables en situación de emergencia habitacional, en el marco de la crisis económica y social existente agravada por las consecuencias de la guerra en Ucrania.

2. Para ello en este decreto ley se regulan:

a) Medidas concretas y de intervención de la Generalitat para resolver situaciones de emergencia residencial y de desahucios de viviendas a personas vulnerables.

b) La ordenación de la actividad de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana.

c) La creación de un registro de estos grandes tenedores.

d) La creación de un régimen específico de colaboración público-privada en materia de vivienda.

e) La regulación de la función y ordenación de la inspección en materia de vivienda.

f) La tipificación y represión del acoso inmobiliario y otras conductas antisociales o discriminatorias en relación con el acceso a la vivienda.

g) La implantación de un régimen sancionador de infracciones que garantice la eficacia del decreto ley.

Artículo 2. Definiciones

Se establecen las siguientes definiciones:

2.1. Unidad de convivencia.

Se considerará unidad de convivencia a la persona o grupo de personas físicas que acredite residir de forma habitual y permanente en una misma vivienda, con independencia de que tengan o no relación legal de parentesco.

Asimismo, se considera que existe relación de parentesco y, en consecuencia, unidad de convivencia al grupo de personas que, conviviendo en un mismo domicilio, están unidas entre relación permanente análoga a la conyugal, por adopción, por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, tutela, guarda o acogimiento.

Cada persona solo podrá formar parte de una unidad de convivencia, con excepción de las personas menores de edad a cargo que convivan con ambos progenitores en régimen de custodia compartida.

2.2. Vulnerabilidad residencial.

a) Se entenderá que en una unidad de convivencia concurre una situación de vulnerabilidad residencial cuando el conjunto de los ingresos de sus miembros no supere los siguientes importes del Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples, referido a doce pagas:

– 1 miembro: 1'5 IPREM

– 2 miembros: 2 IPREM

– 3 o más miembros: 2'5 IPREM

En caso de que alguno de los miembros de la unidad de convivencia tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite será de 4 veces el IPREM, referido a doce pagas.

En el caso de que alguno de los miembros de la unidad de convivencia sea una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o diversidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con diversidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por

casos de malaltia greu que incapacite acreditadament, a la persona o al seu cuidador o cuidadora, per a realitzar una activitat laboral, el límit previst serà de cinc vegades el IPREM, referit a dotze pagues.

b) A més, també s'entendrà que en una unitat de convivència es dona una situació de vulnerabilitat residencial quan en alguna de les persones que la integren concórrega alguna de les circumstàncies següents:

i) Haver sigut desonats, desallotjats o llançats del habitatge habitual en els últims cinc anys.

ii. Haver formalitzat qualsevol acord de compensació, dació de l'habitatge habitual en paga de préstecs o crèdits hipotecaris, o compravenda d'un habitatge que tinga com a causa de la venda la impossibilitat per part de la persona prestatària de retornar el préstec o crèdit hipotecari.

iii. La vulnerabilitat o emergència residencial de les persones ocupants estiga motivada per la falta de títol jurídic que habilite l'ocupació de l'habitatge, sempre que concórreguen les circumstàncies següents:

1. Que l'habitatge estiga inscrit en el Registre d'habitatges deshabitats o siga susceptible d'estar-hi inscrit.

2. Que les persones ocupants acrediten, per qualsevol mitjà admés en dret, que l'ocupació sense títol es va iniciar abans de l'entrada en vigor d'aquest decret llei, sempre que aquesta ocupació sense títol fora precedida per una situació de tinença de títol vàlid.

3. Que en els últims dos anys les persones ocupants no hagen rebutjat cap opció de reallojament social adequat que els haja oferit qualsevol administració pública.

iv. Que l'òrgan competent en matèria de funció social de l'habitatge emeta informe favorable sobre el compliment dels paràmetres de risc de vulnerabilitat o emergència residencial per part de les persones ocupants i sobre el seu arrelament i convivència en l'entorn veïnal.

v) Família monoparental amb fills o filles al càrrec.

vi. Joves procedents del sistema de protecció de la infància i de l'adolescència.

vii. Reunir la condició de persones asilades, refugiades, apàtrides o acollits al règim de protecció temporal o altres estatuts de protecció subsidiària.

viii. Sensellarisme, sol·licitants d'asil, persones migrants vulnerables.

ix. Ser víctimes de violència de gènere, de tràfic amb finalitats d'explotació sexual o de violència sexual, o formar part d'unitats de convivència amb dones víctimes de violència de gènere.

x) Persones o unitats de convivència afectades per situacions catastròfiques en els últims cinc anys.

xi. Persones exconvictes

xii. Reunir altres condicions d'especial vulnerabilitat segons valoració individual emesa pels serveis socials o, si és el cas, informe d'altres òrgans competents per raó de la matèria, en la qual s'atenguen i es valoren les circumstàncies personals que aconsellen la concessió de l'ofertament d'una proposta de lloguer assequible, independentment de la situació administrativa de la persona o unitat de convivència en situació de vulnerabilitat.

2.3. Emergència residencial, exclusió residencial i solució residencial.

a) S'entén per situació d'emergència residencial la dificultat d'una persona o unitat de convivència per a accedir a un habitatge en condicions de mercat, o el risc de pèrdua de l'habitatge habitual, sempre que les persones que integren la unitat de convivència no sumen la titularitat de més d'un 50 % de la propietat d'un altre habitatge situat en territori espanyol.

b) S'entén per situació d'exclusió residencial aquella en la qual es troba una persona o unitat de convivència en situació de vulnerabilitat residencial per a accedir a un habitatge en condicions de mercat.

c) S'entén per solució residencial aquella mesura d'allotjament assequible, digne i adequat, ja siga provisional o amb vocació de permanència, que evita o resol les situacions d'emergència o d'exclusió residencial d'una persona o unitat de convivència.

2.4. Fons social d'habitatge:.

ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador o cuidadora, para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de 5 veces el IPREM, referido a doce pagas.

b) Además, también se entenderá que en una unidad de convivencia se da una situación de vulnerabilidad residencial cuando en alguna de las personas que la integran concorra alguna de las circunstancias siguientes:

i) Haber sido desahuciadas, desalojadas o lanzadas de su vivienda habitual en los últimos cinco años.

ii. Haber formalizado cualquier acuerdo de compensación, dación de la vivienda habitual en pago de préstamos o créditos hipotecarios, o compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte de la persona prestataria de devolver el préstamo o crédito hipotecario.

iii. La vulnerabilidad o emergencia residencial de las personas ocupantes venga motivada por la falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que la vivienda esté inscrita en el Registro de viviendas deshabitadas o sea susceptible de estar inscrita en él.

2. Que las personas ocupantes acrediten, por cualquier medio admitido en derecho, que la ocupación sin título se inició antes de la entrada en vigor de este decreto ley, siempre que dicha ocupación sin título fuese precedida por una situación de tenencia de título válido.

3. Que en los últimos dos años las personas ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social adecuado que les haya ofrecido cualquier administración pública.

iv. Que el órgano competente en materia de función social de la vivienda emita informe favorable sobre el cumplimiento de los parámetros de riesgo de vulnerabilidad o emergencia residencial por parte de las personas ocupantes y sobre su arraigo y convivencia en el entorno vecinal.

v) Familia monoparental con hijos o hijas a su cargo.

vi. Jóvenes procedentes del sistema de protección de la infancia y de la adolescencia.

vii. Reunir la condición de personas asiladas, refugiadas, apátridas o acogidas al régimen de protección temporal u otros estatutos de protección subsidiaria.

viii. Sinhogarismo, solicitantes de asilo, personas migrantes vulnerables.

ix. Ser víctimas de violencia de género, de trata con fines de explotación sexual o de violencia sexual, o formar parte de unidades de convivencia con mujeres víctimas de violencia de género.

x) Personas o unidades de convivencia afectadas por situaciones catastróficas en los últimos cinco años.

xi. Personas exconvictas.

xii. Reunir otras condiciones de especial vulnerabilidad según valoración individual emitida por los servicios sociales o, en su caso, informe de otros órganos competentes por razón de la materia, en la que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión del ofrecimiento de una propuesta de alquiler assequible, independientemente de la situación administrativa de la persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad.

2.3. Emergencia residencial, exclusión residencial y solución residencial.

a) Se entiende por situación de emergencia residencial la dificultad de una persona o unidad de convivencia para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, o el riesgo de pérdida de su vivienda habitual, siempre que las personas que integran la unidad de convivencia no sumen la titularidad de más de un 50 % de la propiedad de otra vivienda ubicada en territorio español.

b) Se entiende por situación de exclusión residencial aquella en la que se encuentra una persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad residencial para acceder a una vivienda en condiciones de mercado.

c) Se entiende por solución residencial aquella medida de alojamiento assequible, digna y adecuada, ya sea provisional o con vocación de permanencia, que evita o resuelve las situaciones de emergencia o de exclusión residencial de una persona o unidad de convivencia.

2.4. Fondo social de vivienda:



S'entendrà com a Fons Social d'Habitatge la dotació temporal d'habitatge de titularitat privada amb l'objectiu d'ampliar i enfortir el patrimoni públic d'habitatge assequible de la Generalitat.

2.5. Lloguer assequible.

S'entén com a lloguer assequible l'ofertament d'una proposta de contracte d'arrendament, preferiblement sobre l'habitatge en la qual resideix la unitat de convivència o en un habitatge adequat dins del mateix terme municipal, amb una proposta de duració mínima de cinc anys, si l'arrendador o arrendadora física, o de set anys, si és persona jurídica, i amb una proposta de renda que es done en condicions assequibles conforme a l'esforç financer.

S'entén per condicions assequibles de lloguer aquelles que eviten un esforç financer excessiu de les llars tenint en compte els seus ingressos nets i les seues característiques particulars, considerant, la renda arrendatícia, com les despeses i subministraments bàsics que corresponga satisfer a la persona arrendatària, no havent de superar amb caràcter general el 30 per cent dels ingressos de la unitat de convivència i en la qual la resta dels termes de la proposta s'ajuste, com a mínim, al que s'estableix en la Llei d'Arrendaments Urbans vigent.

2.6. Gran tenidor d'habitatges de la Comunitat Valenciana:

Es consideren grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana aquelles persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que, destinant la seua activitat a la construcció, promoció, intermediació, inversió o finançament de la construcció, compra o arrendament d'habitatge, disposen, en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, de més de 10 habitatges en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen, i les exclouen del mercat de venda, lloguer o dret de superfície que complisquen els requisits de l'article 15 de Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

No es computaran a tals efectes els habitatges desocupats en les quals concórrega algun dels motius per a la desocupació que enumera el número 3 de l'article 15 de Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

2.7. Promotors socials

Tenen la condició de promotors socials d'habitatges:

i) L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, els ajuntaments, les societats i patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges, habitatges col·laboratius en cessió d'ús, i les entitats urbanístiques especials.

ii. Els promotors i promotores d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre que duen a terme promocions d'obra nova o rehabilitació d'habitatges que s'orienten a incrementar l'oferta d'habitatges de protecció pública de manera habitual, estable en el temps i concertada amb l'Administració Pública.

2.8. Assetjament immobiliari.

S'entén per assetjament immobiliari tota acció o omisió en perjudici de la persona ocupant d'un habitatge amb la finalitat de pertorbar-li en l'ús i gaudi pacífic d'aquest, fins i tot generant-li un entorn material, social, personal o familiar hostil o humiliant, especialment si aquesta conducta es realitza amb intenció de forçar a la persona ocupant a desallotjar l'habitatge o a adoptar qualsevol altra decisió no desitjada sobre el dret que puga emparar-la d'ús i gaudi d'aquest habitatge.

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

2.9. Infrahabitatge.

Aquell habitatge que no compleix els requisits bàsics d'habitabilitat, dignitat i adequació per a la vida humana, per raons d'insalubritat o inseguretat o per no constituir un immoble destinat a habitatge. En tot cas, s'entendrà que no reuneixen aquestes condicions els habitatges que incomplisquen els requisits de superfície, número, dimensió i característiques de les peces habitables, els que presenten deficiències greus en les seues dotacions i les instal·lacions bàsiques i els que no complisquen els requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles a l'edificació.

Se entenderá como Fondo Social de Vivienda la dotación temporal de vivienda de titularidad privada con el objetivo de ampliar y fortalecer el patrimonio público de vivienda assequible de la Generalitat.

2.5. Alquiler assequible.

Se entiende como alquiler assequible el ofrecimiento de una propuesta de contrato de arrendamiento, preferiblemente sobre la vivienda en la que reside la unidad de convivencia o en una vivienda adecuada dentro del mismo término municipal, con una propuesta de duración mínima de cinco años, si el arrendador o arrendadora física, o de siete años, si es persona jurídica, y cuya propuesta de renta se dé en condiciones assequibles conforme al esfuerzo financiero.

Se entiende por condiciones assequibles de alquiler aquellas que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, la renta arrendatícia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer a la persona arrendataria, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia y en la que el resto de los términos de la propuesta se ajuste, como mínimo, a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente.

2.6. Gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana:

Se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo 15 de Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

No se computarán a tales efectos las viviendas desocupadas en las que concorra alguno de los motivos para la desocupación que enumera el número 3 del artículo 15 de Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

2.7. Promotores sociales

Tienen la condición de promotores sociales de viviendas:

i) La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, los ayuntamientos, las sociedades y patronatos municipales de viviendas, las cooperativas de viviendas, viviendas colaborativas en cesión de uso, y las entidades urbanísticas especiales.

ii. Los promotores y promotoras de viviendas y las entidades sin ánimo de lucro que llevan a cabo promociones de obra nueva o rehabilitación de viviendas que se orientan a incrementar la oferta de viviendas de protección pública de forma habitual, estable en el tiempo y concertada con la Administración Pública.

2.8. Acoso inmobiliario.

Se entiende por acoso inmobiliario toda acción u omisión en perjuicio de la persona ocupante de una vivienda con el fin de perturbarle en el uso y disfrute pacífico de la misma, incluso generándole un entorno material, social, personal o familiar hostil o humillante, especialmente si dicha conducta se realiza con intención de forzar a la persona ocupante a desalojar la vivienda o a adoptar cualquier otra decisión no deseada sobre el derecho que pudiese ampararle de uso y disfrute de dicha vivienda.

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

2.9. Infravivienda.

Aquella vivienda que no cumple los requisitos básicos de habitabilidad, dignidad y adecuación para la vida humana, por razones de insalubridad o inseguridad o por no constituir un inmueble destinado a vivienda. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.



2.10 Habitatge sobreocupat.

Aquell habitatge que no compleix els requisits bàsics d'habitabilitat, dignitat i adequació per a la vida i la convivència humanes per sobrepassar els nivells màxims raonables d'ocupació per als quals es va concebre en funció de la seua superfície útil i distribució. S'entendrà en tot cas que un habitatge està sobreocupat quan l'ocupació de superfície útil supere en més d'un integrant de la unitat de convivència per cada 10m².

TÍTOL I Dret a l'habitatge.

Article 3. Garantia del dret a l'habitatge

1. El gaudi d'un habitatge assequible, digne i adequat, en condicions igualtat, i no discriminació es configura com un dret subjectiu, en els termes de l'article 2 de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

2. Les administracions públiques locals i l'administració autonòmica per si o en règim de col·laboració públic-privada, en els termes del present decret llei i de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, proveiran d'una solució residencial digna, adequat, assequible i amb vocació de permanència a les unitats de convivència en situació de vulnerabilitat residencial, en situació d'emergència residencial ja siga en règim de propietat, de lloguer, de cessió d'ús o de qualsevol altra fórmula legal de tinença.

Així mateix, asseguraran, en l'àmbit de les seues competències i facultats, la deguda protecció, conservació, rehabilitació i millora dels habitatges.

3. Totes les persones residents en la Comunitat Valenciana podran exigir, davant els òrgans administratius, els jutjats i els tribunals de l'ordre competent, el compliment efectiu de les disposicions del present decret llei i de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, així com de les normes, els plans i programes que es dicten en el seu desplegament i execució.

Article 4. Principi d'igualtat i no discriminació en l'accés i la tinença de l'habitatge

1. Totes les persones, entitats privades i els poders públics respectaran l'exercici i gaudi del dret a l'habitatge sense discriminació, violència o assetjament de cap mena.

2. Les conductes discriminatòries o violentes, així com aquelles que comporten assetjament immobiliari i, en general, qualsevol conducta que afecte, vulnere o impedisca l'exercici i gaudi pacífics del dret a l'habitatge seran sancionades en els termes previstos en el present decret llei, i això sense perjudici de les accions judicials de qualsevol ordre que assistiren a les persones perjudicades.

3. A l'efecte del present decret llei, es consideren com a discriminatoris els motius referents a sexe, nacionalitat, origen racial o ètnic, edat, orientació sexual, identitat i expressió de gènere, grup familiar, desenvolupament sexual, diversitat funcional o discapacitat, religió o creences, idees polítiques, situació de pobresa o vulnerabilitat social, llengua, cultura, malaltia, estètica o cos.

TÍTOL II Mesures en matèria de desnonaments d'habitatges. Serveis públics de suport a les persones afectades pel desallotjament del seu habitatge habitual

Article 5. Foment dels sistemes d'intermediació extrajudicial

1. Les administracions públiques de la Comunitat Valenciana fomentaran els diferents sistemes d'intermediació extrajudicial per a la resolució de conflictes en matèria d'habitatge, especialment per a previndre i evitar la pèrdua de l'habitatge habitual i facilitant, si fora necessari, a la ciutadania serveis d'intermediació en el lloguer i assessorament hipotecari que permeten arribar a punts de consens entre les persones o entitats propietàries i les residents amb l'objectiu d'evitar processos judicials.

2. Les administracions públiques de la Comunitat Valenciana fomentaran un sistema d'intermediació extrajudicial en casos de desallotjament d'habitatge per a prestar assistència a les unitats de

2.10 Vivienda sobreocupada.

Aquella vivienda que no cumple los requisitos básicos de habitabilidad, dignidad y adecuación para la vida y la convivencia humanas por sobrepassar los niveles máximos razonables de ocupación para los que fue concebida en función de su superficie útil y distribución. Se entenderá en todo caso que una vivienda está sobreocupada cuando la ocupación de superficie útil supere en más de un integrante de la unidad de convivencia por cada 10m².

TÍTULO I Derecho a la vivienda

Artículo 3. Garantía del derecho a la vivienda

1. El disfrute de una vivienda assequible, digna y adecuada, en condiciones igualdad, y no discriminación se configura como un derecho subjetivo, en los términos del artículo 2 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. Las administraciones públicas locales y la administración autonómica por sí o en régimen de colaboración público-privada, en los términos del presente decreto ley y de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, proveerán de una solución residencial digna, adecuada, assequible y con vocación de permanencia a las unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad residencial, en situación de emergencia residencial ya sea en régimen de propiedad, de alquiler, de cesión de uso o de cualquier otra fórmula legal de tenencia.

Asimismo, asegurarán, en el ámbito de sus competencias y facultades, la debida protección, conservación, rehabilitación y mejora de las viviendas.

3. Todas las personas residentes en la Comunitat Valenciana podrán exigir, ante los órganos administrativos, juzgados y tribunales del orden competente, el cumplimiento efectivo de las disposiciones del presente decreto ley y de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, así como de las normas, los planes y programas que se dicten en su desarrollo y ejecución.

Artículo 4. Principio de igualdad y no discriminación en el acceso y la tenencia de la vivienda

1. Todas las personas, entidades privadas y los poderes públicos respetarán el ejercicio y disfrute del derecho a la vivienda sin discriminación, violencia o acoso de ningún tipo.

2. Las conductas discriminatorias o violentas, así como aquellas que comporten acoso inmobiliario y, en general, cualquier conducta que afecte, vulnere o impida el ejercicio y disfrute pacíficos del derecho a la vivienda serán sancionadas en los términos previstos en el presente decreto ley, y ello sin perjuicio de las acciones judiciales de cualquier orden que assistiren a las personas perjudicadas.

3. A efectos del presente decreto ley, se consideran como discriminatorios los motivos referentes a sexo, nacionalidad, origen racial o étnico, edad, orientación sexual, identidad y expresión de género, grupo familiar, desarrollo sexual, diversidad funcional o discapacidad, religión o creencias, ideas políticas, situación de pobreza o vulnerabilidad social, lengua, cultura, enfermedad, estética o cuerpo.

TÍTULO II Medidas en materia de desahucios de viviendas. Servicios públicos de apoyo a las personas afectadas por el desalojo de su vivienda habitual

Artículo 5. Fomento de los sistemas de intermediación extrajudicial

1. Se fomentará por parte de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana los distintos sistemas de intermediación extrajudicial para la resolución de conflictos en materia de vivienda, en especial para prevenir y evitar la pérdida de la vivienda habitual y facilitando, si fuera necesario, a la ciudadanía servicios de intermediación en el alquiler y asesoramiento hipotecario que permitan llegar a puntos de consenso entre las personas o entidades propietarias y las residentes con el objetivo de evitar procesos judiciales.

2. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana fomentarán un sistema de intermediación extrajudicial en casos de desalojo de vivienda para prestar asistencia a las unidades de

convivència que es troben en situacions de vulnerabilitat residencial, emergència o exclusió residencial o risc d'aquestes, i requerisquen d'un acompanyament en el procés per a intentar gestionar una solució residencial i minorar els efectes que pugua provocar-los la pèrdua de l'habitatge.

Article 6. Deure de comunicació dels grans tenidors en situacions de desnonament

Les persones físiques o jurídiques que tinguen la consideració de grans tenidors notificaran a la conselleria competent en matèria d'habitatge a través de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge tota acció judicial de la seua part conduent a l'inici d'un procediment d'execució hipotecària o d'un desnonament per falta de pagament de la renda o per la falta de títol.

Aquesta notificació informarà sobre el número i tipus de procediment, jutjat davant el qual se substancia, i identificació de la finca o finques afectades per aquest, així com de la identificació de l'executat i la seua situació socioeconòmica.

Article 7. Unitat d'Ajuda davant el Desnonament i l'Emergència Residencial de la Comunitat Valenciana

1. Es crea la Unitat d'Ajuda davant el Desnonament i l'emergència residencial de la Comunitat Valenciana (UAD) que té com a objecte la coordinació entre els diferents agents que intervenen en les situacions d'emergència residencial, així com millorar el procés d'atenció a les persones o unitats de convivència afectades pel desnonament del seu habitatge habitual, i per a instaurar noves mesures tendents a evitar les situacions d'exclusió social derivades de la pèrdua de l'habitatge.

La UAD queda adscrita a la conselleria competent en matèria d'habitatge a través de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge.

2. La UAD, estarà formada per un equip multidisciplinari que inclou una xarxa de treballadores i treballadors socials per a procurar informació, acompanyament i assessorament a les unitats de convivència afectades per un procés de desallotjament del seu habitatge habitual o qualsevol altra emergència residencial. Aquesta unitat es coordinarà al seu torn amb les oficines de la Xarxa Xaloc prevalent el principi de subsidiarietat.

3. Amb el propòsit de previndre i pal·liar les situacions de desnonament dels habitatges que constituïsquen el domicili habitual de les persones o unitats de convivència, especialment els que es troben en situació de vulnerabilitat residencial, i així mateix a fi de fer complir a les grans tenidors d'habitatge de la Comunitat Valenciana les disposicions del present decret llei, s'estableix un protocol d'actuació de la UAD que es recull en l'annex d'aquest decret llei.

Article 8. Mesa Antidesnonaments de la Comunitat Valenciana

1. Es crea la Mesa Antidesnonaments de la Comunitat Valenciana com a màxim òrgan de coordinació en matèria de prevenció desnonaments de la Generalitat, i s'adscriu a la conselleria competent en matèria de funció social de l'habitatge.

2. La conselleria competent en matèria de funció social de l'habitatge convocarà amb periodicitat semestral la Mesa Antidesnonaments, en la qual participaran representants d'entitats socials, associacions veïnals, institucions i entitats financeres i fons d'inversió amb l'objectiu d'avançar en l'erradicació de l'emergència residencial en la Comunitat Valenciana.

Article 9. Allotjament provisional en situacions de risc d'exclusió residencial

S'establirà un sistema transitori i excepcional per al realotjament per part de la Generalitat de les persones o unitats de convivència vulnerables en situació d'exclusió residencial o risc de la mateixa a causa d'un desallotjament sense alternativa, en el cas de falta d'una solució permanent pública o privada, mitjançant un allotjament dotacional provisional que forme part del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris o, a falta d'aquest, en altres allotjaments gestionats per les administracions competents en les mateixes condicions de temporalitat regulades per als allotjaments de dotació.

convivència que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad residencial, emergencia o exclusión residencial o riesgo de estas, y requieran de un acompañamiento en el proceso para intentar gestionar una solución residencial y minorar los efectos que pueda provocarles la pérdida de la vivienda.

Artículo 6. Deber de comunicación de los grandes tenedores en situaciones de desahucio

Las personas físicas o jurídicas que tengan la consideración de grandes tenedores notificarán a la Conselleria competente en materia de vivienda a través de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda toda acción judicial de su parte conducente al inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por falta de pago de la renta o por la falta de título.

Dicha notificación informará sobre el número y tipo de procedimiento, Juzgado ante el que se sustancia, e identificación de la finca o fincas afectadas por el mismo, así como de la identificación del ejecutado y su situación socioeconómica.

Artículo 7. Unidad de Ayuda ante el Desahucio y la Emergencia Residencial de la Comunitat Valenciana

1. Se crea la Unidad de Ayuda ante el Desahucio y la emergencia residencial de la Comunitat Valenciana (UAD) que tiene como objeto la coordinación entre los diferentes agentes que intervienen en las situaciones de emergencia residencial, así como mejorar el proceso de atención a las personas o unidades de convivencia afectadas por el desahucio de su vivienda habitual, y para instaurar nuevas medidas tendentes a evitar las situaciones de exclusión social derivadas de la pérdida de la vivienda.

La UAD queda adscrita a la Conselleria competente en materia de vivienda a través de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda.

2. La UAD, estará formada por un equipo multidisciplinar que incluye una red de trabajadoras y trabajadores sociales para procurar información, acompañamiento y asesoramiento a las unidades de convivencia afectadas por un proceso de desalojo de su vivienda habitual o cualquier otra emergencia residencial. Esta Unidad se coordinará a su vez con las oficinas de la Xarxa Xaloc prevaleciendo el principio de subsidiariedad.

3. Con el propósito de prevenir y paliar las situaciones de desahucio de las viviendas que constituyan el domicilio habitual de las personas o unidades de convivencia, especialmente los que se encuentran en situación de vulnerabilidad residencial, y asimismo con el objeto de hacer cumplir a los grandes tenedores de vivienda de la Comunitat Valenciana las disposiciones del presente decreto ley, se establece un protocolo de actuación de la UAD que se recoge en el anexo de este decreto ley.

Artículo 8. Mesa Antidesahucios de la Comunitat Valenciana

1. Se crea la Mesa Antidesahucios de la Comunitat Valenciana como máximo órgano de coordinación en materia de prevención desahucios de la Generalitat, adscribiéndose a la Conselleria competente en materia de función social de la vivienda.

2. La Conselleria competente en materia de función social de la vivienda convocará con periodicidad semestral la Mesa Antidesahucios, en la que participarán representantes de entidades sociales, asociaciones vecinales, instituciones y entidades financieras y fondos de inversión con el objetivo de avanzar en la erradicación de la emergencia residencial en la Comunitat Valenciana.

Artículo 9. Alojamiento provisional en situaciones de riesgo de exclusión residencial

Se establecerá un sistema transitorio y excepcional para el realojo por parte de la Generalitat de las personas o unidades de convivencia vulnerables en situación de exclusión residencial o riesgo de la misma a causa de un desalojo sin alternativa, en el supuesto de falta de una solución permanente pública o privada, mediante un alojamiento dotacional provisional que forme parte del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios o, en defecto de este, en otros alojamientos gestionados por las administraciones competentes en las mismas condiciones de temporalidad reguladas para los alojamientos dotacionales.

TÍTOL III

Registre de Grans Tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana

Article 10. Registre de Grans Tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana

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

2. Seran objecte d'inscripció en el Registre de Grans Tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana totes les persones físiques i jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que tinguen la consideració de gran tenidor d'habitatges en els termes establits en aquest decret llei, qualsevol que siga el seu domicili.

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

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

5. Si el gran tenidor d'habitatges de la Comunitat Valenciana té la consideració de promotor o promotora social, aquest caràcter es farà constar de manera distintiva en el registre, als efectes previstos en aquest decret llei.

6. El registre es desplegarà reglamentàriament, i s'establirà el procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació de les dades del registre, així com totes aquelles disposicions que siguen necessàries per al funcionament correcte.

Article 11. Deure de comunicació dels grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana

1. Les grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana tenen l'obligació de comunicar anualment a la Conselleria competent en matèria d'habitatge la relació d'habitatges de les quals disposen en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen, a fi que s'inscriguen en el registre. La informació que haja d'incloure's en aquesta comunicació es desenvoluparà reglamentàriament.

2. L'adquisició de la condició de gran tenidor d'habitatges de la Comunitat Valenciana que es produïska amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret llei es comunicarà a la conselleria competent en el termini de tres mesos des que esdevinga l'adquisició de tal condició.

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

Article 12. Inscripció en el registre

1. Les inscripcions en el Registre de Grans Tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana es realitzaran d'ofici per la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge, utilitzant la informació recollida en les comunicacions realitzades per les grans tenidors.

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

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

TÍTULO III

Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana

Artículo 10. Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana

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

2. Serán objeto de inscripción en el Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana todas las personas físicas y jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que tengan la consideración de gran tenedor de viviendas en los términos establecidos en este decreto ley, cualquiera que sea su domicilio.

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

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

5. Si el gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana tiene la consideración de promotor o promotora social, dicho carácter se hará constar de forma distintiva en el registro, a los efectos previstos en este decreto ley.

6. Reglamentariamente se desarrollará el registro, estableciéndose el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos del registro, así como todas aquellas disposiciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento.

Artículo 11. Deber de comunicación de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana

1. Los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana tienen la obligación de comunicar anualment a la Conselleria competente en materia de vivienda la relación de viviendas de las que disponen en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculden para determinar los usos a que se destinan, a fin de que se inscriban en el registro. La información que deba incluirse en dicha comunicación se desarrollará reglamentariamente.

2. La adquisición de la condición de gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana que se produzca con posterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley se comunicará a la Conselleria competente en el plazo de tres meses desde que acontezca la adquisición de tal condición.

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

Artículo 12. Inscripción en el registro

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

2. Podrán recabarse para su anotación en el Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana los datos obrantes en otros registros públicos, como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, el catastro, o el registro de la propiedad, así como los que figuren en los archivos de otras administraciones públicas, de acuerdo con la normativa de protección de datos de carácter personal.

3. Se podrá contar con la labor de la inspección en materia de vivienda para hacer cumplir las obligaciones derivadas del registro.

TÍTOL IV
Mesures d'intervenció de la Generalitat en matèria d'habitatge.

Article 13. Cessió temporal obligatòria de l'usdefruit dels habitatges declarats deshabitats propietat de grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana

1. Per acord motivat del Consell es podrà declarar la utilitat pública i interès social per a la cessió temporal obligatòria de l'usdefruit d'habitatges la titularitat dels quals del dret de propietat corresponga a grans tenidors quan concórreguen els següents requisits:

a) Que existisquen unitats de convivència en les quals, trobant-se en alguna de les situacions de vulnerabilitat previstes en l'article 2.2., puga acreditar-se alguna de les següents condicions:

– Unitat de convivència desplaçada, acolliment en règim de protecció temporal o qualsevol estatut de protecció subsidiària conseqüència d'un conflicte armat o situació similar d'emergència humanitària o climàtica.

– Unitat de convivència afectada greument per una emergència de protecció civil declarada en el territori de la Comunitat Valenciana.

– Quan respecte a l'any precedent, en un terme municipal, s'hagen produït increments significatius en, d'almenys un vint per cent:

– Unitats de convivència que hagen sigut desnonades, desallotjades o llançades del seu habitatge habitual.

– Unitats de convivència la residència habitual de la qual es trobe en assentaments informals o infrahabitatges de persones vulnerables que es troben en situació d'exclusió residencial.

– Unitats de convivència en situació de sensellarisme, que no puga accedir o conservar un allotjament adequat, adaptat a la seua situació personal, permanent i que proporcione un marc estable de convivència, ja siga per raons econòmiques o altres barreres socials o bé presenta dificultats socials per a portar una vida autònoma.

b) Que en la localitat en què residisca la unitat de convivència s'haja constatat la necessitat residencial d'habitatge i no existisca disponibilitat d'habitatge del parc públic de la Generalitat per a atendre les situacions previstes en l'apartat a. Per a aquesta constatació s'atendrà, als índexs del catàleg d'Àrees de necessitat d'habitatge, així com als estudis i determinacions de zones tensionades en virtut dels mateixos que es trobe en vigor en el moment de la declaració d'utilitat pública.

c) Que en aquesta localitat existisquen habitatges propietat de grans tenidors que es troben inscrites en el Registre d'Habitatges Deshabitats per temps superior a 1 any.

2. Es garantirà en tot cas una justa compensació a les grans tenidors pels habitatges l'usdefruit dels quals se cedisca obligatòriament, que es calcularà d'acord amb la normativa estatal d'expropiació forçosa.

3. El procediment s'incoarà per la Conselleria competent en matèria d'habitatge, que comunicarà amb almenys tres mesos d'antelació la intenció d'iniciar el procediment, en els supòsits del paràgraf tercer de l'apartat 1.a.

4. La cessió temporal obligatòria de l'usdefruit es durà a terme per un termini màxim de 5 anys, si la persona propietària gran tenidor d'habitatges de la Comunitat Valenciana fora una persona física, o de 7 anys, si fora una persona jurídica.

5. Al finalitzar el termini temporal de cessió de l'usdefruit, la Generalitat retornarà l'habitatge a la gran tenidor. La devolució de l'habitatge per part de la Generalitat es realitzarà en el mateix estat en què es va entregar.

6. Si a l'immoble se li hagueren incorporat millores aprofitables o patit menyscabe de valor, es procedirà a una nova valoració d'aquest, referida a la data d'exercici del dret. El que donarà lloc o bé a una indemnització al gran tenidor d'habitatges de la Comunitat Valenciana pels desperfectes i danys patits en l'habitatge diferents dels corresponents a l'ús normal del bé i el pas del temps o bé al rescabament a l'Administració per l'increment de valor.

Si el gran tenidor d'habitatges, no mobilitzara efectivament l'habitatge en el termini de 6 mesos des de la seua devolució, la Generalitat podrà iniciar de nou la tramitació d'un procediment de cessió temporal, si es mantingueren les condicions previstes en el present article.

TÍTULO IV
Medidas de intervención de la Generalitat en materia de vivienda

Artículo 13. Cesión temporal obligatoria del usufructo de las viviendas declaradas deshabitadas propiedad de grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana

1. Por acuerdo motivado del Consell se podrá declarar la utilidad pública e interés social para la cesión temporal obligatoria del usufructo de viviendas cuya titularidad del derecho de propiedad corresponda a grandes tenedores cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que existan unidades de convivencia en las que, encontrándose en alguna de las situaciones de vulnerabilidad previstas en el artículo 2.2., pueda acreditarse alguna de las siguientes condiciones:

– Unidad de convivencia desplazada, acogida en régimen de protección temporal o cualquier estatuto de protección subsidiaria consecuencia de un conflicto armado o situación similar de emergencia humanitaria o climática.

– Unidad de convivencia afectada gravemente por una emergencia de protección civil declarada en el territorio de la Comunitat Valenciana.

– Cuando con respecto al año precedente, en un término municipal, se hayan producido incrementos significativos, de al menos un veinte por ciento, en:

– Unidades de convivencia que hayan sido desahuciadas, desalojadas o lanzadas de su vivienda habitual.

– Unidades de convivencia cuya residencia habitual se encuentre en asentamientos informales o infraviviendas de personas vulnerables que se encuentren en situación de exclusión residencial.

– Unidades de convivencia en situación de sinhogarismo, que no pueda acceder o conservar un alojamiento adecuado, adaptado a su situación personal, permanente y que proporcione un marco estable de convivencia, ya sea por razones económicas u otras barreras sociales o bien presenta dificultades sociales para llevar una vida autónoma.

b) Que en la localidad en que resida la unidad de convivencia se haya constatado la necesidad habitacional de vivienda y no exista disponibilidad de vivienda del parque público de la Generalitat para atender las situaciones previstas en el apartado a. Para esta constatación se atenderá, a los índices del catálogo de Áreas de necesidad de vivienda, así como a los estudios y determinaciones de zonas tensionadas en virtud de los mismos que se encuentre en vigor en el momento de la declaración de utilidad pública.

c) Que en dicha localidad existan viviendas propiedad de grandes tenedores que se encuentren inscritas en el Registro de Viviendas Deshabitadas por tiempo superior a 1 año.

2. Se garantizará en todo caso una justa compensación a los grandes tenedores por las viviendas cuyo usufructo se ceda obligatoriamente, que se calculará de acuerdo con la normativa estatal de expropiación forzosa.

3. El procedimiento se incoará por la Conselleria competente en materia de vivienda, que comunicará con al menos tres meses de antelación la intención de iniciar el procedimiento, en los supuestos del párrafo tercero del apartado 1.a.

4. La cesión temporal obligatoria del usufructo se llevará a cabo por un plazo máximo de 5 años, si la persona propietaria gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana fuera una persona física, o de 7 años, si fuera una persona jurídica.

5. Al finalizar el plazo temporal de cesión del usufructo, la Generalitat devolverá la vivienda al gran tenedor. La devolución de la vivienda por parte de la Generalitat se realizará en el mismo estado en que se entregó.

6. Si al inmueble se le hubieran incorporado mejoras aprovechables o sufrido menoscabo de valor, se procederá a una nueva valoración del mismo, referida a la fecha de ejercicio del derecho. Lo que dará lugar o bien a una indemnización al gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana por los desperfectos y daños sufridos en la vivienda distintos de los correspondientes al uso normal del bien y el paso del tiempo o bien al rescacimiento a la Administración por el incremento de valor.

Si el gran tenedor de viviendas no moviliza efectivamente la vivienda en el plazo de 6 meses desde su devolución, la Generalitat podrá iniciar de nuevo la tramitación de un procedimiento de cesión temporal, si se mantuvieran las condiciones previstas en el presente artículo.

7. La Conselleria competent en matèria d'habitatge estarà obligada a arrendar o cedir l'habitatge en el termini d'un any des de la presa de possessió, seguint els procediments reglamentàriament establits, i ajustant-se al que es preveu en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

Serà causa de reversió de l'habitatge el transcurs del citat període sense que la mateixa haja sigut entregada en arrendament o cessió a l'adjudicatari d'aquesta.

8. L'expedient de cessió temporal obligatòria de l'ús es podrà suspendre per la posada a disposició, per part del gran tenidor d'habitatges, de l'habitatge objecte de la cessió temporal per a incorporar-lo a la Borsa Habita o alguna mesura de foment de mateixa índole.

9. Quan a causa de la cessió temporal de l'usdefruit, el manteniment de la propietat de l'immoble resulte antieconòmic per a la persona propietària, aquesta podrà sol·licitar de l'Administració que es procedisca a l'expropiació del ple domini.

Article 14. Expropiació forçosa dels habitatges de protecció pública

S'entendrà que és procedent la declaració d'utilitat pública i l'acord de necessitat d'ocupació per part de la Conselleria competent en matèria d'habitatge per a l'expropiació dels habitatges de protecció pública, o dels annexos vinculats, les zones comunes, els locals i les edificacions complementàries de les quals disposen els grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana, que es troben deshabitats durant més d'un any i figuren inscrits en el Registre d'Habitatges Deshabitats.

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

El procediment s'incoarà per la conselleria competent en matèria d'habitatge, que comunicarà amb almenys tres mesos d'antelació la intenció d'iniciar el procediment.

TÍTOL V

Règim de col·laboració en matèria d'habitatge.

Article 15. Col·laboració entre les Administracions públiques en matèria d'habitatge

Amb l'objectiu de cooperar en els fins d'aquest decret llei, la Generalitat i els ens locals de la Comunitat, els seus organismes públics i entitats vinculades o dependents desenvoluparan els principis de col·laboració, cooperació i coordinació en les matèries regulades en la present norma.

Article 16. Col·laboració públic-privada i fons social d'habitatge

1. La Generalitat establirà fórmules de col·laboració amb persones i entitats privades tenidores d'habitatge per a la creació d'un fons social d'habitatge que amplie i enfortisca el patrimoni d'habitatge de protecció pública a fi de garantir els fins perseguits en el present decret llei. Aquestes fórmules de col·laboració seran desenvolupades reglamentàriament.

2. La finalitat del fons social d'habitatge serà dotar de nous instruments a les administracions territorials al servei de les polítiques públiques en matèria d'habitatge, generant patrimoni d'habitatge de protecció pública, especialment en aquells àmbits en els quals és necessari recuperar l'equilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatge en lloguer, contribuint a la moderació dels preus.

3. El fons social d'habitatge es regirà per acords específics amb les associacions d'entitats privades gestores d'habitatge en lloguer, o els principals operadors, que tindràn els objectius específics següents:

a) Donar resposta i acompanyament a les persones i unitats de convivència en situació de vulnerabilitat, emergència residencial, i especial vulnerabilitat evitant-ne el desallotjament sense alternativa de solució residencial, i establint protocols de col·laboració entre les Administracions Públiques i les entitats privades gestores d'habitatge.

b) Incrementar el patrimoni d'habitatge de protecció pública de preu assequible.

7. La Conselleria competente en materia de vivienda estará obligada a arrendar o ceder la vivienda en el plazo de un año desde la toma de posesión, siguiendo los procedimientos reglamentariamente establecidos, y ajustándose a lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Será causa de reversión de la vivienda el transcurso del citado periodo sin que la misma haya sido entregada en arrendamiento o cesión al adjudicatario de esta.

8. El expediente de cesión temporal obligatoria del uso se podrá suspender por la puesta a disposición, por parte del gran tenedor de viviendas, de la vivienda objeto de la cesión temporal para incorporarla a la Bolsa Habita o alguna medida de fomento de misma índole.

9. Cuando a causa de la cesión temporal del usufructo, el mantenimiento de la propiedad del inmueble resulte antieconómico para la persona propietaria, esta podrá solicitar de la Administración que se proceda a la expropiación del pleno dominio.

Artículo 14. Expropiación forzosa de las viviendas de protección pública

Se entenderá que procede la declaración de utilidad pública y el acuerdo de necesidad de ocupación por parte de la Conselleria competente en materia de vivienda para la expropiación de las viviendas de protección pública, o de los anexos vinculados, las zonas comunes, los locales y las edificaciones complementarias de las que dispongan los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana, que se encuentren deshabitados durante más de un año y figuren inscritos en el Registro de Viviendas Deshabitadas.

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

El procedimiento se incoará por la Conselleria competente en materia de vivienda, que comunicará con al menos tres meses de antelación la intención de iniciar el procedimiento.

TÍTULO V

Régimen de colaboración en materia de vivienda

Artículo 15. Colaboración entre las Administraciones públicas en materia de vivienda

Con el objetivo de cooperar en los fines de este decreto ley, la Generalitat y los entes locales de la Comunitat, sus organismos públicos y entidades vinculadas o dependientes desarrollarán los principios de colaboración, cooperació y coordinació en las materias reguladas en la presente norma.

Artículo 16. Colaboración público-privada y fondo social de vivienda

1. La Generalitat establecerá fórmulas de colaboración con personas y entidades privadas tenedoras de vivienda para la creación de un fondo social de vivienda que amplie y fortalezca el patrimonio de vivienda de protección pública con el objeto de garantizar los fines perseguidos en el presente decreto ley. Dichas fórmulas de colaboración serán desarrolladas reglamentariamente.

2. La finalidad del fondo social de vivienda será dotar de nuevos instrumentos a las administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando patrimonio de vivienda de protección pública, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

3. El fondo social de vivienda se regirá por acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

a) Dar respuesta y acompañamiento a las personas y unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad, emergencia residencial, y especial vulnerabilidad evitando su desalojo sin alternativa de solución residencial, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.

b) Incrementar el patrimonio de vivienda de protección pública de precio assequible.

c) Promoure el compromís de destinar un percentatge mínim del seu parc a habitatge assequible.

Article 17. Creació del Registre de Promotors Socials

1. El Consell, amb la finalitat de promoure la transparència en el sector de l'habitatge i fomentar la col·laboració públic-privada, crearà un registre obligatori de promotors socials adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge.

2. Per a inscriure's, els promotors o promotores hauran d'acreditar que la seua activitat compleix amb els requisits i qualificacions que estableixen aquest decret llei i per la resta de la normativa.

3. El registre es desenvoluparà reglamentàriament, i s'establirà el procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació de les dades d'aquest, així com totes les disposicions que siguem necessàries per al funcionament correcte.

Al mateix temps, reglamentàriament es crearà un distintiu amb un format i característiques concretes que hauran de col·locar-se en un lloc visible per al públic en cadascun dels locals dels i les promotors socials, així com en la funció comercial i en la publicitat d'aquests. El número de registre dels i les promotors socials ha d'estar inclòs en el registre corresponent. Els professionals en exercici podran compartir la credencial d'inscripció amb la credencial col·legial i el número de soci o sòcia.

TÍTOL VI **Inspecció en matèria d'habitatge**

Article 18. Objecte i àmbit de la inspecció en matèria d'habitatge

1. La inspecció en matèria d'habitatge té per objecte la vigilància, el control i la comprovació de l'observança i el compliment de la normativa vigent en matèria d'habitatge, amb la finalitat de garantir el dret de la ciutadania valenciana a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat. Correspon a la conselleria competent en matèria d'habitatge l'exercici de l'actuació inspectora en el territori de la Comunitat Valenciana.

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

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

4. En l'exercici de la funció inspectora, quan les dades personals no s'obtingueren directament de la persona interessada, i de conformitat amb l'apartat 5 de l'article 14 del Reglament (UE) 2016/678, no serà obligatori complir amb les obligacions del deure d'informar regulat en el citat article, en la mesura que la comunicació d'aquesta informació poguera impossibilitar o obstaculitzar greument l'assoliment dels objectius de tal funció.

Article 19. Funcions de la inspecció en matèria d'habitatge

El personal funcionari que duga a terme tasques d'inspecció en matèria d'habitatge tindrà les següents funcions bàsiques:

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

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

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

d) Verificar els fets descrits en les denúncies o comunicacions d'irregularitats que es perceben.

e) Informar l'òrgan competent dels resultats de l'activitat inspectora, i proposat mesures correctores davant les possibles deficiències que es puguem detectar.

f) Elaborar els informes i els estudis que siguem sol·liciten, en relació amb les matèries objecte d'inspecció.

c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda asequible.

Artículo 17. Creación del Registro de Promotores Sociales

1. El Consell, con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y fomentar la colaboración público-privada, creará un registro obligatorio de promotores sociales adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda.

2. Para inscribirse, los promotores o promotoras deberán acreditar que su actividad cumple con los requisitos y cualificaciones establecidos por este decreto ley y por el resto de la normativa.

3. Reglamentariamente se desarrollará el registro, estableciéndose el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos de este, así como todas aquellas disposiciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento.

Al mismo tiempo, reglamentariamente se creará un distintivo con un formato y características concretas que deberán colocarse en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los y las promotores sociales, así como en la función comercial y en la publicidad de estos. El número de registro de los y las promotores sociales debe estar incluido en el registro correspondiente. Los profesionales en ejercicio podrán compartir la credencial de inscripción con la credencial colegial y el número de socio o socia.

TÍTULO VI **Inspección en materia de vivienda**

Artículo 18. Objeto y ámbito de la inspección en materia de vivienda

1. La inspección en materia de vivienda tiene por objeto la vigilancia, el control y la comprobación de la observancia y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vivienda, con el fin de garantizar el derecho de la ciudadanía valenciana a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada. Corresponde a la Conselleria competente en materia de vivienda el ejercicio de la actuación inspectora en el territorio de la Comunitat Valenciana.

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

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

4. En el ejercicio de la función inspectora, cuando los datos personales no se obtuvieren directamente de la persona interesada, y de conformidad con el apartado 5 del artículo 14 del Reglamento (UE) 2016/678, no será obligatorio cumplir con las obligaciones del deber de informar regulado en el citado artículo, en la medida que la comunicación de dicha información pudiera imposibilitar u obstaculizar gravemente el logro de los objetivos de tal función.

Artículo 19. Funciones de la inspección en materia de vivienda

El personal funcionario que lleve a cabo tareas de inspección en materia de vivienda tendrá las siguientes funciones básicas:

a) Velar por el respeto del derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada.

b) Comprobar el cumplimiento de las leyes y del resto de disposiciones vigentes en materia de vivienda, emitiendo actas de inspección y proponiendo, y cuando fuere necesario, adoptando, medidas para el restablecimiento y el aseguramiento de la legalidad.

c) Investigar situaciones de falta de uso residencial o desocupación de inmuebles destinados a vivienda.

d) Verificar los hechos descritos en las denuncias o comunicaciones de irregularidades que se perciban.

e) Informar al órgano competente de los resultados de la actividad inspectora, proponiendo medidas correctoras ante las posibles deficiencias que se puedan detectar.

f) Elaborar los informes y estudios que sean solicitados, en relación con las materias objeto de inspección.



- g) Comprovar l'estat de situació de l'habitatge, a l'efecte de determinar si es compleix amb el deure de conservació i rehabilitació.
h) Qualsevol altres que s'atribuïska reglamentàriament.

Article 20. Personal inspector

1. És personal inspector en matèria d'habitatge el personal funcionari públic que desenvolupe les funcions incloses en l'article anterior i estiga habilitat per l'òrgan competent per a exercir les funcions esmentades.

2. El personal inspector posseeix en el seu exercici la condició d'autoritat pública, i ha d'acreditar-se com a tal quan exercisca les seues funcions inspectores.

3. La inspecció podrà recaptar, si ho considera necessari, per al compliment de les seues atribucions, la col·laboració d'altres departaments autonòmics, dels municipis i de la resta d'entitats locals, així com de les persones físiques o jurídiques i de les entitats sense personalitat jurídica titulars d'habitatges, i de totes les que siguen oportunes per al compliment de les seues funcions.

4. El personal inspector haurà de guardar secret professional respecte als assumptes que coneguen per raó del seu càrrec, funció i actuacions. Així mateix, en el desenvolupament de la seua actuació haurà de respectar els principis d'objectivitat, transparència i imparcialitat.

5. El personal d'inspecció que en l'exercici de les seues funcions deduïska la possibilitat d'alguna infracció en qualsevol matèria, haurà de posar-lo en coneixement immediat de l'òrgan competent de l'administració corresponent.

Article 21. Planificació de les actuacions inspectores

1. Les actuacions inspectores respondran a la planificació i la programació establides, sense perjudici de les actuacions derivades de denúncies o propostes de caràcter extraordinari que es formulen, que podran tindre caràcter prioritari.

2. La conselleria competent en matèria d'habitatge aprovarà el pla d'inspecció i les programacions anuals, que contendran: els objectius que s'han d'aconseguir, els àmbits d'actuació, les accions que cal desenvolupar i el termini previst per a executar-les.

3. S'elaboraran memòries anuals on es recolliran les actuacions efectuades, el grau de compliment de la programació anual, així com altres actuacions que s'hagen desenvolupat durant l'any.

Article 22. Actuació de la inspecció

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

a) Sol·licitar al cadastre i, en general, als registres públics corresponents informació relativa a la titularitat i la situació jurídic-econòmica de qualsevol immoble situat en la Comunitat Valenciana, així com informació sobre els subministraments d'aigua, llum i gas al corresponent ajuntament o companyia subministradora.

b) Visitar els habitatges situats en la Comunitat Valenciana.

Quan s'interessa l'accés a un habitatge que tinga la condició efectiva de domicili, s'haurà de disposar de l'autorització de la persona propietària o de la persona titular del dret d'ús, si aquesta fora diferent d'aquella i, de no obtindre's, es podrà recaptar l'autorització judicial oportuna.

No obstant això, quan l'immoble no complisca la funció de domicili, davant la negativa del permís per a accedir-hi, el personal inspector podrà ajornar la visita d'inspecció i, si preval la negativa sense causa justificada, podrà considerar-se obstrucció a la labor inspectora.

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

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

e) Fer entrevistes a les persones arrendatàries d'habitatges o bé a les persones que les representen legalment, així com al personal que

- g) Comprobar el estado de situación de la vivienda, a efectos de determinar si se cumple con el deber de conservación y rehabilitación.
h) Cualesquiera otras que se atribuyan reglamentariamente.

Artículo 20. Personal inspector

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

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

3. La inspección podrá recabar, si lo considera necesario, para el cumplimiento de sus atribuciones, la colaboración de otros departamentos autonómicos, de los municipios y del resto de entidades locales, así como de las personas físicas o jurídicas y de las entidades sin personalidad jurídica titulares de viviendas, y de todas las que sean oportunas para el cumplimiento de sus funciones.

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

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

Artículo 21. Planificación de las actuaciones inspectoras

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

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

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

Artículo 22. Actuación de la inspección

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

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

b) Visitar las viviendas sitas en la Comunitat Valenciana.

Cuando se interese el acceso a una vivienda que tenga la condición efectiva de domicilio, se deberá disponer de la autorización de la persona propietaria o de la persona titular del derecho de uso, si esta fuese distinta de aquella y, de no obtenerse, se podrá recabar la oportuna autorización judicial.

No obstante, cuando el inmueble no cumpla la función de domicilio, ante la negativa del permiso para acceder a este, el personal inspector podrá posponer la visita de inspección y, si prevalece la negativa sin causa justificada, podrá considerarse obstrucción a la labor inspectora.

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

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

e) Realizar entrevistas a las personas arrendatarias de viviendas o bien a las personas que representan legalmente a estas, así como

pertanga a les persones jurídiques o entitats sense personalitat jurídica que actuen en el sector immobiliari i/o tinguen en propietat habitatges en la Comunitat Valenciana, i també podran efectuar gravacions, comunicació prèvia de les persones entrevistades.

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

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

h) Elaborar i emetre els informes de les actuacions realitzades, especialment els que se li hagen requerit.

i) Fer-se acompanyar, en les visites d'inspecció, per les persones interessades, personal tècnic especialitzat, perits o perites, així com qualsevol altre persona que resulte necessari a criteri del personal inspector per al desenvolupament de l'activitat.

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

k) Aquelles altres que s'atribuïsqen reglamentàriament.

Article 23. Deures de la inspecció

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

2. En l'exercici de les seues funcions, sense minva de la seua autoritat pública 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 la identifique, i informant-los del motiu de les seues actuacions i dels drets i deures que els assisteixen.

Article 24. Deures de col·laboració de les persones titulars o gestores d'habitatges

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

Article 25. Deure de col·laboració per a l'entrada en habitatges que revisten la condició de domicili

1. L'entrada en tot habitatge que tinga la condició efectiva de domicili, en els casos en què resulte necessari accedir-hi 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 la citada autorització, l'administració actuant podrà requerir l'autorització judicial oportuna.

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.

Article 26. Incoació de diligències

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

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

3. Si en ocasió dels procediments instruïts per infracció d'aquesta legislació o normativa de desenvolupament, resultaren indicis d'il·lícit penal, l'òrgan competent per a la imposició de la sanció el posarà en coneixement del Ministeri Fiscal, i se suspendrà el procediment administratiu sancionador fins que es pronuncie la jurisdicció penal.

al personal que pertenezca a las personas jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que actúen en el sector inmobiliario y/o tengan en propiedad viviendas en la Comunitat Valenciana, pudiendo efectuar grabaciones, previa comunicación de las personas entrevistadas.

f) Requerir la aportación de la documentación que se considere necesaria para el desarrollo de la función inspectora, así como informes o cualquier otro dato que resulte necesario.

g) Citar a comparecencia a las personas relacionadas con el objeto de la inspección que considere necesarias, haciendo constar expresamente el lugar, la fecha, la hora y el objeto de la comparecencia, así como las consecuencias de desatenderla.

h) Elaborar y emitir los informes de las actuaciones realizadas, especialmente de los que le hayan sido requeridos.

i) Hacerse acompañar, en las visitas de inspección, por las personas interesadas, personal técnico especializado, peritos o peritas, así como cualquier otro que resulte necesario a criterio del personal inspector para el desarrollo de la actividad.

j) Realizar cuantas actuaciones sean necesarias para el cumplimiento de las funciones de inspección que desarrolla.

k) Aquellas otras que se atribuyan reglamentariamente.

Artículo 23. Deberes de la inspección

1. La actuación inspectora será confidencial, y el personal inspector deberá cumplir con el deber de secreto respecto de aquellas actuaciones de las que esté conociendo o haya conocido.

2. En el ejercicio de sus funciones, sin merma de su autoridad pública y del cumplimiento de sus deberes, la inspección guardará con las personas administradas el debido respeto y deferencia, mostrándoles la documentación acreditativa que le identifique, informándoles del motivo de sus actuaciones y de los derechos y deberes que les asisten.

Artículo 24. Deberes de colaboración de las personas titulares o gestoras de viviendas

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

Artículo 25. Deber de colaboración para la entrada en viviendas que revistan la condición de domicilio

1. La entrada en toda vivienda que tenga la condición efectiva de domicilio, en los casos en que resulte necesario el acceso a fin de verificar dicha condición, deberá disponer de la autorización de la persona propietaria o de la persona titular del derecho de uso si esta fuese distinta a aquella.

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

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

Artículo 26. Incoación de diligencias

1. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecian por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de esta normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa.

2. Una vez instruidas las mencionadas diligencias, y previo el preceptivo trámite de audiencia a las personas interesadas, se podrá adoptar la resolución pertinente, bien con el archivo de las actuaciones cuando no se estime concurrente la citada vulneración o infracción, o bien con la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, se estimen oportunas y la incoación del procedimiento sancionador.

3. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta legislación o normativa de desarrollo, resultaren indicios de ilícito penal, el órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador hasta tanto se pronuncie la jurisdicción penal.



La sanció penal, en cas que es produïska, exclourà la imposició de la sanció administrativa, sense perjudici de l'adopció de les mesures de reposició de la situació anterior a la comissió de la infracció, així com de l'exigència dels danys i perjudicis irrogats a l'Administració pública.

Article 27. Actes d'inspecció

1. La Inspecció estendrà acta de totes les seues intervencions una vegada efectuades les comprovacions i els esbrinaments oportuns.

L'acta d'inspecció és el document, en model oficial, en el qual el personal inspector recull per escrit les dades i el resultat d'una actuació inspectora concreta.

Aquesta acta recollirà el relat fàctic resultant de l'actuació inspectora, així com fotografies i altre material probatori que puga resultar d'interés, es redactarà en el moment immediatament posterior a l'actuació inspectora i es notificarà a les persones interessades en els termes establits en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

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

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

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

Article 28. Presumpció de certesa de les comprovacions inspectores

1. Al personal funcionari que duga a terme tasques d'inspecció en matèria d'habitatge se li reconeix la condició d'autoritat. Com a conseqüència, els fets constatats per aquests que es formalitzen en les actes d'infracció, observant els requisits legals pertinents, tindran presumpció de certesa, sense perjudici de les proves que en defensa dels respectius drets o interessos poden aportar les persones interessades.

2. El mateix valor probatori s'atribueix als fets indicats en informes emesos a conseqüència de comprovacions efectuades pel personal inspector, sense perjudici de la seua contradicció pels interessats o interessades en la forma que determinen les normes procedimentals aplicables.

3. No es veurà afectada la presumpció de certesa a què es refereixen els paràgrafs anteriors per la substitució del personal inspector actuant durant el període de l'actuació inspectora, si bé s'haurà de comunicar dins del termini i en la forma escaient a les persones interessades aquesta substitució abans de la finalització d'aquella, en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

Article 29. Deure general de col·laboració

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

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

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

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

c) Las notàries i els notaris les registradores i els registradors de la propietat i un altre personal funcionari públic en relació amb els actes, les escriptures o altres documents, a fi de conèixer la titularitat de l'habitatge.

La sanción penal, en caso de que se produzca, excluirá la imposición de la sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición de la situación anterior a la comisión de la infracción, así como de la exigencia de los daños y perjuicios irrogados a la Administración pública.

Artículo 27. Actas de inspección

1. La Inspección levantará acta de todas sus intervenciones una vez efectuadas las comprobaciones y las averiguaciones oportunas.

El acta de inspección es el documento, en modelo oficial, en el cual el personal inspector recoge por escrito los datos y el resultado de una actuación inspectora concreta.

Dicha acta recogerá el relato fáctico resultante de la actuación inspectora, así como fotografías y demás material probatorio que pueda resultar de interés, se redactará en el momento inmediatamente posterior a la actuación inspectora y se notificará a las personas interesadas en los términos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

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

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

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

Artículo 28. Presunción de certeza de las comprobaciones inspectoras

1. Al personal funcionario que lleve a cabo tareas de inspección en materia de vivienda se le reconoce la condición de autoridad. Como consecuencia, los hechos constatados por estos que se formalicen en las actas de infracción, observando los requisitos legales pertinentes, tendrán presunción de certeza, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses pueden aportar las personas interesadas.

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

3. No se verá afectada la presunción de certeza a que se refieren los párrafos anteriores por la sustitución del personal inspector actuante durante el periodo de la actuación inspectora, si bien se deberá comunicar en tiempo y forma a las personas interesadas dicha sustitución antes de la finalización de aquella, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 29. Deber general de colaboración

1. Las administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, y aquellas entidades sin personalidad jurídica, están obligadas a colaborar con el personal de inspección y a proporcionar los datos, los informes, los justificantes y cualquier otra documentación requerida que sean determinantes para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este decreto ley, con los límites que fija la normativa en materia de protección de datos de carácter personal.

2. En particular, están obligadas y obligados a prestar colaboración:

a) Las compañías suministradoras y las entidades gestoras de los servicios de agua, gas, electricidad o telecomunicaciones en relación con los consumos anormales de los servicios suministrados.

b) Las entidades locales respecto del censo o el padrón municipal.

c) Las notarias y los notarios las registradoras y los registradores de la propiedad y otro personal funcionario público en relación con los actos, las escrituras u otros documentos, a fin de conocer la titularidad de la vivienda.



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

e) Les comunitats de propietaris i propietàries i les administradores i els administradors de finques.

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

TÍTOL VII Règim sancionador

Article 30. Disposicions comunes

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

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

Article 31. Actuacions immediates de l'Administració pública

Coneguda per l'administració per qualsevol mitjà, d'ofici o a instàncies d'un tercer, la perpetració, fins i tot indiciària, de qualssevol de les conductes de discriminació, violència, assetjament, frau, abús o mala fe en relació amb el dret a l'habitatge descrites en els articles següents i tipificades com a infraccions, immediatament incoarà el corresponent expedient sancionador contra les persones físiques o jurídiques presumptament responsables i, en cas que aquelles pogueren ser constitutives de delictes, posarà els fets en coneixement de la Fiscalia o l'autoritat judicial per a la incoació del corresponent procediment d'ordre penal, i si és el cas i sempre que això fora possible, informarà les persones perjudicades del seu dret a iniciar accions judicials o a personar-se en els procediments ja iniciats en què siguen part interessada.

CAPÍTOL I Infraccions

Article 32. Infraccions

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

2. Són infraccions greus:

a) Obstruir la labor inspectora per mitjà d'accions o omissions que dificulten, pertorben o retarden les funcions pròpies de la Inspecció; incomplir compareixences o requeriments efectuats; no atendre les instruccions per a realitzar les correccions proposades, així com obstaculitzar la comunicació lliure amb les persones arrendatàries, treballadores o responsables.

b) La falsa identificació d'un habitatge com a domicili per a entorpir la labor inspectora d'accés i comprovació de les condicions d'aquesta.

c) No escometre les mesures i actuacions de reparació o rehabilitació derivades dels informes d'inspecció tècnica dels edificis, en els terminis que s'assenyalen en els citats informes, quan aquestes tinguen caràcter d'urgent.

d) L'impagament de tres o més mensualitats per part dels grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana de les despeses de la comunitat en les propietats sotmeses a règim de propietat horitzontal.

e) L'incompliment per part dels grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana de l'obligació de comunicar a la Conselleria competent en matèria d'habitatge la relació d'habitatges de què disposen

d) Las personas físicas o jurídicas relacionadas con la promoción y la intermediación inmobiliaria con respecto a la información que sea relevante para determinar el destino o el uso de las viviendas.

e) Las comunidades de propietarios y propietarias y las administradoras y los administradores de fincas.

3. Es obligatorio que los ciudadanos y ciudadanas comparezcan en las oficinas públicas cuando sea necesario aclarar las actuaciones de control e inspección, siempre que se haya intentado por los medios habituales y estos no hayan resultado suficientes.

TÍTULO VII Régimen sancionador

Artículo 30. Disposiciones comunes

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

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

Artículo 31. Actuaciones inmediatas de la Administración pública

Conocida por la administración por cualquier medio, de oficio o a instancia de un tercero, la perpetración, incluso indiciaria, de cualesquiera de las conductas de discriminación, violencia, acoso, fraude, abuso o mala fe en relación con el derecho a la vivienda descritas en los artículos siguientes y tipificadas como infracciones, inmediatamente incoará el correspondiente expediente sancionador contra las personas físicas o jurídicas presuntamente responsables y, en caso de que aquellas pudieran ser constitutivas de delito, pondrá los hechos en conocimiento de la Fiscalía o la autoridad judicial para la incoación del correspondiente procedimiento de orden penal, y en su caso, y siempre que ello fuese posible, informará a las personas perjudicadas de su derecho a iniciar acciones judiciales o a personarse en los procedimientos ya iniciados en que sean parte interesada.

CAPÍTULO I Infracciones

Artículo 32. Infracciones

1. A los efectos de esta norma, 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 este decreto ley, sin perjuicio de las infracciones tipificadas en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. Son infracciones graves:

a) Obstruir la labor inspectora por medio de acciones u omisiones que dificulten, perturben o retrasen las funciones propias de la Inspección; incumplir compareencias o requerimientos efectuados; no atender las instrucciones para realizar las correcciones propuestas, así como obstaculizar la comunicación libre con las personas arrendatarias, trabajadoras o responsables.

b) La falsa identificación de una vivienda como domicilio para entorpecer la labor inspectora de acceso y comprobación de las condiciones de esta.

c) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de urgente.

d) El impago de tres o más mensualidades por parte de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana de los gastos de la comunidad en las propiedades sometidas a régimen de propiedad horizontal.

e) El incumplimiento por parte de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana de la obligación de comunicar a la Conselleria competente en materia de vivienda la relación de viviendas



en el termini establert, així com qualsevol canvi quant a la situació dels habitatges que consten inscrits.

f) La comunicació d'informació incorrecta, amb manifest error rellevant i transcendent, o la comunicació no acompanyada de la documentació exigida per la normativa també, serà constitutiva d'infracció greu.

g) Impossibilitar per part de la persona arrendadora la realització del pagament del lloguer per part de la persona arrendatària.

h) No realitzar la persona arrendadora les reparacions necessàries en l'immoble arrendat, quan la falta d'aquestes afecte les condicions bàsiques d'habitabilitat contingudes en les normes de qualitat i disseny de l'edificació.

i) La falta de notificació escrita per part de la persona arrendadora de la realització d'obres de millora en els terminis determinats per la Llei d'Arrendaments Urbans.

j) La manipulació per part de la persona arrendadora del subministrament de serveis de primera necessitat, com ara aigua, electricitat, gas o anàlegs, augmentant la quantia a satisfer per la persona arrendatària generant un sobrecostrat injustificat o procurant-se un enriquiment il·lícit.

k) Arrendar o oferir en règim d'arrendament un habitatge sobreocupat en els termes de l'article 2.10

l) Establir per part de la persona arrendadora condicions de pagament o garantia fora de la pràctica habitual insólites o poc habituals i que provoquen de fet la impossibilitat d'accedir a l'habitatge de col·lectius particularment vulnerables.

m) Les operacions de venda, arrendament o cessió per qualsevol títol, ja siguen completes o parcials, per a ús residencial permanent d'un infrahabitatge, un habitatge sobreocupat o qualsevol forma d'allotjament il·legal, indigne o inadequat, o que tinguen per objecte béns sobre els quals la persona transmissor venedor, arrendadora o cedent no ostente un dret legítim que li faculte per a portar a efecte tals operacions.

n) La predisposició o l'establiment, a gratificant, d'estipulacions contractuals il·legals en perjudici de la persona adquirent compradora, arrendatària o cessionària, incloent-hi les novacions contractuals modificatives i extintives il·legals o en frau de llei.

3. Són infraccions molt greus:

a) Obstruir la labor inspectora per a impedir l'accés a les dependències, resistència reiterada, coacció, amenaces, violència o qualsevol altra forma de pressió exercida sobre el personal inspector, sense perjudici de les responsabilitats penals en què es poguera haver incurregut.

b) Exercir qualsevol forma de pressió sobre les persones arrendatàries, familiars o denunciants a fi de perjudicar la labor inspectora.

c) Incomplir el gran tenedor d'habitatges de la Comunitat Valenciana les seues obligacions de comunicació en termini de la informació requerida en relació amb el Registre de Grans Tenedors d'habitatges de la Comunitat Valenciana i el Registre d'Habitatges Deshabitats.

d) Cessar per part de la persona arrendadora el subministrament de serveis de béns de primera necessitat, com ara aigua, electricitat, gas o anàlegs, o que impedisca la realització del pagament d'aquests serveis per part de la persona arrendatària.

e) Contractar, per qui ostente el domini d'una o més habitatges en un mateix edifici, siga persona física, jurídica o entitats sense personalitat jurídica, els serveis de terceres persones, físiques o jurídiques, per a pertorbar a una altra de les persones propietàries d'aqueix mateix edifici en l'ús del seu habitatge.

f) Ometre o entorpir, per qui ostente el domini d'una o més habitatges en un mateix edifici, siga persona física, jurídica o entitats sense personalitat jurídica, la realització de reparacions de caràcter essencial o estructural que afecten serveis bàsics comunitaris de l'habitatge o de l'edifici.

g) No realitzar per part de la persona arrendadora les reparacions necessàries en l'immoble arrendat, quan la falta d'aquestes empitjore substancialment les condicions d'habitabilitat de l'habitatge.

h) Tota acció o omisió de la persona arrendadora, sempre que aquest tinga la consideració de gran tenedor d'habitatges de la Comunitat Valenciana, en les obligacions de conservació i reparació de l'habitatge

de que disponen en el plazo establecido, así como cualquier cambio en cuanto a la situación de las viviendas que constan inscritas.

f) La comunicació de informació incorrecta, con manifiesto error relevante y trascendente, o la comunicació no acompañada de la documentación exigida por la normativa también, será constitutiva de infracción grave.

g) Imposibilitar por parte de la persona arrendadora la realización del pago del alquiler por parte de la persona arrendataria.

h) No realizar la persona arrendadora las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado, cuando la falta de estas afecte a las condiciones básicas de habitabilidad contenidas en las normas de calidad y diseño de la edificación.

i) La falta de notificación escrita por parte de la persona arrendadora de la realización de obras de mejora en los plazos determinados por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

j) La manipulación por parte de la persona arrendadora del suministro de servicios de primera necesidad, tales como agua, electricidad, gas o análogos, aumentando la cuantía a satisfacer por la persona arrendataria generando un sobrecostrat injustificado o procurándose un enriquecimiento ilícito.

k) Arrendar u ofrecer en régimen de arrendamiento una vivienda sobreocupada en los términos del artículo 2.10

l) Establecer por parte de la persona arrendadora condiciones de pago o garantía fuera de la práctica habitual insólitas o poco habituales y que provoquen de hecho la imposibilidad de acceder a la vivienda de colectivos particularmente vulnerables.

m) Las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título, ya sean completas o parciales, para uso residencial permanente de una infravivienda, una vivienda sobreocupada o cualquier forma de alojamiento ilegal, indigno o inadecuado, o que tengan por objeto bienes sobre los que la persona transmissor vendedor, arrendadora o cedente no ostente un derecho legítimo que le faculte para llevar a efecto tales operaciones.

n) La predisposició o el establecimiento, a sabiendas, de estipulaciones contractuales ilegales en perjuicio de la persona adquirent compradora, arrendataria o cesionaria, incluidas las novaciones contractuales modificativas y extintivas ilegales o en fraude de ley.

3. Son infracciones muy graves:

a) Obstruir la labor inspectora para impedir el acceso a las dependencias, resistencia reiterada, coacción, amenazas, violencia o cualquier otra forma de presión ejercida sobre el personal inspector, sin perjuicio de las responsabilidades penales en que se pudiera haber incurrido.

b) Ejercer cualquier forma de presión sobre las personas arrendatarias, familiares o denunciants con objeto de perjudicar la labor inspectora.

c) Incumplir el gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana sus obligaciones de comunicació en plazo de la información requerida en relación con el Registro de Grandes Tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana y el Registro de Viviendas Deshabitadas.

d) Cesar por parte de la persona arrendadora el suministro de servicios de bienes de primera necesidad, tales como agua, electricidad, gas o análogos, o que impida la realización del pago de estos servicios por parte de la persona arrendataria

e) Contratar, por quien ostente el dominio de una o más viviendas en un mismo edificio, sea persona física, jurídica o entidades sin personalidad jurídica, los servicios de terceras personas, físicas o jurídicas, para perturbar a otra de las personas propietarias de ese mismo edificio en el uso de su vivienda.

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

g) No realizar por parte de la persona arrendadora las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado, cuando la falta de estas empeore sustancialmente las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

h) Toda acción u omisión de la persona arrendadora, siempre que este tenga la consideración de gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana, en las obligaciones de conservación y reparación de la



que puguen portar a les autoritats competents a declarar la ruïna de l'immoble, amb la consegüent extinció del contracte d'arrendament.

i) Establir per part del gran tenidor d'habitatges de la Comunitat Valenciana condicions de pagament o garantia insólites o poc habituals i que provoquen de fet la impossibilitat d'accedir a l'habitatge de col·lectius particularment vulnerables.

j) Les conductes tipificades com a assetjament immobiliari en aquest decret llei.

k) Qualsevol conductes de discriminació, violència, assetjament, frau, abús o mala fe per part de la persona venedora, arrendadora o cedent d'un habitatge en els termes del present decret llei.

l) Les que comporten la sostracció d'habitatges del mercat a en quantitat suficient per a aconseguir la fi de manipular els preus de venda o lloguer o obtenir'n un increment artificial.

Article 33. Casos de discriminació en l'accés i l'ocupació de l'habitatge

A l'efecte d'aquest decret llei, es consideren vulneracions del principi d'igualtat i no discriminació en l'accés i l'ocupació de l'habitatge:

a) La discriminació directa, que es produeix quan una persona rep, en algun aspecte relacionat amb l'habitatge, un tracte diferent del rebut per una altra persona en una situació anàloga, sempre que la diferència de tracte no tinga una causa legítima que la justifique objectiva i raonablement, i els mitjans utilitzats siguen proporcionats, adequats i necessaris.

b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, un criteri o una pràctica aparentment neutres, produeixen un desavantatge particular per a una persona respecte d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge.

No existeix discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectiva i raonablement i els mitjans utilitzats per a aconseguir aquesta finalitat són proporcionats, adequats i necessaris.

Article 34. Suposats d'assetjament immobiliari

1. A l'efecte d'aquest títol i del que es disposa en l'article 2.8 del present decret llei, s'enuncien els següents suposats d'assetjament immobiliari:

a) La negativa injustificada de les persones propietàries o arrendadores a cobrar la renda arrendatària;

b) L'incompliment per part de la persona arrendadora de les obligacions que li corresponen com a tal, d'acord amb la Llei d'Arrendaments Urbans;

c) La cessació en la prestació a la persona arrendatària de serveis de primera necessitat o la manipulació de preus d'aquests;

d) La provocada pèrdua d'habitabilitat de l'habitatge per la falta de reparacions bàsiques o la causació intencionada de danys o avaries en aquest;

e) La pertorbació en el legítim ús de l'habitatge servint-se de terces persones físiques o jurídiques.

2. A l'efecte de l'article 36 i següents, les sancions d'aquelles conductes d'assetjament immobiliari que tinguen l'objectiu d'aconseguir l'abandó de l'habitatge amb finalitats especulatives es graduaran en la seua meitat superior.

3. Les conductes d'assetjament immobiliari seran tipificables i sancionables d'acord amb el que es preveu per aquest decret llei, sempre que no siguen constitutives de delictes, especialment dels delictes de coaccions, tracte degradant o contra la integritat moral en l'àmbit immobiliari.

Article 35. Concurrencia d'infraccions

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

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 origine necessàriament la comissió d'una altra

vivienda que puedan llevar a las autoridades competentes a declarar la ruina del inmueble, con la consiguiente extinción del contrato de arrendamiento.

i) Establecer por parte del gran tenedor de viviendas de la Comunitat Valenciana condiciones de pago o garantía insólitas o poco habituales y que provoquen de hecho la imposibilidad de acceder a la vivienda de colectivos particularmente vulnerables.

j) Las conductas tipificadas como acoso inmobiliario en este decreto ley.

k) Cualesquiera conductas de discriminación, violencia, acoso, fraude, abuso o mala fe por parte de la persona vendedora, arrendadora o cedente de una vivienda en los términos del presente decreto ley.

l) Aquellas que comporten la sustracción de viviendas del mercado en cantidad suficiente para alcanzar el fin de manipular los precios de venta o alquiler u obtener un incremento artificial de los mismos.

Artículo 33. Supuestos de discriminación en el acceso y la ocupación de la vivienda

A los efectos de este decreto ley, se consideran vulneraciones del principio de igualdad y no discriminación en el acceso y la ocupación de la vivienda:

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

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una pràctica aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda.

No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.

Artículo 34. Supuestos de acoso inmobiliario

1. A los efectos de este Título y de lo dispuesto en el artículo 2.8 del presente decreto ley, se enuncian los siguientes supuestos de acoso inmobiliario:

a) La negativa injustificada de las personas propietarias o arrendadoras a cobrar la renta arrendatària;

b) El incumplimiento por parte de la persona arrendadora de las obligaciones que le corresponden como tal, de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos;

c) La cesación en la prestación a la persona arrendatària de servicios de primera necesidad o la manipulació de precios de estos;

d) La provocada pérdida de habitabilidad de la vivienda por la falta de reparaciones básicas o la causación intencionada de daños o averías en la misma;

e) La perturbación en el legítim uso de la vivienda sirviéndose de terceras personas físicas o jurídicas.

2. A los efectos del artículo 36 y siguientes, las sanciones de aquellas conductas de acoso inmobiliario que tengan el objetivo de lograr el abandono de la vivienda con fines especulativos se graduarán en su mitad superior.

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

Artículo 35. 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



o altres, únicament s'imposarà la sanció aparellada a la infracció més greu de les que s'han comés.

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

CAPÍTOL II Sancions

Article 36. Sancions

1. Les infraccions tipificades en el capítol anterior com a greus se sancionaran amb una multa de 10.000 a 350.000 euros.

2. Les infraccions tipificades en el capítol anterior com molt greus se sancionaran amb una multa de 350.001 a 950.000 euros.

Article 37. Graduació i quantia de les sancions

1. En la graduació de les sancions a imposar s'haurà de guardar la deguda adequació entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció a aplicar, i per a aquesta finalitat es tindran en compte cadascuna de les següents variables:

a) L'existència d'intencionalitat i el grau de culpabilitat de cadascuna de les persones infractores.

b) Quan la gran tenidor de la Comunitat Valenciana actue com a persona jurídica i el seu comportament afecte més de deu habitatges la sanció s'imposarà en el seu grau màxim, amb multa de 170.001 a 350.000 euros en el cas d'infraccions greus, i amb multa de 650.001 a 950.000 euros en el cas d'infraccions molt greus.

c) Quan siga una persona física amb menys de deu habitatges, la sanció s'imposarà en el seu grau mínim, amb multa de 10.000 a 170.000 euros en el cas d'infraccions greus, i amb multa de 350.001 a 650.000 euros en el cas d'infraccions molt greus.

d) L'existència en la conducta de la persona infractora d'un tracte discriminatori, siga directe o indirecte, en els termes de l'article 33. En aquests casos, la sanció s'imposarà en el grau màxim, amb multa de 170.001 a 350.000 euros en el cas d'infraccions greus, i amb multa de 650.001 a 950.000 euros en el cas d'infraccions molt greus.

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

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

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

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

i) La reparació dels danys i perjudicis ocasionats.

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

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

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

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

6. Tindran la consideració d'agreujades a efectes sancionadors les conductes tipificades anteriorment en què intervinga discriminació per raons d'identitat sexual o de gènere, orientació sexual, edat, ideologia, religió, ètnia, raça, nacionalitat o procedència, classe social o posició econòmica, aporofobia, malaltia, discapacitat o prevalença de nivell cultural.

Article 38. Mesures complementàries

1. Sense perjudici de l'aplicació de les sancions que corresponguen de conformitat amb aquest títol, podrà imposar-se a les persones res-

otras, únicamente se impondrá la sanción aparejada a la infracción más grave de las cometidas.

La realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo precepto administrativo, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión, será sancionable como infracción continuada.

CAPÍTULO II Sanciones

Artículo 36. Sanciones

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

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

Artículo 37. Graduación y cuantía 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 a aplicar, a cuyo fin se tendrán en cuenta cada una de las siguientes variables:

a) La existencia de intencionalidad y el grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras.

b) Cuando el gran tenedor de la Comunitat Valenciana actúe como persona jurídica y su comportamiento afecte a más de 10 viviendas la sanción se impondrá en su grado máximo, con multa de 170.001 a 350.000 euros en el caso de infracciones graves, y con multa de 650.001 a 950.000 euros en el caso de infracciones muy graves.

c) Cuando sea una persona física con menos de 10 viviendas, la sanción se impondrá en su grado mínimo, con multa de 10.000 a 170.000 euros en el caso de infracciones graves, y con multa de 350.001 a 650.000 euros en el caso de infracciones muy graves.

d) La existencia en la conducta de la persona infractora de un trato discriminatorio, sea directo o indirecto, en los términos del artículo 33. En estos casos, la sanción se impondrá en su grado máximo, con multa de 170.001 a 350.000 euros en el caso de infracciones graves, y con multa de 650.001 a 950.000 euros en el caso de infracciones muy graves.

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

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

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

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

i) La reparación de los daños y perjuicios ocasionados.

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

3. Se consideran circunstancias agravantes el incumplimiento del requerimiento efectuado por el órgano competente o la obstrucción de la función inspectora.

4. En todo caso, la sanción que se imponga a cada responsable será de cuantía tal que la comisión de la infracción no resulte más ventajosa para la persona infractora que el cumplimiento de la normativa infringida. Esta regla tendrá como único límite la calificación de la infracción.

5. En caso de infracciones continuadas, y a efectos de modular la sanción, se tendrá en cuenta la cantidad de viviendas afectadas y la duración de la infracción y sus efectos.

6. Tendrán la consideración de agravadas a efectos sancionadores las conductas anteriormente tipificadas en que intervinga discriminación por razones de identidad sexual o de género, orientación sexual, edad, ideología, religión, etnia, raza, nacionalidad o procedencia, clase social o posición económica, aporofobia, enfermedad, discapacidad o prevalimiento de nivel cultural.

Artículo 38. Medidas complementarias

1. Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con este Título, podrá imponerse a las personas respon-



ponsables de les infraccions sancionades les mesures complementàries previstes en la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge i, en particular, aquelles relacionades amb l'objecte d'aquest decret llei.

2. En la resolució dels casos d'assetjament immobiliari que priven del dret a l'ús de l'habitatge a persones en situació de vulnerabilitat residencial s'haurà d'imposar a la persona infractora la reposició a la persona afectada en l'ús de l'habitatge.

En cas de no ser possible aquesta reposició s'haurà d'oferir, en el cas que es tracte de grans tenidors, a les persones afectades la immediata posada a la disposició d'un habitatge situat dins del mateix terme municipal, llevat que es dispose d'un informe dels serveis socials municipals acreditatiu que el trasllat a un altre municipi no afectarà negativament la situació de risc de vulnerabilitat residencial de la persona o unitat de convivència.

Subsidiàriament, en cas que tampoc siga possible la posada a la disposició de un altre habitatge a què es refereix el paràgraf anterior, o que les persones afectades rebutgen l'oferiment de la persona propietària sancionada per assetjament immobiliari, aquestes podran optar a la reparació dels danys i perjudicis patits.

L'administració informará expressament i de manera clara, comprensible i detallada de les anteriors alternatives a les persones afectades.

Article 39. Persones responsables

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

2. Quan la responsabilitat dels fets constitutius de la infracció corresponga a una persona jurídica podran considerar-se responsables, a més, les persones físiques integrants dels seus òrgans de direcció que hagen ordenat, orquestrat, autoritzat o consentit la comissió de la infracció.

Aquestes persones físiques seran considerades responsables, en tot cas, si la persona jurídica s'extingeix abans de dictar-se la resolució sancionadora.

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

Article 40. Inhabilitació

1. A les persones autores d'infraccions greus i molt greus que hagen causat perjudici a l'Administració o a les persones usuàries, se'ls podrà imposar, a més, mesures d'inhabilitació per a la construcció d'habitatges protegits i per a realitzar actuacions d'edificació o rehabilitació que s'efectuen amb ajuda o finançament públic, ja siga en qualitat de persones promotores, constructores, redactors de projectes, facultatives o col·laboradores tècniques.

2. La inhabilitació tindrà un termini màxim de sis a deu anys, segons es tracte d'infraccions greus o molt greus, respectivament, i afectarà a tot l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

El termini computarà des de la fermesa de la resolució administrativa o, en cas d'haver-hi recorregut en via contenciosa, des de la notificació de la sentència ferma a la persona responsable de la infracció.

3. Si la inhabilitació recau sobre persona jurídica, resultaran també inhabilitades les persones físiques integrants dels seus òrgans d'administració i direcció que hagen ordenat, orquestrat, autoritzat o consentit, per acció o omisió, la comissió de la infracció.

Si la persona jurídica s'extingira abans de complir el termini d'inhabilitació, aquesta s'extendrà a les empreses o societats immobiliàries en les quals aquelles persones físiques exercisquen càrrecs directius o participen de manera significativa en el seu capital social, per si o per persona interposada.

4. Les administracions competents mantindran un Registre dels promotors o promotores o agents de la construcció inhabilitats per a participar en les promocions d'habitatges protegits pels terminis assenyalats.

sables de las infracciones sancionadas las medidas complementarias previstas en la legislación reguladora de la función social de la vivienda y, en particular, aquellas relacionadas con el objeto de este decreto ley.

2. En la resolución de los supuestos de acoso inmobiliario que priven del derecho al uso de la vivienda a personas en situación de vulnerabilidad residencial se deberá imponer a la persona infractora la reposición a la persona afectada en el uso de la vivienda.

En caso de no ser posible dicha reposición se deberá ofrecer, en el caso de que se trate de grandes tenedores, a las personas afectadas la inmediata puesta a disposición de una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro municipio no afectará negativamente a la situación de riesgo de vulnerabilidad residencial de la persona o unidad de convivencia.

Subsidiariamente, en caso de que tampoco sea posible la puesta a disposición de otra vivienda a que se refiere el párrafo anterior, o de que las personas afectadas rechacen el ofrecimiento de la persona propietaria sancionada por acoso inmobiliario, estas podrán optar a la reparación de los daños y perjuicios sufridos.

La administración informará expresamente y de forma clara, comprensible y detallada de las anteriores alternativas a las personas afectadas.

Artículo 39. Personas responsables

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

2. Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de la infracción corresponda a una persona jurídica podrán considerarse responsables, además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen ordenado, orquestrado, autorizado o consentido la comisión de la infracción.

Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, si la persona jurídica se extinguiera antes de dictarse la resolución sancionadora.

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

Artículo 40. Inhabilitación

1. A las personas autoras de infracciones graves y muy graves que hayan causado perjuicio a la administración o a las personas usuarias, se les podrá imponer, además, medidas de inhabilitación para la construcción de viviendas protegidas y para realizar actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayuda o financiación pública, ya sea en calidad de personas promotoras, constructoras, redactoras de proyectos, facultativas o colaboradoras técnicas.

2. La inhabilitación tendrá un plazo máximo de seis a diez años, según se trate de infracciones graves o muy graves, respectivamente, y afectará a todo el ámbito de la Comunitat Valenciana.

El plazo computará desde la firmeza de la resolución administrativa o, en caso de haber sido recurrida en vía contenciosa, desde la notificación de la sentencia firme a la persona responsable de la infracción.

3. Si la inhabilitación recae sobre persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de administración y dirección que hubiesen ordenado, orquestrado, autorizado o consentido, por acción u omisión, la comisión de la infracción.

Si la persona jurídica se extinguiese antes de cumplir el plazo de inhabilitación, esta se extenderá a las empresas o sociedades inmobiliarias en las que aquellas personas físicas desempeñen cargos directivos o participen de forma significativa en su capital social, por sí o por persona interpuesta.

4. Las administraciones competentes mantendrán un registro de los promotores o promotoras o agentes de la construcción inhabilitados para participar en las promociones de viviendas protegidas por los plazos señalados.



L'òrgan administratiu del qual emane la resolució haurà d'emetre, d'ofici i abans de 15 dies, còpia d'aquesta a la Junta Superior de Contractació Administrativa de la Generalitat, i es registrarà, quan siga procedent a l'efecte d'aquest decret llei, en el Registre de Contractistes i Empreses Classificades de la Comunitat Valenciana.

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

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

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

CAPÍTOL III Procediment sancionador

Article 41. Procediment sancionador abreujat en matèria de dret a l'habitatge

1. El procediment sancionador s'iniciarà sempre d'ofici mitjançant un acord motivat de la persona titular de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge:

- Per iniciativa pròpia o a conseqüència d'ordre superior.
- Per denúncia.
- A petició raonada d'altres òrgans administratius.
- A conseqüència d'una acta d'inspecció resultant de les actuacions prèvies d'investigació practicades.

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

Amb la finalitat de preservar la imparcialitat del procediment sancionador i dotar d'una major garantia al presumpte infractor o infractora, en cap cas podran actuar com a instructors o instructoras de l'expedient aquell personal funcionari que tinga atribuïdes funcions d'investigació, esbrinament i inspecció, o que hagen dut a terme les actuacions que han servit de base per a iniciar el procediment.

Tampoc podran actuar com a instructors o instructoras aquelles funcionàries o funcionaris que:

- Tinga interés personal en l'assumpte de què es tracte o en un altre en la resolució del qual poguera influir la d'aquell;
- Siga administrador o administradora de societat o entitat interessada;
- Tinga qüestió litigiosa pendent amb algun interessat o interessada.
- Tinguen un vincle matrimonial o situació de fet assimilable, o guarde parentiu dins del quart grau de consanguinitat o relació d'afinitat dins del segon grau amb qualsevol dels interessats, amb les persones administradores d'entitats o societats interessades i també amb els assessors o assessores, representants legals o persones mandatàries que intervinguen en el procediment, així com compartir despatx professional o estar associat amb aquests per a l'assessorament, la representació o el mandat;
- Tinga amistat íntima o enemistat manifesta amb alguna de les persones esmentades en l'apartat anterior;
- Hagen intervingut com a pèrit o com a testimoni en el procediment de què es tracte;
- Tinga relació de servei amb persona natural o jurídica interessada directament en l'assumpte, o haver-li prestat en els dos últims anys serveis professionals de qualsevol tipus i en qualsevol circumstància o lloc.

La concurrència de qualsevol de les anteriors circumstàncies obligarà a l'instructor o instructora, si ja ha sigut designat, a apartar-se de la instrucció, que podrà ser sancionat conforme al règim que li és propi si no ho fa i, si és el cas, serà causa de recusació d'ofici o a

El órgano administrativo del que emane la resolución deberá emitir, de oficio y antes de 15 días, copia de esta a la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat, y se registrará, cuando proceda a los efectos de este decreto ley, en el Registro de Contratistas y Empresas Clasificadas de la Comunitat Valenciana.

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

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

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

CAPÍTULO III Procedimiento sancionador

Artículo 41. Procedimiento sancionador abreviado en materia de derecho a la vivienda

1. El procedimiento sancionador se iniciará siempre de oficio mediante un acuerdo motivado de la persona titular de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda:

- Por iniciativa propia o como consecuencia de orden superior.
- Por denuncia.
- A petición razonada de otros órganos administrativos.
- A consecuencia de un acta de inspección resultante de las actuaciones previas de investigación practicadas.

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

Con el fin de preservar la imparcialidad del procedimiento sancionador y dotar de una mayor garantía al presunto infractor o infractora, en ningún caso podrán actuar como instructores o instructoras del expediente aquel personal funcionario que tenga atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección, o que hayan llevado a cabo las actuaciones que han servido de base para la iniciación del procedimiento.

Tampoco podrán actuar como instructores o instructoras aquellas funcionarias o funcionarios que:

- Tenga interés personal en el asunto de que se trate o en otro en cuya resolución pudiera influir la de aquel;
- Sea administrador o administradora de sociedad o entidad interesada;
- Tenga cuestión litigiosa pendiente con algún interesado o interesada.
- Tenga un vínculo matrimonial o situación de hecho asimilable, o guarde parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o relación de afinidad dentro del segundo grado con cualquiera de los interesados, con las personas administradoras de entidades o sociedades interesadas y también con los asesores o asesoras, representantes legales o personas mandatarias que intervengan en el procedimiento, así como compartir despacho profesional o estar asociado con estos para el asesoramiento, la representación o el mandato;
- Tenga amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de las personas mencionadas en el apartado anterior;
- Haya intervenido como perito o como testigo en el procedimiento de que se trate;
- Tenga relación de servicio con persona natural o jurídica interesada directamente en el asunto, o haberle prestado en los dos últimos años servicios profesionales de cualquier tipo y en cualquier circunstancia o lugar.

La concurrencia de cualquiera de las anteriores circunstancias obligará al instructor o instructora hubiese sido designado, a apartarse de la instrucción, que podrá ser sancionado conforme al régimen que le es propio si no lo hiciera y, en su caso, será causa de recusación de oficio o

instàncies de part, la qual s'acordarà si aquestes circumstàncies resulten acreditades.

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

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

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

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

5. La resolució de l'expedient sancionador, així com la imposició de sancions, en el seu cas, correspondrà a la persona titular de la direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge.

Quan la sanció s'imposa per haver comés una falta molt greu, correspondrà dictar la resolució a la persona titular de la secretaria autonòmica en matèria d'habitatge.

Article 42. Concurrencia amb l'ordre jurisdiccional penal

1. En qualsevol moment del procediment sancionador en què els òrgans competents tinguen coneixement de l'existència d'un procediment penal, 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 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 inexistència de delictes, els òrgans competents alçaran la suspensió acordada i continuaran el procediment sancionador conformement als fets que els tribunals hagen declarat provats.

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

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

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

a instancia de parte, la cual se acordará si dichas circunstancias resultan acreditadas.

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

Dicho acuerdo de iniciación que incluya la propuesta de resolución se notificará a las personas interesadas indicando la puesta de manifiesto del expediente y concediéndole un plazo de 15 días para que alegue cuanto considere conveniente y presente los documentos, justificantes y pruebas que tenga por oportunos.

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

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

5. La resolución del expediente sancionador, así como la imposición de sanciones, en su caso, correspondrá a la persona titular de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda.

Quando la sanción se imponga por haber cometido una falta muy grave, correspondrá dictar la resolución a la persona titular de la secretaria autonòmica en materia de vivienda.

Artículo 42. 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, suspenderán la tramitación del procedimiento sancionador.

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

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

De no existir la citada identidad o en los casos en que la información recibida confirme la inexistencia de delito, los órganos competentes alzarán la suspensión acordada y continuarán el procedimiento sancionador con arreglo a los hechos que los tribunales hayan declarado probados.

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

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

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

Article 43. Acumulació

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

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

Article 44. Prescripció

1. Les infraccions i sancions recollides en aquest decret llei prescriuran en els terminis establits en la legislació reguladora de la funció social de l'habitatge.

No prescriuran aquelles infraccions que suposen una conducta de caràcter permanent en tant que les persones responsables dels fets no cessen en la seua comissió.

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

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

b) Si les persones inculpades interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

c) Durant el temps en què estiguera en suspens el procediment sancionador per tramitació de causa penal, per identitat de subjecte, fet i fonament entre la infracció administrativa i la infracció penal.

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

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

b) Si les persones sancionades interposen reclamacions o recursos de qualsevol classe.

c) Durant el temps en què estiguera en suspens el procediment sancionador per tramitació de causa penal, per identitat de subjecte, fet i fonament entre la infracció administrativa i la infracció penal.

Article 45. Recursos contra sancions

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

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional primera. Modificació de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Es modifica la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, en els següents termes:

U. Es modifica l'apartat 2 de l'article 14 amb la següent redacció:

«2. Tindrà la consideració d'habitatge buit aquell que està desocupat, sense causa justificada, per un temps superior a un any. El còmput del període de desocupació s'iniciarà des de l'últim dia d'efectiva habitació, des de l'atorgament de l'autorització per a usar-lo com a habitatge o, per al cas dels habitatges que no hagen estat mai habitats, des que l'estat d'execució d'aquests permetta sol·licitar les autoritzacions legals per a la seua ocupació efectiva.»

Dos. Es modifica l'apartat c de l'article 28.3, que queda redactat de la següent forma:

«c) S'entén per assetjament immobiliari tota acció o omisió en perjudici de la persona ocupant d'un habitatge amb la finalitat

Artículo 43. Acumulación

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

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

Artículo 44. Prescripción

1. Las infracciones y sanciones recogidas en este decreto ley prescribirán en los plazos establecidos en la legislación reguladora de la función social de la vivienda.

No prescribirán aquellas infracciones que supongan una conducta de carácter permanente en tanto que las personas responsables de los hechos no cesen en su comisión.

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

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

b) Si las personas inculpadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

c) Durante el tiempo en que estuviera en suspenso el procedimiento sancionador por tramitación de causa penal, por identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la infracción penal.

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

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

b) Si las personas sancionadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

c) Durante el tiempo en que estuviera en suspenso el procedimiento sancionador por tramitación de causa penal, por identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la infracción penal.

Artículo 45. Recursos contra sanciones

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposició adicional primera. Modificació de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Se modifica la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 14 con la siguiente redacción:

«2. Tendrá la consideración de vivienda vacía aquella que permanece desocupada, sin causa justificada, por un tiempo superior a un año. El cómputo del período 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.»

Dos. Se modifica el apartado c del artículo 28.3, que queda redactado de la siguiente forma:

«c) Se entiende por acoso inmobiliario toda acción u omisión en perjuicio de la persona ocupante de una vivienda con el fin

de pertorbar-la en l'ús i gaudi pacífic d'aquesta, fins i tot generant-li un entorn material, social, personal o familiar hostil o humiliant, especialment si aquesta conducta es realitza amb intenció de forçar a la persona ocupant a desallotjar l'habitatge o a adoptar qualsevol altra decisió no desitjada sobre el dret que poguera emparar-li d'ús i gaudi d'aquest habitatge.»

Disposició addicional segona. Modificació del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'Habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges

U. Es modifica tot el contingut de l'article 10 titulat «unitat de convivència», regulat en l'article 2.1 del present decret llei, per la qual cosa quedarà redactat així:

Article 10. Unitat de convivència

Es considerarà unitat de convivència a la persona o grup de persones físiques que acredite residir de manera habitual i permanent en un mateix habitatge, amb independència que tinguen o no relació legal de parentiu.

Així mateix, es considera que existeix relació de parentiu i, en conseqüència, unitat de convivència al grup de persones que, convivint en un mateix domicili, estan unides entre relació permanent anàloga a la conjugal, per adopció, per consanguinitat o afinitat fins al segon grau, tutela, guarda o acolliment

Cada persona només podrà formar part d'una unitat de convivència, amb excepció de les persones menors d'edat a càrrec que convisquen amb tots dos progenitors en règim de custòdia compartida.

Dos. Es dona nova redacció al punt 2 de l'article 12 Persona representant de la unitat de convivència amb el següent tenor:

2. Tindre la seua residència habitual en la Comunitat Valenciana o, si escau, residència temporal per motius d'arrelament d'acord amb la normativa sobre drets i llibertats de les persones estrangeres a Espanya.

Disposició addicional tercera. Unitat d'inspecció de la Comunitat Valenciana en matèria d'habitatge

El Consell realitzarà les actuacions necessàries per a la implementació de llocs de treball adscrits a la conselleria competent en matèria d'habitatge, a l'efecte de desenvolupament de la funció d'inspecció prevista en el present decret llei.

Disposició addicional quarta. Aplicació de les mesures de protecció a altres persones vulnerables

Excepcionalment, les mesures establides en el present decret llei podran beneficiar a persones i unitats de convivència que, sense acreditar el compliment dels requisits establits en les definicions contingudes en l'article segon, disposen d'un informe favorable i motivat de serveis socials.

De la mateixa manera, les mesures establides en el present decret llei podran beneficiar a persones i unitats de convivència que no disposen d'informe favorable o motivats de serveis socials, però puga acreditar el compliment dels requisits establits en les definicions contingudes en l'article segon mitjançant informe motivat per òrgan competent, o per qualsevol altre mitjà de prova en dret.

Disposició addicional cinquena. Protecció de dades de caràcter personal

1. Els tractaments de dades personals que es realitzen en compliment d'aquesta norma s'ajustaran al que es disposa en el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell i en la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

2. L'òrgan competent del departament responsable de les activitats de tractament de les dades de caràcter personal continguts en les citades activitats, garantirà:

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

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

de perturbarle en el uso y disfrute pacífico de la misma, incluso generándole un entorno material, social, personal o familiar hostil o humillante, especialmente si dicha conducta se realiza con intención de forzar a la persona ocupante a desalojar la vivienda o a adoptar cualquier otra decisión no deseada sobre el derecho que pudiere ampararle de uso y disfrute de dicha vivienda.»

Disposició addicional segunda. Modificació del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas

Uno. Se modifica todo el contenido del artículo 10 titulado «Unidad de convivencia», regulado en el artículo 2.1 del presente decreto ley, por lo que quedará redactado así:

Artículo 10. Unidad de Convivencia

Se considerará unidad de convivencia a la persona o grupo de personas físicas que acredite residir de forma habitual y permanente en una misma vivienda, con independencia de que tengan o no relación legal de parentesco.

Asimismo, se considera que existe relación de parentesco y, en consecuencia, unidad de convivencia al grupo de personas que, conviviendo en un mismo domicilio, están unidas entre relación permanente análoga a la conyugal, por adopción, por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, tutela, guarda o acogimiento

Cada persona solo podrá formar parte de una unidad de convivencia, con excepción de las personas menores de edad a cargo que convivan con ambos progenitores en régimen de custodia compartida.

Dos. Se da nueva redacción al punto 2 del artículo 12 Persona representante de la unidad de convivencia con el siguiente tenor:

2. Tener su residencia habitual en la Comunitat Valenciana o, en su caso, residencia temporal por motivos de arraigo de acuerdo con la normativa sobre derechos y libertades de las personas extranjeras en España.

Disposició addicional tercera. Unidad de inspección de la Comunitat Valenciana en materia de vivienda

El Consell realizará las actuaciones necesarias para la implementación de puestos de trabajo adscritos a la Conselleria competente en materia de vivienda, a efectos de desarrollo de la función de inspección prevista en el presente Decreto Ley.

Disposició addicional cuarta. Aplicación de las medidas de protección a otras personas vulnerables

Excepcionalmente, las medidas establecidas en el presente decreto ley podrán beneficiar a personas y unidades de convivencia que, sin acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en las definiciones contenidas en el artículo segundo, dispongan de un informe favorable y motivado de servicios sociales.

Del mismo modo, las medidas establecidas en el presente decreto ley podrán beneficiar a personas y unidades de convivencia que no dispongan de informe favorable o motivados de servicios sociales, pero pueda acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en las definiciones contenidas en el artículo segundo mediante informe motivado por órgano competente, o por cualquier otro medio de prueba en derecho.

Disposició addicional quinta. Protección de datos de carácter personal

1. Los tratamientos de datos personales que se realicen en cumplimiento de esta norma se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. El órgano competente del departamento responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:

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

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

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

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 la conselleria competent en matèria d'habitatge.

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

Disposició adicional sisena. Exclusió dels allotjaments turístics.

Els immobles destinats a allotjament turístic queden exclosos de l'àmbit d'aplicació del present decret llei. S'entendran com a tals els allotjaments regulats pel Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic en la Comunitat Valenciana.

Disposició adicional setena. Modificació del Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

El títol de l'article 19 haurà de quedar redactat així:

Article 19. Grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana. L'article 19.1, paràgraf primer, haurà de quedar redactat així:

19.1. Es consideren grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana aquelles persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que, destinant la seua activitat a la construcció, promoció, intermediació, inversió o finançament de la construcció, compra o arrendament d'habitatge, disposen, en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, de més de deu, en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen.

El títol de l'article 20 haurà de quedar redactat així:

Article 20: Obligacions dels grans tenidors de la Comunitat Valenciana de relació amb l'Administració.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria única. Col·laboració en la prestació de serveis de la Unitat d'Ajuda davant el Desnonament i l'Emergència Residencial de la Comunitat Valenciana.

Mentre es desenvolupen les actuacions normatives i administratives necessàries per a posar en funcionament la xarxa de treballadores i treballadors socials en matèria d'habitatge regulat en l'article 6, la conselleria competent en matèria d'habitatge utilitzarà provisionalment els mitjans, convenis i contractes que resulten idonis per a prestar els serveis en col·laboració amb la Unitat d'Ajuda davant el Desnonament i l'Emergència Residencial de la Comunitat Valenciana (UAD) amb la finalitat de garantir el dret a l'accés a un habitatge digne, assequible i adequat a qualsevol persona resident en la Comunitat Valenciana.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Disposició derogatòria única

Queden derogades quantes disposicions d'igual o inferior rang s'oposen al que es disposa en aquest decret llei.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Títol competencial

Aquest decret llei s'aprova a l'empara del que es disposa en l'article 148.1.3 de la Constitució, els articles 16, 49.1.9a i 49.3.12é de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, que atribueixen competència exclusiva a la Generalitat en matèria d'habitatge i urbanisme, sense perjudici del que es disposa en l'article 149.1 de la Constitució.

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 correspondrán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.

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

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

Disposición adicional sexta. Exclusión de los alojamientos turísticos.

Los inmuebles destinados a alojamiento turístico quedan excluidos del ámbito de aplicación del presente decreto ley. Se entenderán como tales los alojamientos regulados por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del Alojamiento Turístico en la Comunitat Valenciana.

Disposición adicional séptima. Modificació del Decret 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del Reglamento para la Movilización de Viviendas Vacías y Deshabitadas.

El título del artículo 19 deberá quedar redactado así:

Artículo 19. Grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana. El artículo 19.1, párrafo primero, deberá quedar redactado así:

19.1. Se consideran grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, de más de 10, en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculden para determinar los usos a que se destinan.

El título del artículo 20 deberá quedar redactado así:

Artículo 20: Obligaciones de los grandes tenedores de la Comunitat Valenciana de relación con la administración.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria única. Colaboración en la prestación de servicios de la Unidad de Ayuda ante el Desahucio y la Emergencia Residencial de la Comunitat Valenciana.

En tanto se desarrollan las actuaciones normativas y administrativas necesarias para poner en funcionamiento la red de trabajadoras y trabajadores sociales en materia de vivienda regulada en el artículo 6, la Conselleria competente en materia de vivienda utilizará provisionalmente los medios, convenios y contratos que resulten idóneos para prestar los servicios en colaboración con la Unidad de Ayuda ante el Desahucio y la Emergencia Residencial de la Comunitat Valenciana (UAD) con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna, assequible y adecuada a cualquier persona residente en la Comunitat Valenciana.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición derogatoria única

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Decreto Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Título competencial

Este decreto ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 148.1.3 de la Constitución, los artículos 16, 49.1.9ª y 49.3.12º del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, que atribuyen competencia exclusiva a la Generalitat en materia de vivienda y urbanismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Constitución.

Disposició final segona. Desplegament reglamentari i dotació de recursos de personal

Es faculta al Consell per a dictar quantes disposicions que siguen necessàries per al desenvolupament del present decret llei. Així mateix, per a desplegar aquest decret llei s'incorporaran els recursos de personal necessaris, a mesura que hi haja disponibilitat pressupostària.

Disposició final tercera. Entrada en vigor

El present decret llei entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Disposició final quarta. Manteniment del caràcter reglamentari

Els preceptes modificats mitjançant les disposicions addicionals segona i octava del Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'habitatges de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges i el Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats mantindran el seu caràcter reglamentari.

Oriola, 17 de febrer de 2023

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

El vicepresident segon i conseller d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER

ANNEX

PROTOCOL D'ACTUACIÓ DE LA UNITAT D'AJUDA DAVANT EL DESNONAMENT I L'EMERGÈNCIA RESIDENCIAL

1. Introducció

Segons el que es disposa en la Llei 2/2017, de la Generalitat, en l'article 6 del Decret llei 3/2023, de 17 de febrer de 2023, del Consell, de mesures urgents per a paliar l'emergència residencial en la Comunitat Valenciana agreujades per la guerra d'Ucraïna, i per a evitar abusos en l'àmbit immobiliari i en virtut del compromís derivat del Conveni subscrit amb el CGPJ s'estableix aquest Protocol de treball per a la Unitat d'Ajuda davant el Desnonament i l'Emergència Residencial de la Comunitat Valenciana (UAD) de la Conselleria d'Habitatge creat com a instrument d'actuació i de coordinació de mesures per a evitar les situacions de vulnerabilitat social derivades de la pèrdua de l'habitatge, i amb la finalitat de establir mecanismes per a la prevenció i atenció a persones amb vulnerabilitat residencial per estar davant situacions de possible pèrdua de la tinença del seu habitatge habitual, per situacions d'impagament de lloguer o de quotes hipotecàries o per estar afectats o afectades per procediments judicials de llançament o desnonament del seu habitatge habitual.

2. Objecte i àmbit

L'objectiu general d'aquest protocol és articular el procés d'atenció integral a persones o unitats de convivència que es troben en situació de risc de vulnerabilitat residencial motivat per la possible pèrdua del seu habitatge habitual a causa de un llançament derivat d'un procediment d'execució hipotecària o d'un desnonament per falta de pagament de la renda o per la falta de títol.

S'implementa un protocol d'actuació amb mesures concretes per a previndre el desallotjament de l'habitatge habitual d'aquestes persones i unitats de convivència i ajudar-les en la cerca d'una solució residencial en els casos en què no es puga evitar el desallotjament.

El propòsit és garantir que cap persona o unitat de convivència es quede sense alternativa residencial utilitzant en primer lloc la intermediació per a aconseguir la permanència de la unitat de convivència en el seu habitatge, facilitant en el seu cas la tramitació i concessió d'ajudes econòmiques i, en segon lloc i de no donar resultat

Disposición final segunda. Desarrollo reglamentario y dotación de recursos de personal

Se faculta al Consell para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente decreto ley. Así mismo, para el desarrollo del presente Decreto Ley se incorporarán los recursos de personal necesarios, a medida que exista disponibilidad presupuestaria.

Disposición final tercera. Entrada en vigor

El presente decreto ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Disposición final cuarta. Mantenimiento del carácter reglamentario

Los preceptos modificados mediante las disposiciones adicionales segunda y octava del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Viviendas de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas y el Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del Reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas mantendrán su carácter reglamentario.

Orihuela, 17 de febrero de 2023

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

El vicepresidente segundo y conseller de Vivienda
y Arquitectura Bioclimática
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER

ANEXO

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE AYUDA ANTE EL DESAHUCIO Y LA EMERGENCIA RESIDENCIAL

1. Introducción

Según lo dispuesto en la Ley 2/2017, de la Generalitat, en el artículo 6 del Decreto ley 3/2023, de 17 de febrero de 2023 del Consell, de medidas urgentes para paliar la emergencia residencial en la Comunitat Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania, y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario y en virtud del compromiso derivado del Convenio suscrito con el CGPJ se establece este Protocolo de trabajo para la Unidad de Ayuda ante el Desahucio y la Emergencia Residencial de la Comunitat Valenciana (UAD) de la Conselleria de Vivienda creada como instrumento de actuación y de coordinación de medidas para evitar las situaciones de vulnerabilidad social derivadas de la pérdida de la vivienda, y con el fin de establecer mecanismos para la prevención y atención a personas con vulnerabilidad residencial por estar ante situaciones de posible pérdida de la tenencia de su vivienda habitual, por situaciones de impago de alquiler o de cuotas hipotecarias o por estar afectados o afectadas por procedimientos judiciales de lanzamiento o desahucio de su vivienda habitual.

2. Objeto y ámbito

El objetivo general de este protocolo es articular el proceso de atención integral a personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de riesgo de vulnerabilidad residencial motivado por la posible pérdida de su vivienda habitual a causa de un lanzamiento derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por falta de pago de la renta o por la falta de título.

Se implementa un protocolo de actuación con medidas concretas para prevenir el desalojo de la vivienda habitual de estas personas y unidades de convivencia y ayudarlas en la búsqueda de una solución residencial en aquellos casos en los que no se pueda evitar el desalojo.

El propósito es garantizar que ninguna persona o unidad de convivencia se quede sin alternativa residencial utilizando en primer lugar la intermediación para conseguir la permanencia de la unidad de convivencia en su vivienda, facilitando en su caso la tramitación y concesión de ayudas económicas y, en segundo lugar y de no dar



la intermediació, gestionant un habitatge públic en règim de lloguer assequible conforme disponibilitat.

Aquest protocol d'actuació s'aplicarà en els casos de desallotjament forçós de l'habitatge habitual sempre que es determine que la persona o unitat de convivència pugua trobar-se en una possible vulnerabilitat o emergència residencial que determine la conveniència o necessitat d'intervenció.

La UAD compta amb un servei central i tres serveis territorials situats a Alacant, Castelló i València. Les oficines de la Xarxa Xaloc també estan integrades en la UAD. També forma part de la UAD la xarxa de treballadores i treballadors socials en matèria d'habitatge, prevista. En tant aquesta xarxa es crea, formarà part de la UAD els serveis d'assessorament, atenció precoç davant casos de perduda de la tinença i acompanyament social en matèria d'habitatge contractats. Al seu torn la UAD coordinarà l'atenció a les famílies amb el servei d'intervenció social de l'EVha.

3. Legislació aplicable

– Reial Decret llei 2/2022, de 22 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció dels treballadors autònoms, per a la transició cap als mecanismes estructurals de defensa de l'ocupació, i per a la recuperació econòmica i social de l'illa de la Palma, i es prorroguen determinades mesures per a fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica.

– Reial Decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19.

– Resolució de 29 d'abril de 2020, de la Sotssecretaria, per la qual es publica la Resolució de 17 de febrer de 2020, de la Presidència de l'Institut Nacional d'Estadística i de la Direcció General de Cooperació Autònoma i Local, per la qual es dicten instruccions tècniques als ajuntaments sobre la gestió del padró municipal.

– Reial Decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

– Reial Decret llei 1/2021, de 19 de gener, de protecció dels consumidors i usuaris contra situacions de vulnerabilitat social i econòmica.

– Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjuiciament civil.

– Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

– Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

– Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.

– Reial Decret llei 8/2021, de 4 de maig, pel qual s'adopten mesures urgents en l'ordre sanitari, social i jurisdiccional, a aplicar després de la finalització de la vigència de l'estat d'alarma declarat pel Reial decret 926/2020, de 25 d'octubre, pel qual es declara l'estat d'alarma per a contindre la propagació d'infeccions causades pel SARS-CoV-2.

– Decret 75/2007, de 18 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament de Protecció Pública a l'Habitatge.

– Decret llei 3/2023, de 17 de febrer de 2023, del Consell, pel qual s'adopten mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat i emergència residencial en la Comunitat Valenciana agreujades per la guerra d'Ucraïna i per a evitar abusos en l'àmbit immobiliari.

4. Protocol d'actuació de la unitat d'ajuda davant el desnonament i l'emergència residencial de la Comunitat Valenciana

4.1 accés al servei i funcions del servei

Podran accedir als serveis que presta la UAD els qui s'enfronten a una situació de risc de pèrdua de l'habitatge habitual, estiguen incursos en un procediment de desnonament, d'execució hipotecària o tinguen assenyalat el llançament del seu habitatge habitual, siga un habitatge per a llogar o de propietat o manquen de títol que els habilite. En definitiva, qui es trobe en una situació de vulnerabilitat social i/o econòmica o d'emergència residencial sense alternativa residencial.

Les persones podran tindre accés a aquest servei a través de les vies següents:

– Sol·licitud directa per WhatsApp o correu electrònic habilitats a aquest efecte o per instància telemàtica. WhatsApp Emergència: 623 01 21 03

– Correus de la UAD: UAD_emergencia@gva.es desnonaments_stvalencia@gva.es (Territorials València)

resultado la intermediación, gestionando una vivienda pública en régimen de alquiler assequible conforme disponibilidad.

Este protocolo de actuación se aplicará en los casos de desalojo forzoso de la vivienda habitual siempre y cuando se determine que la persona o unidad de convivencia pueda encontrarse en una posible vulnerabilidad o emergencia residencial que determine la conveniencia o necesidad de intervención.

La UAD cuenta con un servicio central y tres servicios territoriales ubicados en Alicante, Castellón y Valencia. Las oficinas de la Xarxa Xaloc también están integradas en la UAD. También forma parte de la UAD la red de trabajadoras y trabajadores sociales en materia de vivienda, prevista. En tanto esta red se crea, formará parte de la UAD los servicios de asesoramiento, atención temprana ante casos de pérdida de la tenencia y acompañamiento social en materia de vivienda contratados. A su vez la UAD coordinará la atención a las familias con el servicio de intervención social de la EVha.

3. Legislación aplicable

– Real Decreto ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

– Real Decreto ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

– Resolución de 29 de abril de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 17 de febrero de 2020, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Cooperación Autònoma i Local, por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal.

– Real Decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

– Real Decreto ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

– Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

– Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

– Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

– Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

– Real Decreto ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

– Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

– Decreto ley 3/2023, de 17 de febrero de 2023, del Consell, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y emergencia residencial en la Comunitat Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario.

4. Protocolo de actuación de la unidad de ayuda ante el desahucio y la emergencia residencial de la Comunitat Valenciana

4.1 acceso al servicio y funciones del servicio

Podrán acceder a los servicios que presta la UAD quienes se enfrenten a una situación de riesgo de pérdida de la vivienda habitual, estén incursos en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria o tengan señalado el lanzamiento de su vivienda habitual ya sea esta una vivienda en alquiler o de propiedad o carezcan de título que les habilite. En definitiva, quien se encuentre en una situación de vulnerabilidad social y/o económica o de emergencia residencial sin alternativa residencial.

Las personas podrán tener acceso a este servicio a través de las siguientes vías:

– Solicitud directa por WhatsApp o correo electrónico habilitados al efecto o por instancia telemática. WhatsApp Emergencia: 623 01 21 03

– Correos de la UAD: UAD_emergencia@gva.es desnonaments_stvalencia@gva.es (Territoriales València)



UAD_stcastello@gva.es (Territorials Castelló) UAD_stalacant@gva.es (Territorials Alacant)

– Sol·licitud en les seus dels Serveis Territorials o davant la Direcció General d'Emergència Residencial on presentaran per escrit la sol·licitud d'atenció de la UAD

Alacant: Av. Aguilera, 1 UAD_stalacant@gva.es

Castelló: Av. De la mar, 16 UAD_stcastello@gva.es

València: c/ Gregorio Gea, 27 desnonaments_stvalencia@gva.es

Pel document de derivació dels diferents organismes que intervenen en el procediment (Serveis Socials, Jutjats, Col·legi de l'Advocacia i altres) que faran arribar a la UAD.

Des de la UAD es procurarà una primera atenció immediata i un seguiment individualitzat, preservant la seua intimitat, per part del conjunt de professionals que inclourà la valoració i l'atenció social, la intermediació amb les entitats financeres o fons d'inversió o titulització, les persones propietàries o administradores de finques i l'assessorament legal, l'acompanyament i l'apoderament. Juntament amb la persona afectada s'assenyalarà el full de ruta a seguir des d'aqueix moment a la recerca de solucions.

La UAD actuarà com a instrument de coordinació transversal entre els diferents serveis dels quals es requerisca alguna intervenció en el present Protocol: Serveis Socials municipals, cos de treballadors i els treballadores socials en matèria d'habitatge, EVha, jutjats, Col·legi de l'Advocacia, Policia Local i Nacional, entitats financeres, Oficines d'Habitatge, Oficines d'Atenció al Ciutadà i altres que pogueren intervenir. En aquesta línia, a més de la coordinació permanent entre Serveis Socials i les Oficines d'Habitatge i ajuntaments, es concertaran trobades amb el Deganat dels Jutges i Jutgesses i amb el Col·legi de l'Advocacia i el conjunt d'actors. Per a la recepció dels casos, s'establiran acords i es dissenyaran els documents oportuns a fi de rebre la informació que es necessita.

Per a això s'hauran d'establir els canals necessaris d'intercomunicació amb la finalitat de afrontar la possible pèrdua de la tinença d'habitatge habitual com més precoçment millor.

La UAD durà a terme tasques d'assessoria, i particularment:

– Assessorar jurídicament les persones afectades en matèria d'arrendaments urbans, préstecs hipotecaris, ocupacions sense títol i procediments judicials que porten aparellat el desallotjament de l'habitatge.

– Mediar amb entitats financeres, administracions de finques i propietaris o propietàries.

– Informar sobre el tràmit de justícia gratuïta.

– Fer seguiment i contacte amb els jutjats i l'advocacia d'ofici designada.

– Informar sobre el Registre Públic Municipal de Demandants d'Habitatge Protegit.

– Fer seguiment de la unitat de convivència o persona afectada.

Per a dur a terme tals funcions la UAD comptarà tant amb personal funcionari públic amb la formació adequat per a dur a terme aquestes funcions, com amb la col·laboració i coordinació d'aquells equips de professionals que foren necessaris per al compliment de les seues tasques.

La UAD centralitzarà les comunicacions judicials de recepció i enviament de documentació i informes vinculats als procediments de pèrdua d'habitatge i es coordinaran diàriament amb el Servei d'Actes de Comunicació i Execució Civil (SAC) per a la comunicació de les hores dels desnonaments i les suspensions.

En tot el procediment s'haurà de complir amb la Llei de protecció de dades. Per a complir amb aquest precepte, que siga necessari demanar el consentiment de la persona o unitat de convivència afectada. Si la persona o la unitat de convivència no dona el seu consentiment, finalitza el protocol en aquest punt, llevat que hi haja menors, i en aquest cas, la situació es posarà sempre en coneixement de l'àrea de Serveis Socials perquè aquesta pugua actuar per tal de protegir els drets d'aquests.

4.2. Fases

Fase I. mesures de prevenció de desnonaments

Les persones que requerisquen d'informació i assessorament relatiu als seus drets en matèria de crèdits o préstecs hipotecaris o arrendaments

UAD_stcastello@gva.es (Territoriales Castelló) UAD_stalacant@gva.es (Territoriales Alacant)

– Solicitud en las sedes de los servicios territoriales o ante la Dirección General de Emergencia Habitacional donde presentarán por escrito la solicitud de atención de la UAD

Alacant: Av. Aguilera, 1 uad_stalacant@gva.es

Castelló: Av. Del mar, 16 uad_stcastello@gva.es

València: c/ Gregorio Gea, 27 desahucios_stvalencia@gva.es

Por el documento de derivación de los distintos organismos que intervienen en el procedimiento (Servicios Sociales, Juzgados, Colegio de la Abogacía y otros) que harán llegar a la UAD.

Desde la UAD se procurará una primera atención inmediata y un seguimiento individualizado, preservando su intimidad, por parte del conjunto de profesionales que incluirá la valoración y la atención social, la intermediación con las entidades financieras o fondos de inversión o titulación, las personas propietarias o administradoras de fincas y el asesoramiento legal, el acompañamiento y el empoderamiento. Junto con la persona afectada se señalará la hoja de ruta a seguir desde ese momento en busca de soluciones.

La UAD actuará como instrumento de coordinación transversal entre los distintos servicios de los que se requiera alguna intervención en el presente protocolo: Servicios Sociales Municipales, cuerpo de trabajadoras y los trabajadores sociales en materia de vivienda, EVha, Juzgados, Colegio de la Abogacía, Policía Local y Nacional, Entidades Financieras, Oficinas de Vivienda, Oficinas de Atención al Ciudadano y otros que pudieran intervenir. En esta línea, además de la coordinación permanente entre Servicios Sociales y las Oficinas de Vivienda y Ayuntamientos, se concertarán encuentros con el Decanato de los Jueces y Juezas y con el Colegio de la Abogacía y el conjunto de actores. Para la recepción de los casos, se establecerán acuerdos y se diseñarán los documentos oportunos al objeto de recibir la información que se necesita.

Para ello se deberán establecer los canales necesarios de intercomunicación con el fin de afrontar la posible pérdida de la tenencia de vivienda habitual lo más tempranamente posible.

La UAD llevará a cabo tareas de asesoría, y particularmente:

– Asesorar jurídicamente a las personas afectadas en materia de arrendamientos urbanos, préstamos hipotecarios, ocupaciones sin título y procedimientos judiciales que lleven aparejado el desalojo de la vivienda.

– Mediar con entidades financieras, administraciones de fincas y propietarios o propietarias.

– Informar sobre el trámite de justicia gratuita.

– Hacer seguimiento y contacto con los juzgados y la abogacía de oficio designada.

– Informar sobre el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

– Hacer seguimiento de la unidad de convivencia o persona afectada.

Para llevar a cabo tales funciones la UAD contará tanto con personal funcionario público con la formación adecuada para llevar a cabo estas funciones, como con la colaboración y coordinación de aquellos equipos de profesionales que fueran necesarios para el cumplimiento de sus tareas.

La UAD centralizará las comunicaciones judiciales de recepción y envío de documentación e informes vinculados a los procedimientos de pérdida de vivienda y se coordinarán diariamente con el Servicio de Actos de Comunicación y Ejecución Civil (SAC) para la comunicación de las horas de los desahucios y las suspensiones.

En todo el procedimiento se deberá cumplir con la Ley de Protección de Datos. Para cumplir con este precepto, que sea necesario pedir el consentimiento de la persona o unidad de convivencia afectada. Si la persona o la unidad de convivencia no da su consentimiento, finaliza el protocolo en este punto, salvo que hubiera menores, en cuyo caso, la situación se pondrá siempre en conocimiento del área de Servicios Sociales para que esta pueda actuar en aras a proteger los derechos de estos.

4.2. Fases

Fase I. medidas de prevención de desahucios

Las personas que requieran de información y asesoramiento relativo a sus derechos en materia de créditos o préstamos hipotecarios



urbans i els processos que puguen culminar en un desnonament podran requerir l'assessorament de la UAD.

El moment idoni per a acudir a la UAD és abans que s'inicie qualsevol procediment que porte aparellat el llançament o desnonament sense alternativa residencial.

La UAD a fi de que es puguen dur a terme actuacions preventives derivarà a les persones o unitats convivencials afectades als Serveis Socials Municipals i/o als treballadors o treballadores socials en matèria d'habitatge, on els brindaran assessorament, valoraran la situació, diagnosticaran la seua problemàtica i estudiaran les necessitats de les persones o unitats convivencials d'acord amb les funcions que la conselleria competent en matèria de polítiques inclusives i la normativa sectorial els haja encomanat.

En aquest moment s'orientarà a les persones afectades per qualsevol situació de dificultat residencial que s'inscriuen com a sol·licitants d'habitatge en el Registre de Demandants de la conselleria competent en matèria d'habitatge. Si no es pot tramitar cap mena d'ajuda s'estudiaran, per part de la UAD, d'acord amb els diferents agents implicats, fórmules de compensació a les persones propietàries que accepten suspendre els desnonaments fins que no es proporcione alternativa residencial a les persones afectades. En els supòsits en què s'haja assignat un advocat o advocada d'ofici a l'afectat o afectada es donarà compte a aquest o aquesta professional del resultat de la intermediació, sense perjudici que des de Serveis Socials es duga a terme un seguiment de les unitats de convivència i en previsió que la mediació puga resultar fallida els donen suport en el seu intent de la cerca d'un nou habitatge.

Fase II. actuacions de la uad una vegada iniciats els procediments judicials que comporten risc de pèrdua d'habitatge habitual

Independèntment que el o la demandant siga o no siga gran tenidor, la UAD durà a terme tres línies d'actuació:

1. En el cas de préstecs o crèdits hipotecaris en els quals el prestatari no puga atendre la seua quota hipotecària per empobriment o insolvència sobreenida, i els deutors o les deutores de la qual hagen sigut requerits judicial o extrajudicialment pels creditors o creditores, l'UAD durà a terme les actuacions següents:

– Informarà a la persona de la conveniència i del termini per a sol·licitar advocat/a del torn d'ofici a través del Jutjat o del Col·legi de l'Advocacia, amb les pertinents explicacions per a això.

– Intermediarà amb la finalitat que l'entitat financera creditora procedisca a proposar la reestructuració del préstec o crèdit, una quitació en el deute o la dació en pagament del deute (en última instància).

– S'informarà a la persona o unitat de convivència de les clàusules abusives del contracte de préstec hipotecari, si és el cas, fi i efecte que a través de l'advocacia d'ofici es puguen al·legar en el procediment judicial.

– S'orientarà sobre el desenvolupament del procediment judicial, de les conseqüències d'aquest i del possible llançament.

– Es contactarà amb l'advocacia d'ofici per a coordinar un assessorament integral.

Qualsevol acció que es duga a terme en aquesta línia, haurà de ser degudament informada i consensuada amb la persona demandant d'ajuda, tenint en compte la situació de la persona i les possibles dificultats afegides. Aquesta labor d'intermediació es realitzarà per personal tècnic i de manera coordinada amb els Serveis Socials i els treballadors o treballadores socials en matèria d'habitatge.

2. En el supòsit de contractes d'arrendament les rendes dels quals no es puguen sufragar per insolvència de les persones inquilines que ja han sigut requerides judicialment de pagament després d'interposició de la corresponent demanda de desnonament, s'actuarà de la manera següent:

– S'informarà a la persona inquilina de la conveniència i del termini per a sol·licitar advocat/ada del torn d'ofici a través del Jutjat o del Col·legi de l'Advocacia, amb les pertinents explicacions per a això.

– Es comprovarà si l'import reclamat és correcte per a determinar si es pot al·legar error en la quantia en l'oposició a la demanda.

– Es comprovarà si hi ha clàusules abusives en el contracte d'arrendament per a poder reclamar-les per la via judicial i posar-les de manifest en la negociació. A més, es consideraran clàusules nul·les en els contractes d'arrendament d'habitatge aquelles que vagen en contra

o arrendamientos urbanos y los procesos que puedan culminar en un desahucio podrán requerir el asesoramiento de la UAD.

El momento idóneo para acudir a la UAD es antes de que se inicie cualquier procedimiento que lleve aparejado el lanzamiento o desahucio sin alternativa residencial.

La UAD con objeto de que se puedan llevar a cabo actuaciones preventivas derivará a las personas o unidades convivenciales afectadas a los Servicios Sociales Municipales y/o a los trabajadores o trabajadoras sociales en materia de vivienda, donde les brindarán asesoramiento, valorarán la situación, diagnosticarán su problemática y estudiarán las necesidades de las personas o unidades convivenciales de acuerdo con las funciones que la Conselleria competente en materia de políticas inclusivas y la normativa sectorial les haya encomendado.

En este momento se orientará a las personas afectadas por cualquier situación de dificultad residencial que se inscriban como solicitantes de vivienda en el Registro de Demandantes de la Conselleria competente en materia de Vivienda. Si no se puede tramitar ningún tipo de ayuda se estudiarán, por parte de la UAD, de acuerdo con los distintos agentes implicados, fórmulas de compensación a las personas propietarias que acepten suspender los desahucios hasta que no se proporcione alternativa residencial a las personas afectadas. En los supuestos en que se haya asignado un abogado o abogada de oficio al afectado o afectada se dará cuenta a este o esta profesional del resultado de la intermediación, sin perjuicio de que desde Servicios Sociales se lleve a cabo un seguimiento de las unidades de convivencia y en previsión de que la mediación pueda resultar fallida les apoyen en su intento de la búsqueda de una nueva vivienda.

Fase II. actuaciones de la uad una vez iniciados los procedimientos judiciales que conlleven riesgo de pérdida de vivienda habitual

Independientemente de que el o la demandante no sea gran tenedor la UAD llevará a cabo tres líneas de actuación:

1. En el caso de préstamos o créditos hipotecarios en los que el prestatario no pueda atender su cuota hipotecaria por empobrecimiento o insolvencia sobreenida, y cuyos deudores o deudoras hayan sido requeridos judicial o extrajudicialmente por los acreedores o acreedoras, la UAD llevará a cabo las siguientes actuaciones:

– Informarà a la persona de la conveniència y del plazo para solicitar abogado/a del turno de oficio a través del Juzgado o del Colegio de la Abogacía, con las pertinentes explicaciones para ello.

– Intermediarà con el fin de que la entidad financiera acreedora proceda a proponer la reestructuración del préstamo o crédito, una quita en la deuda o la dación en pago de la deuda (en última instancia).

– Se informará a la persona o unidad de convivencia de las cláusulas abusivas del contrato de préstamo hipotecario, en su caso, fin y efecto que a través de la abogacía de oficio se puedan alegar en el procedimiento judicial.

– Se orientará sobre el desarrollo del procedimiento judicial, de las consecuencias de este y del posible lanzamiento.

– Se contactará con la abogacía de oficio para coordinar un asesoramiento integral.

Cualquier acción que se lleve a cabo en esta línea, deberá ser debidamente informada y consensuada con la persona demandante de ayuda, teniendo en cuenta la situación de la persona y las posibles dificultades añadidas. Esta labor de intermediación se realizará por personal técnico y de manera coordinada con los Servicios Sociales y los trabajadores o trabajadoras sociales en materia de vivienda.

2. En el supuesto de contratos de arrendamiento cuyas rentas no se puedan sufragar por insolvencia de las personas inquilinas que ya han sido requeridas judicialmente de pago tras interposición de la correspondiente demanda de desahucio, se actuará de la siguiente manera:

– Se informará a la persona inquilina de la conveniència y del plazo para solicitar abogado/a del turno de oficio a través del Juzgado o del Colegio de la Abogacía, con las pertinentes explicaciones para ello.

– Se comprovarà si el importe reclamado es correcto para determinar si se puede alegar error en la cuantía en la oposición a la demanda.

– Se comprovarà si hay cláusulas abusivas en el contrato de arrendamiento para poder reclamarlas por la vía judicial y ponerlas de manifiesto en la negociación. Además, se considerarán cláusulas nulas en los contratos de arrendamiento de vivienda aquellas que vayan



dels drets reconeguts a l'inquilí o inquilina en els articles 6 a 28 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

– S'analitzarà si es pot d'enervar l'acció i se l'assessorarà, en aquest cas, de com fer-ho, redactant-li els escrits pertinents per a poder fer efectiu aquest dret si no és viable la concessió de justícia gratuïta o s'ha sol·licitat fora de termini.

– Si l'import reclamat és correcte i no pot enervar l'acció s'assessorarà la persona afectada sobre les conseqüències legals de l'impagament i de la data inicial assenyalada per al llançament.

– En cas que no s'enerve l'acció, es contactarà directament amb la propietat, administració, representant legal o advocat/ada, i se li posarà en contacte amb la persona inquilina.

– Es contactarà amb l'advocacia d'ofici per a coordinar un assessorament integral.

La UAD servirà d'intermediador entre la propietat i la persona inquilina, per a la consecució de l'acord que afavorisca a totes dues parts i que siga triat de manera consensuada i lliure.

Si es tramiten ajudes d'especial urgència s'exigirà a la persona propietària que suspenga el procediment mentre es tramita l'ajuda i el seu arxiu quan li siga satisfeta el deute.

La proposició de suspensió del llançament serà pel temps necessari perquè la persona inquilina puga traslladar-se a un habitatge amb una renda més concorde a les seues possibilitats econòmiques o mentre es tramita l'obtenció d'ajudes públiques dels serveis socials municipals, destinades a sufragar el lloguer de l'habitatge en la qual es troba, en cas que complisca els requisits per a ser beneficiària d'aquestes.

Aquesta actuació d'assessorament jurídic, redacció d'escrits per a la seua presentació davant el jutjat, intermediació amb la propietat i, en el seu cas, amb l'advocat o advocada del torn d'ofici que s'ha designat a l'afectat o afectada, la durà a terme personal especialitzat en coordinació amb la UAD.

3. En el cas de procediments judicials de desnonament per expiració de contracte, falta de títol o similars s'actuarà de la manera següent:

– S'informarà la persona inquilina de la conveniència i del termini per a sol·licitar advocat/a del torn d'ofici a través del Jutjat o del Col·legi de l'Advocacia, amb les pertinents explicacions per a això. En cas de ser ocupants i no constar identificat en el procediment judicial se'l recomanarà comparèixer en el Jutjat per a identificar-se i *a posteriori* sol·licitar el benefici de justícia gratuïta,

– En els casos de desnonament per expiració de contracte s'analitzaran les clàusules del contracte per a cerciorar-se de si és una certa o no la finalització: dates, preavis fefaent suficient, etc.

– En els casos de falta de títol o similars s'analitzarà la veracitat de la falta de títol.

En tots casos des de la UAD s'intermediarà amb la part demandant amb la finalitat d'aconseguir la regularització de la possessió mitjançant la formalització d'un contracte d'arrendament.

Aquesta actuació d'assessorament jurídic, redacció d'escrits per a la seua presentació davant el jutjat, intermediació amb la propietat i, en el seu cas, amb l'advocat o advocada del torn d'ofici que s'ha designat a la persona afectada, la durà a terme personal especialitzat en coordinació amb la UAD.

Si no es pot tramitar cap mena d'ajuda, la UAD estudiarà, d'acord amb els diferents agents implicats, fórmules de compensació a les persones propietàries que accepten suspendre els desnonaments fins que no es proporcione alternativa residencial a les persones afectades. En els supòsits en què s'haja assignat un advocat o advocada d'ofici a l'afectat o afectada, es donarà compte a aquest o aquesta professional del resultat de la intermediació.

Fase III. actuacions de protecció: fase de llançament

1. Actuació en els casos d'Execució Hipotecària

Les intervencions que s'estableixen en aquest apartat estan destinades a atendre aquelles persones que, a conseqüència d'un procediment judicial iniciat per la falta de pagament de les quotes d'un crèdit o préstec hipotecari contret per a l'adquisició del seu habitatge habitual, es veuen obligades a abandonar el seu habitatge habitual per haver-se dictat una ordre judicial de llançament.

La UAD atindrà immediatament aquestes persones, a través del personal tècnic i/o per personal especialitzat en coordinació amb la

en contra de los derechos reconocidos al inquilino o inquilina en los artículos 6 a 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

– Se analizará si se puede de enervar la acción y se le asesorará, en dicho caso, de cómo hacerlo, redactándole los escritos pertinentes para poder hacer efectivo dicho derecho si no es viable la concesión de justicia gratuita o se ha solicitado fuera de plazo.

– Si el importe reclamado es correcto y no puede enervar la acción se asesorará a la persona afectada acerca de las consecuencias legales del impago y de la fecha inicial señalada para el lanzamiento.

– En caso de que no se enerve la acción, se contactará directamente con la propiedad, administración, representante legal o abogado/a, y se le pondrá en contacto con la persona inquilina.

– Se contactará con la abogacía de oficio para coordinar un asesoramiento integral.

La UAD servirà de intermediador entre la propietat i la persona inquilina, para la consecució del acuerdo que favorezca a ambas partes y que sea elegido de manera consensuada y libre.

Si se tramitan ayudas de especial urgencia se exigirá a la persona propietaria que suspenda el procedimiento mientras se tramita la ayuda y su archivo cuando le sea satisfecha la deuda.

La proposición de suspensión del lanzamiento será por el tiempo necesario para que la persona inquilina pueda trasladarse a una vivienda con una renta más acorde a sus posibilidades económicas o mientras se tramita la obtención de ayudas públicas de los servicios sociales municipales, destinadas a sufragar el alquiler de la vivienda en la que se encuentra, en caso de que cumpla los requisitos para ser beneficiaria de las mismas.

Esta actuación de asesoramiento jurídico, redacción de escritos para su presentación ante el juzgado, intermediación con la propiedad y, en su caso, con el abogado o abogada del turno de oficio que se ha designado al afectado o afectada, será llevada a cabo por personal especializado en coordinación con la UAD.

3. El supuesto de procedimientos judiciales de desahucio por expiración de contrato, falta de título o similares se actuará de la siguiente manera:

– Se informará a la persona inquilina de la conveniencia y del plazo para solicitar abogado/a del turno de oficio a través del Juzgado o del Colegio de la Abogacía, con las pertinentes explicaciones para ello. En caso de ser ocupantes y no constar identificado en el procedimiento judicial se les recomendará comparecer en el Juzgado para identificarse y *a posteriori* solicitar el beneficio de justicia gratuita,

– En los casos de desahucio por expiración de contrato se analizarán las cláusulas del contrato para cerciorarse de si es cierta o no la finalización: fechas, preaviso fehaciente suficiente, etc.

– En los casos de falta de título o similares se analizará la veracidad de la falta de título.

En todos casos desde la UAD se intermediará con la parte demandante con el fin de lograr la regularización de la posesión mediante la formalización de un contrato de arrendamiento.

Esta actuación de asesoramiento jurídico, redacción de escritos para su presentación ante el juzgado, intermediación con la propiedad y, en su caso, con el abogado o abogada del turno de oficio que se ha designado a la persona afectada, será llevada a cabo por personal especializado en coordinación con la UAD.

Si no se puede tramitar ningún tipo de ayuda se estudiarán, por parte de la UAD, de acuerdo con los distintos agentes implicados, fórmulas de compensación a las personas propietarias que acepten suspender los desahucios hasta que no se proporcione alternativa residencial a las personas afectadas. En los supuestos en que se haya asignado un abogado o abogada de oficio al afectado o afectada, se dará cuenta a este o esta profesional del resultado de la intermediación.

Fase III. Actuaciones de protección: fase de lanzamiento

1. Actuación en los casos de Ejecución Hipotecaria

Las intervenciones que se establecen en este apartado están destinadas a atender a aquellas personas que, como consecuencia de un procedimiento judicial iniciado por la falta de pago de las cuotas de un crédito o préstamo hipotecario contraído para la adquisición de su vivienda habitual, se ven obligadas a abandonar su vivienda habitual por haberse dictado una orden judicial de lanzamiento.

La UAD atenderá inmediatamente a estas personas, a través del personal técnico y/o por personal especializado en coordinación con



UAD, que mantindrà una entrevista amb aquestes, en les quals se'ls informarà dels serveis i recursos públics previstos en aquest protocol als quals pugua accedir, i realitzarà les gestions necessàries per a un accés efectiu als aquests sempre que la persona que vaja a ser privada del seu habitatge habitual complisca els requisits.

Des de la UAD es proporcionarà a la persona afectada:

– El model d'escrit d'ajornament del llançament conforme al que es preveu en l'article 704 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, per a la seua presentació en el Jutjat a fi de sol·licitar la pròrroga d'un mes per al desallotjament de l'habitatge.

– Si compleix els requisits el model de sol·licitud de suspensió del llançament en aplicació de l'article 1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.

– qualsevol altre model d'escrit de sol·licitud de suspensió conforme al que preveja en qualsevol normativa que resulte aplicable (PIDESC...)

S'iniciarà una intermediació amb l'Entitat Financera per a reestructurar el deute i, de no ser viable, per a exigir el lloguer de l'habitatge objecte d'execució hipotecària per una renda adequada a la seua capacitat econòmica, això és, un lloguer assequible.

Es derivarà a la ciutadania a sol·licitar Justícia Gratuïta si no s'ha sol·licitat amb anterioritat i en el transcurs del procediment judicial s'iniciarà la cerca d'alternativa residencial; arribada la data del llançament sense haver trobat alternativa la UAD es coordinarà amb els Serveis Socials per a la tramitació d'allotjament urgent i temporal, l'activació del guardamobles i la mudança i/o la tramitació d'ajudes per a cobrir despeses destinades a l'accés a un habitatge de lloguer (incloent-hi el realotjament en allotjaments municipals de caràcter transitori, en cas que n'hi haja) utilitzant per a això, entre altres, els recursos econòmics reben els ajuntaments per a donar solució residencial en casos de vulnerabilitat residencial que es doten per la conselleria competent en matèria d'habitatge, sense perjudici de l'existència d'altres ajudes dotades per altres conselleries o el propi ajuntament. Així mateix, es donarà informació relativa als diferents programes públics existents per a l'accés a un habitatge públic en règim de lloguer.

El dia del llançament s'exigirà que es facilite a la unitat de convivència el temps que necessite per a recollir els estris i es mediarà, en cas de ser necessari, perquè es puguen poder recollir amb posterioritat els estris que queden dins de l'habitatge. De ser possible assistiran als Serveis Socials o als treballadors o treballadores socials en matèria d'habitatge en el seu cas.

Les treballadores socials adscrites a la UAD assistiran a tots els llançaments d'habitatge en els quals es confirme alguna de les següents situacions de risc o vulnerabilitat:

1. Unitats de convivència formada per persones majors de 65 anys.
2. Existència de menors d'edat i dones embarassades.
3. Existència de persones amb discapacitat o presència de malaltia greu.
4. Existència de persones amb trastorns mentals.
5. Existència de situacions de violència masclista o intrafamiliar.
6. Vulnerabilitat residencial segons paràmetres d'aquest decret llei

Les funcions de les i els treballadors socials en els llançaments seran:

1. Acompanyament social.
2. Interlocució i mediació amb les persones representants de la propietat.
3. Explicació a la Comissió Judicial de la situació de vulnerabilitat.
4. Relat del treball realitzat des de la UAD i Serveis Socials.
5. Explicació dels recursos d'allotjament disponibles.
6. En cas que s'execute el llançament, activació d'altres serveis de suport i si és necessari garantir l'acompanyament al recurs mobilitzat.

2. Actuacions en els casos de desnonament de persones arrendatàries o precàries i similars

Les intervencions que s'estableixen en aquest apartat estan destinades a aquelles situacions en les quals la persona ha rebut una demanda judicial per:

la UAD, que mantindrà una entrevista con las mismas, en las que se les informará de los servicios y recursos públicos previstos en este protocolo a los que pueda acceder, y realizará las gestiones necesarias para un acceso efectivo a los mismos siempre que la persona que vaya a ser privada de su vivienda habitual cumpla los requisitos.

Desde la UAD se proporcionará a la persona afectada:

– el modelo de escrito de aplazamiento del lanzamiento conforme a lo previsto en el artículo 704 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para su presentación en el Juzgado al objeto de solicitar la prórroga de un mes para el desalojo de la vivienda.

– si cumple los requisitos el modelo de solicitud de suspensión del lanzamiento en aplicación del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

– cualquier otro modelo de escrito de solicitud de suspensión conforme a lo previsto en cualquier normativa que resulte de aplicación (PIDESC...)

Se iniciará una intermediación con la Entidad Financiera para reestructurar la deuda y, de no ser viable, para exigir el alquiler de la vivienda objeto de ejecución hipotecaria por una renta adecuada a su capacidad económica, esto es, un alquiler assequible.

Se derivará a la ciudadanía a solicitar Justicia Gratuita si no se ha solicitado con anterioridad y en el transcurso del procedimiento judicial se iniciará la búsqueda de alternativa residencial; llegada la fecha del lanzamiento sin haber encontrado alternativa la UAD se coordinará con los Servicios Sociales para la tramitación de alojamiento urgente y temporal, la activación del guardamuebles y la mudanza y/o la tramitación de ayudas para cubrir gastos destinados al acceso a una vivienda de alquiler (incluido el realojo en alojamientos municipales de carácter transitorio, en caso de existir) utilizando para ello, entre otros, los recursos económicos reciben los ayuntamientos para dar solución habitacional en casos de vulnerabilidad residencial que se dotan por la Conselleria competente en materia de vivienda, sin perjuicio de la existencia de otras ayudas dotadas por otras Consellerias o el propio Ayuntamiento. Asimismo, se dará información relativa a los distintos programas públicos existentes para el acceso a una vivienda pública en régimen de alquiler.

El día del lanzamiento se exigirá que se facilite a la unidad de convivencia el tiempo que necesite para recoger los enseres y se mediará, en caso de ser necesario, para que se puedan poder recoger con posterioridad los enseres que queden dentro de la vivienda. De ser posible asistirán a los Servicios Sociales o a los trabajadores o trabajadoras sociales en materia de vivienda en su caso.

Las trabajadoras sociales adscritas a la UAD asistirán a todos los lanzamientos de vivienda en los que se confirme alguna de las siguientes situaciones de riesgo o vulnerabilidad:

1. Unidades de convivencia formada por personas mayores de 65 años.
2. Existencia de menores de edad y mujeres embarazadas.
3. Existencia de personas con discapacidad o presencia de enfermedad grave.
4. Existencia de personas con trastornos mentales.
5. Existencia de situaciones de violencia machista o intrafamiliar.
6. Vulnerabilidad residencial según parámetros de este decreto ley

Las funciones de las y los trabajadores sociales en los lanzamientos serán:

1. Acompañamiento social.
2. Interlocución y mediación con las personas representantes de la propiedad.
3. Explicación a la Comisión Judicial de la situación de vulnerabilidad.
4. Relato del trabajo realizado desde la UAD y Servicios Sociales.
5. Explicación de los recursos de alojamiento disponibles.
6. En caso de que se ejecute el lanzamiento, activación de otros servicios de apoyo y si es necesario garantizar el acompañamiento al recurso movilizado.

2. Actuaciones en los casos de desahucio de personas arrendatarias o precarias y similares

Las intervenciones que se establecen en este apartado están destinadas a aquellas situaciones en las que la persona ha recibido una demanda judicial por:



– haver deixat de pagar les rendes del lloguer del seu habitatge habitual o

– finalització del contracte d'arrendament o
– tindre la possessió d'un habitatge sense títol habilitant i el procediment judicial es troba en fase d'execució i amb data assenyalada per al llançament

– Des de la UAD es proporcionarà a la persona afectada:

• El model d'escrit d'ajornament del desnonament conforme a el que es preveu en l'article 704 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, per a la seua presentació en el jutjat a fi de sol·licitar la pròrroga d'un mes per al desallotjament de l'habitatge.

• el model d'escrit de sol·licitud de suspensió del llançament si la unitat de convivència compleix amb els requisits recollits en normatives especials com ara el Reial Decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19.

• qualsevol altre model d'escrit de sol·licitud de suspensió conforme al que es preveu en qualsevol normativa que resulte d'aplicació (PIDESC...).

Arribada la data del desnonament sense que s'haja pogut aconseguir la suspensió del mateix per a garantir el real·lotjament digne, la UAD actuarà de la mateixa forma que en els casos d'execució hipotecària recollides en aquest Protocol.

Fase IV. Actuacions de protecció: fase posterior al llançament

La UAD iniciarà les gestions següents encaminades a aconseguir el real·lotjament temporal urgent de les unitats de convivència desnonades que complisquen amb els criteris de vulnerabilitat definits i el seu seguiment per part dels Serveis Socials i treballadors o treballadores sòciales en matèria d'habitatge:

– Activarà el recurs d'allotjament temporal urgent, servei de guardamobles i trasllat amb els proveïdors o proveïdores insaculats.

– Acompanyarà en els casos necessaris a les unitats de convivència a l'allotjament temporal urgent assignat.

– Derivarà al centre corresponent per a valorar la continuïtat dels recursos activats.

– Traspasarà la informació i documentació a Serveis Socials perquè es facen càrrec del cas i paren atenció a les persones afectades

Els criteris de vulnerabilitat es valoraran per part de la UAD i a manera enunciativa són: presència d'infància i adolescència, persones majors, problemes de salut, diversitat funcional, i/o altres situacions que valore la persona professional.

4. Formació.

Des de la UAD i des de la Direcció general competent en matèria de funció social de l'habitatge es participarà en quantes accions formatives es requerisquen amb la finalitat que la coordinació entre els diferents serveis i agents implicats siga el més efectiva possible, ja siga a petició de les parts interessades, sota l'estructuració de cursos de formació o derivats de convenis subscrits per la conselleria competent en matèria d'habitatge, entre altres amb els col·legis d'advocats en matèria de formació del torn d'ofici especialitzat en matèria d'habitatge i desnonament.

5. Coordinació del protocol

Es crearà una Comissió per al seguiment d'aquest Protocol. Es nomenarà una persona tècnica que es responsabilitzarà de la convocatòria i ordre del dia de les reunions.

Es reunirà de manera periòdica trimestralment per a fer el seguiment dels casos que estigueren en curs i per a valorar si cal promoure més recursos per a l'adequació del protocol a les necessitats reals. Es preveu la revisió del present protocol als sis mesos de la seua signatura.

– haber dejado de pagar las rentas del alquiler de su vivienda habitual o

– finalización del contrato de arrendamiento o
– tener la posesión de una vivienda sin título habilitante y el procedimiento judicial se encuentra en fase de ejecución y con fecha señalada para el lanzamiento

– Desde la UAD se proporcionará a la persona afectada:

– El modelo de escrito de aplazamiento del desahucio conforme a lo previsto en el artículo 704 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para su presentación en el Juzgado al objeto de solicitar la prórroga de un mes para el desalojo de la vivienda.

– el modelo de escrito de solicitud de suspensión del lanzamiento si la unidad de convivencia cumple con los requisitos recogidos en normativas especiales tales como el Real Decreto ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

– cualquier otro modelo de escrito de solicitud de suspensión conforme a lo previsto en cualquier normativa que resulte de aplicación (PIDESC...).

Llegada la fecha del desahucio sin que se haya podido conseguir la suspensión del mismo para garantizar el realojo digno, la UAD actuará de la misma forma que en los casos de ejecución hipotecaria recogidas en este Protocolo.

Fase IV. Actuaciones de protección: fase posterior al lanzamiento

La UAD iniciará las siguientes gestiones encaminadas a lograr el realojamiento temporal urgente de las unidades de convivencia desahuciadas que cumplan con los criterios de vulnerabilidad definidos y su seguimiento por parte de los Servicios Sociales y trabajadores o trabajadoras sociales en materia de vivienda:

– Activará el recurso de alojamiento temporal urgente, servicio de guardamuebles y traslado con los proveedores o proveedoras insaculados.

– Acompañará en los casos necesarios a las unidades de convivencia al alojamiento temporal urgente asignado.

– Derivará al Centro correspondiente para valorar la continuidad de los recursos activados.

– Traspasará la información y documentación a Servicios Sociales para que se hagan cargo del caso y presten atención a las personas afectadas

Los criterios de vulnerabilidad se valorarán por parte de la UAD y a modo enunciativo son: presencia de infancia y adolescencia, personas mayores, problemas de salud, diversidad funcional, y/u otras situaciones que valore la persona profesional.

4. Formación.

Desde la UAD y desde la Dirección general competente en materia de función social de la vivienda se participará en cuantas acciones formativas se requieran con el fin de que la coordinación entre los distintos servicios y agentes implicados sea lo más efectiva posible, ya sea a petición de las partes interesadas, bajo la estructuración de cursos de formación o derivados de convenios suscritos por la Conselleria competente en materia de vivienda, entre otros con los colegios de abogados en materia de formación del turno de oficio especializado en materia de vivienda y desahucio.

5. Coordinación del protocolo

Se creará una Comisión para el seguimiento de este Protocolo. Se nombrará una persona técnica que se responsabilizará de la convocatoria y orden del día de las reuniones.

Se reunirá de forma periódica trimestralmente para hacer el seguimiento de los casos que estuvieran en curso y para valorar si es preciso promover más recursos para la adecuación del protocolo a las necesidades reales. Se prevé la revisión del presente protocolo a los seis meses de su firma.