DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Adequació terminològica

Totes les referències que en la Llei 4/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià es fan a la Conselleria de Cultura, Educació i Ciència s'entendran realitzades a la conselleria competent en matèria de cultura.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Derogació normativa

Queden derogades les disposicions de rang igual o inferior que s'oposen al que disposa esta llei.

DISPOSICIÓNS FINALS

Primera. Desenrotllament reglamentari i actualització de la quantia de les multes

1. S'autoritza el Consell de la Generalitat a dictar totes les disposicions reglamentàries que calguen per al desenrotllament i aplicació d'esta llei.

2. Queda així mateix autoritzat el Consell de la Generalitat per a actualitzar per via reglamentària la quantia de les sancions establides en l'article 99, així com la de les multes coercitives previstes en l'article 100. El percentatge dels increments no serà superior al dels índexs oficials d'increment del cost de vida.

Segona. Entrada en vigor de la llei

La present llei vigirà l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Per tant, ordene que tots els ciutadans, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque, observen i facen complir esta llei.

València, 19 d'octubre de 2004

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Adecuación terminológica

Todas las referencias que en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano se hacen a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia se entenderán realizadas a la conselleria competente en materia de cultura.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo reglamentario y actualización de la cuantía de las multas

1. Se autoriza al Consell de la Generalitat a dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

2. Queda asimismo autorizado el Consell de la Generalitat para actualizar por vía reglamentaria la cuantía de las sanciones establecidas en el artículo 99, así como la de las multas coercitivas previstas en el artículo 100. El porcentaje de los incrementos no será superior al de los índices oficiales de incremento del coste de vida.

Segunda. Entrada en vigor de la ley

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

Valencia, 19 de octubre de 2004

El presidente de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

LLEI 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana. [2004/10680]

Sia notori i manifest a tots els ciutadans que les Corts Valencianes han aprovat, i jo, d'acord amb el que establixen la Constitució i l'Estatut d'Autonomia, en nom del Rei, promulgue la llei següent:

PREÀMBUL

El gaudi d'un habitatge digne i adequat, d'acord amb el que establix l'article 47 de la Constitució espanyola, és un dret fonamental de caràcter social de tots els ciutadans, el reconeixement del qual implica el mandat als poders públics perquè adopten les mesures necessàries que possibiliten l'exercici real i efectiu d'este dret.

L'habitatge és un bé necessari amb el qual es complixen un conjunt de necessitats socials a través de les quals es plasmen i es despleguen els processos d'integració i normalització dins de cada societat. Ha de formar l'espai apte per a la satisfacció d'unes determinades exigències humanes i per al desplegament de la família, o fórmules de convivència, que constituïxen una de les estructures més elementals de la societat.

L'habitatge com a bé necessari figura en l'article 25 de la Declaració dels Drets Humans de 10 de desembre de 1948, i en la Carta Social Europea de 1961.

D'altra banda, l'article 148.1.3 de la Constitució Espanyola establix l'habitatge com a matèria competencial de les comunitats autònomes, competència que per a la Comunitat Valenciana va

LEY 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. [2004/10680]

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos, que las Cortes Valencianas han aprobado, y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente ley:

PREÁMBULO

El disfrute de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido por el artículo 47 de la Constitución española, es un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos, cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo.

La vivienda es un bien necesario con el que se cumplen un conjunto de requerimientos sociales, a través de los cuales se plasman y desarrollan los procesos de integración y normalización en el seno de cada sociedad. Debe conformar el espacio apto para la satisfacción de unas determinadas exigencias humanas y para el desarrollo de la familia, o fórmulas de convivencia, que constituyen una de las estructuras más elementales de la sociedad.

La vivienda como bien necesario está recogida en el artículo 25 de la Declaración de Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 y en la Carta Social Europea de 1961.

Por otra parte, el artículo 148.1.3 de la Constitución Española establece la vivienda como materia competencial de las Comunidades Autónomas, competencia que para la Comunidad Valenciana

inclosa amb caràcter exclusiu en l'article 31 del seu Estatut d'Autonomia, establit per la Llei Orgànica 5/1982, d'1 de juliol.

Així mateix, i d'acord amb els principis de legalitat i seguretat jurídica, la dispersió i diversitat de la normativa reguladora de l'habitatge fins al present i la seua naturalesa reglamentària, com també, a vegades, la falta d'adequació a la realitat actual o el buit legal que hi ha en determinats aspectes, fan imprescindible l'elaboració d'una disposició única amb rang de llei que, d'una banda, agrupe els distints preceptes relatius a esta matèria i que els adapte a este moment i, d'altra banda, que regule els aspectes importants referents a esta matèria i no prevists legalment fins ara. S'ha tractat al mateix temps d'emmarcar en esta norma l'articulació de les polítiques d'integració i inclusió social, tot aconseguint amb això un reconeixement normatiu de l'esforç que es dedica a esta matèria.

Per a l'elaboració d'esta Llei s'han tingut en compte normes existents, com les relatives a ordenació de l'edificació, consumidors, propietat horitzontal, arrendaments urbans i la dispersa normativa reguladora d'habitatges amb protecció pública. No obstant això, sense negligir —i per això s'hi recullen— la utilitat i vigència que molts dels seus preceptes continuen mantenint, s'hi incorporen innovacions que, en vista de l'experiència acumulada i de les circumstàncies socioeconòmiques actuals, són necessàries.

La Llei s'estructura en cinc títols, sis disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

Els principis generals figuren en el capítol I del títol I, dins de l'epígraf "Dret a l'habitatge digne". En aqueix capítol s'establix l'objecte de la Llei, vinculat inseparablement al compliment del mandat imposat per l'article 47 de la Constitució Espanyola, es regula el concepte d'habitatge i l'exigència de condicions de qualitat referint-les a la legislació estatal i autonòmica d'ordenació de l'edificació.

D'altra banda, l'habitatge no es preveu sols com un bé individualment considerat, sinó que, des d'un enfocament global, és impossible delimitar-lo de l'entorn en què se situa. Per tant, les mesures previstes en esta Llei són determinades per l'ordenació del territori i el planejament urbanístic i consideren en tot moment la seua incidència en el medi ambient i patrimoni cultural, així com la necessitat d'infraestructures apropiades per a una qualitat de vida adequada.

A més, cal ressenyar el doble vessant de l'habitatge, com a bé necessari d'una banda, i per això la naturalesa social que té; i com a bé de mercat per altra banda, i per això la naturalesa econòmica que té. Tots dos aspectes s'entremesclen, i els legisladors han de considerar l'habitatge des d'esta perspectiva dual en elaborar les normes que el regulen.

Sens perjudici d'esta condició de bé de mercat que posseïx l'habitatge, esta Llei té un caràcter bàsicament social, els objectius primordials de la qual rauen, d'una banda, en la protecció dels drets d'adquirents i usuaris que hi accedixen per qualsevol títol, i d'altra banda en l'esbós de possibles línies genèriques d'actuació que permeten afavorir la integració i inclusió social dels sectors més desfavorits de la nostra societat.

El primer dels objectius es plasma en distintes mesures i preceptes continguts fonamentalment en el títol II dins de l'epígraf "L'accés a l'habitatge", i dels quals se subratllen els aspectes següents:

– En relació amb les garanties de qualitat en la transmissió de l'habitatge, la Llei inclou l'exigència de garanties per danys materials ocasionats per vicis o defectes de la construcció, el desplegament reglamentari de la qual es preveu posteriorment, en forma d'assegurances obligatòries i sempre en relació amb la legislació d'ordenació de l'edificació, atenent especialment a les promocions d'habitatges protegits o rehabilitats amb protecció pública.

– A més, i d'acord amb la finalitat de protecció a què s'al·ludix en paràgrafs anteriors, en els capítols següents del títol II es regulen els requisits que han de reunir la publicitat i informació, la venda i l'arrendament dels habitatges.

viene recogida con carácter exclusivo en el artículo 31 de su Estatuto de Autonomía, establecido por Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio.

Asimismo, y de acuerdo con los principios de legalidad y seguridad jurídica, la dispersión y diversidad de la normativa reguladora de la vivienda hasta el presente y su naturaleza reglamentaria, así como, en ocasiones, la falta de adecuación a la realidad actual o el vacío legal existente en determinados aspectos, hacen imprescindible la elaboración de una disposición única con rango de Ley, que, por un lado, agrupe los distintos preceptos relativos a esta materia adaptándolos a este momento y, por otro, regule aquellos extremos importantes referentes a la misma y no contemplados legalmente hasta ahora. Se ha tratado al mismo tiempo de enmarcar en esta norma la articulación de las políticas de integración e inclusión social, consiguiendo con ello un reconocimiento normativo del esfuerzo que en esta materia se esta destinando.

Para la elaboración de la presente Ley se han tenido en cuenta normas existentes, como las relativas a ordenación de la edificación, consumidores, propiedad horizontal, arrendamientos urbanos y la dispersa normativa reguladora de viviendas con protección pública. No obstante, sin desdeñar – y por ello se recogen – la utilidad y vigencia que muchos de sus preceptos continúan manteniendo, se incorporan innovaciones que, a la vista de la experiencia acumulada y de las circunstancias socioeconómicas actuales, resultan necesarias.

La Ley se estructura en cinco títulos, seis disposiciones adicionales, cuatro transitorias, una derogatoria y dos finales.

Los principios generales se recogen en el capítulo I del Título I, dentro del epígrafe "Derecho a la vivienda digna". En dicho capítulo se establece el objeto de la Ley, vinculado inseparablemente al cumplimiento del mandato impuesto por el artículo 47 de la Constitución Española, se regula el concepto de vivienda y la exigencia de unas condiciones de calidad, refiriéndolas a la legislación estatal y autonómica de ordenación de la edificación.

Por otra parte, la vivienda no se contempla sólo como un bien individualmente considerado, sino que, desde un enfoque global, es imposible deslindarla del entorno en que se ubica. Por tanto, las medidas previstas en la presente Ley vienen determinadas por la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico y atienden en todo momento a su incidencia en el medio ambiente y patrimonio cultural, así como a la necesidad de unas infraestructuras apropiadas para una adecuada calidad de vida.

Además, hay que reseñar la doble vertiente de la vivienda, como bien necesario por un lado, y de ahí su naturaleza social; y como bien de mercado por otro, y de ahí su naturaleza económica. Ambos aspectos se entreveran, y desde esta perspectiva dual debe considerarse la vivienda por los legisladores al elaborar las normas que la regulan.

Sin perjuicio de esta condición de bien de mercado que posee la vivienda, la presente ley tiene un carácter básicamente social, cuyos primordiales objetivos radican, por un lado, en la protección de los derechos de adquirentes y usuarios que acceden por cualquier titulo, y por otro en el esbozo de posibles líneas genéricas de actuación que permitan favorecer la integración e inclusión social de los sectores mas desfavorecidos de nuestra sociedad.

El primero de los objetivos se plasma en distintas medidas y preceptos contenidos fundamentalmente en el Título II bajo el epígrafe "El acceso a la vivienda", y de los cuales se subrayan los siguientes aspectos:

– En relación con las garantías de calidad en la transmisión de la vivienda, la Ley recoge la exigencia de unas garantías por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción, cuyo desarrollo reglamentario se prevé posteriormente, en forma de seguros obligatorios y siempre en relación con la legislación de ordenación de la edificación, atendiendo especialmente a las promociones de viviendas protegidas o rehabilitadas con protección pública.

– Además, y en consonancia con la finalidad de protección a la que se aludía en párrafos anteriores, en los siguientes capítulos del Título II, se regulan los requisitos que deben reunir la publicidad e información, venta y arrendamiento de las viviendas.

– Per acabar, el capítol V del dit títol inclou l'obligatorietat de constituir fiança en els supòsits d'arrendaments urbans, i tracta distints aspectes relatius a esta matèria.

En el títol III que preveu l'ús, la conservació, el manteniment i l'adaptació de l'habitatge, es dicten unes quantes disposicions innovadores:

– L'obligatorietat que la comunitat de propietaris subscriga amb caràcter global per a tot l'immoble les assegurances contra el risc d'incendis i per dany a tercers.

– La definició, en el capítol II, de les obres d'adequació; i tenen esta consideració tant les obres necessàries perquè habitatges, elements i servicis comuns d'un edifici siguen aptes per a la circulació i garantisquen l'accessibilitat de persones amb mobilitat i comunicació reduïda, com les obres requerides per a dotar els immobles d'habitatges de la infraestructura comuna als servicis de telecomunicació i les altres obres que siguen preceptives per a l'adequació a la normativa vigent.

– S'articula la possibilitat per part de la Generalitat, d'acord amb el que la regulació urbanística preveu, d'establir plans d'actuació en col·laboració amb els ajuntaments i altres entitats que permeten elaborar censos sobre l'estat de les edificacions i mesures de suport per a la inspecció tècnica i periòdica d'immobles destinats a habitatges. Alhora, s'hi preveu el desplegament posterior d'estes mesures a partir de les característiques socioeconòmiques dels propietaris; i, d'altra banda, es faculta els ajuntaments perquè, mitjançant ordenança municipal, condicionen l'expedició de les llicències corresponents d'obres i d'ocupació a la realització prèvia de les inspeccions al·ludides.

En el títol IV de la Llei es regulen les mesures per al foment públic i la prestació directa de l'habitatge. Així, es pretén establir el règim jurídic dels habitatges amb protecció pública constituint un marc normatiu estable i propi per a estos en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana i superant normes preconstitucionals encara vigents, independentment de les mesures econòmiques i financeres que cada pla d'habitatge preveja segons els imperatius conjunturals del moment.

La finalitat de les dites mesures és ordenar el sector de la construcció en matèria d'habitatge i incentivar tant l'oferta, d'una banda, com la demanda, d'altra banda, tot posant especial accent en la integració de persones amb capacitats reduïdes, físiques, psíquiques o sensorials, els immigrants, les famílies amb recursos econòmics baixos i els col·lectius especialment necessitats o amb problemes específics. Mitjançant este doble caràcter incentivador i regulador es possibilitarà el millor equilibri entre una oferta d'habitatges assequibles i la capacitació econòmica de la demanda, d'acord amb les seues circumstàncies socioeconòmiques i culturals.

Igualment, en el títol IV esmentat s'habilita la Generalitat perquè dicte les disposicions necessàries amb vista al règim d'habitatges de protecció pública, limitacions, definició d'actuacions protegibles i, en l'àmbit de la legislació urbanística, l'elaboració dels instruments de planejament i mesures pertinents per a crear reserves de sòl residencial amb destinació preferent a la construcció d'habitatges amb protecció pública o per a la formació de patrimonis públics de sòl.

Des del punt de vista de la fiscalitat dels habitatges, es preveu la possibilitat que tant la Generalitat com les entitats locals establisquen exempcions i bonificacions tributàries dins de l'àmbit de les competències respectives.

A més, amb caràcter complementari a les mesures incentivadores, s'imposa als beneficiaris l'obligació de reintegrar les ajudes públiques percebudes, juntament amb els interessos legals d'estes, en el cas d'incompliment de les condicions que van motivar l'atorgament de les ajudes.

La Llei precisa una sèrie de conceptes, com la definició d'habitatge de protecció pública, els qui en poden ser promotors i destinataris, l'extensió de la protecció pública a altres elements de l'habitatge diferents però vinculats o relacionats i, finalment, la qualificació provisional i definitiva que determina la incorporació de les actuacions protegibles en matèria d'habitatge al règim de protecció pública, i les faculta per al seu ús i la contractació dels servicis corresponents.

– Por último, el capítulo V de dicho Título recoge la obligatoriedad de constituir fianza en los supuestos de arrendamientos urbanos, y aborda distintos aspectos relativos a esta materia.

En el Título III que contempla el uso, conservación, mantenimiento y adaptación de la vivienda se dictan algunas disposiciones innovadoras:

– La obligatoriedad de que la comunidad de propietarios suscriba con carácter global para todo el inmueble los seguros contra el riesgo de incendios y por daño a terceros.

– La definición, en el capítulo II, de las obras de adecuación, entendiendo como tales, tanto aquellas necesarias para que viviendas, elementos y servicios comunes de un edificio sean aptos para la circulación y garanticen la accesibilidad de personas con movilidad y comunicación reducida, como a las obras requeridas para dotar a los inmuebles de viviendas de la infraestructura común a los servicios de telecomunicación y aquellas otras que sean preceptivas para la adecuación a la normativa vigente.

– Se articula la posibilidad por parte de la Generalitat, de acuerdo con lo previsto por la regulación urbanística, de establecer planes de actuación en colaboración con los ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar censos sobre el estado de las edificaciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas. Asimismo, se prevé el desarrollo posterior de dichas medidas en función de las características socioeconómicas de los propietarios; y, por otra parte, se faculta a los ayuntamientos para que, mediante ordenanza municipal, condicionen la expedición de las correspondientes licencias de obras y ocupación a la previa realización de las inspecciones aludidas.

En el Título IV de la Ley se regulan las medidas para el fomento público y prestación directa de la vivienda. De este modo, se pretende establecer el régimen jurídico de las viviendas con protección pública, constituyendo un marco normativo estable y propio para éstas en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, superando normas preconstitucionales aún vigentes, independientemente de las medidas económicas y financieras que cada plan de vivienda prevea en función de los imperativos coyunturales de ese momento.

La finalidad de dichas medidas es ordenar el sector de la construcción en materia de vivienda e incentivar, tanto la oferta, por un lado, como la demanda, por el otro, poniendo especial acento en la integración de personas con capacidades reducidas, físicas, psíquicas y sensoriales, los inmigrantes, las familias con bajos recursos económicos y los colectivos especialmente necesitados o con problemáticas específicas. Mediante este doble carácter incentivador y regulador se posibilitará el mejor equilibrio entre una oferta de viviendas asequibles y la capacitación económica de la demanda, de acuerdo con sus circunstancias socioeconómicas y culturales.

Igualmente, en el citado título IV, se habilita a la Generalitat para dictar las disposiciones necesarias en orden al régimen de viviendas de protección pública, limitaciones, definición de actuaciones protegibles y, en el ámbito de la legislación urbanística, la elaboración de los instrumentos de planeamiento y medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas con protección pública o para la formación de patrimonios públicos de suelo.

Desde el punto de vista de la fiscalidad de las viviendas se prevé la posibilidad de que tanto la Generalitat como las entidades Locales establezcan exenciones y bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

Además, con carácter complementario a las medidas incentivadoras, se impone a los beneficiarios la obligación de reintegrar las ayudas públicas percibidas junto con sus intereses legales en el supuesto de incumplimiento de las condiciones que motivaron su otorgamiento.

La Ley precisa una serie de conceptos, como la definición de vivienda de protección pública, quienes pueden ser promotores y destinatarios de la misma, la extensión de la protección pública a otros elementos de la vivienda diferentes pero vinculados o relacionados con ella y, por último, la calificación provisional y definitiva que determinan la incorporación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda al régimen de protección pública, y las faculta para su uso y la contratación de los servicios correspondientes.

La promoció pública i prestació directa de l'habitatge es recull en el capítol III del títol IV. En aqueix capítol s'establix i s'aclarix el concepte de promoció pública i es diferencia entre promoció pública directa i promoció pública instrumental. És nova la figura de promoció pública assimilada, efectuada per entitats sense ànim de lucre amb fins socials i destinada a operacions especials d'integració social. Amb esta figura es dóna cobertura legal a un tipus d'actuació que, gradualment, ha anat adquirint protagonisme en la societat actual.

Una altra novetat important que aporta la Llei, i atesa la problemàtica del parc públic d'habitatges que requerix nous instruments per a la seua gestió eficaç, és la facultat que es concedix a les administracions públiques per a recuperar la titularitat o disponibilitat dels habitatges de promoció pública mitjançant procediments administratius, en els casos d'ocupacions irregulars, situacions de falta de pagament o incompliment de l'obligació de residència habitual i permanent.

Quant a la conveniència, ja exposada més amunt, de tractar la regulació jurídica de l'habitatge des d'una perspectiva àmplia i no limitada exclusivament a l'objecte individual i desvinculat del seu entorn, que exigix l'adopció de mesures en este sentit, es preveu respecte a les infraestructures, equipament comunitari primari i dotacions en el medi urbà al servici dels habitatges que, si bé l'execució és competència de les administracions locals, hi haja la possibilitat d'intervenció per part de la Generalitat mitjançant accions concertades, accions que hauran d'instrumentar-se a través dels convenis corresponents, o executant-les directament, després dels acords escaients.

L'últim títol de la Llei, el títol V, regula el règim sancionador, amb remissió a l'òrgan competent en matèria de consum per als habitatges en general i específicament s'hi establix de forma detallada la tipificació de les sancions en els habitatges de protecció pública.

En el seu àmbit d'aplicació i respecte als habitatges lliures, es remet amb caràcter general a la legislació de consumidors i usuaris. No obstant això, es tipifica expressament com a infracció molt greu l'incompliment dels requisits per a percebre quantitats a compte del preu, abans o durant la construcció. La competència per a imposar la sanció, amb multa de fins a un vint-i-cinc per cent de les quantitats percebudes sense complir les garanties legals, s'atribuix als òrgans competents de la Generalitat en matèria de consum. Tot això d'acord amb els criteris del Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors quant a la informació que s'ha de subministrar en la compravenda i en l'arrendament d'habitatges, l'article 7 del qual, en referir-se a les quantitats lliurades a compte, remet a la Llei 57/1968, de 27 de juliol.

Així doncs, el que preveu la disposició addicional primera de la Llei d'Ordenació de l'Edificació és aplicable en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana.

Així mateix, i igualment en relació amb la normativa de consumidors i usuaris, la disposició addicional segona d'esta Llei preveu que la resolució de les queixes o reclamacions dels consumidors o usuaris en matèria d'habitatge poden sotmetre's al sistema arbitral d'acord amb la legislació aplicable.

El règim sancionador que establix esta Llei s'aplica fonamentalment als habitatges de protecció pública i té com a antecedent la Llei 1/1997, de 21 de febrer, de Règim sancionador en matèria d'habitatge. Atesa la plena vigència d'esta Llei en moltes de les seues disposicions, la dita Llei s'hi recull en línies generals, tot i que, després de l'aplicació, l'experiència acumulada, com també a causa de l'existència d'algunes llacunes normatives detectades, es fa aconsellable introduir-hi modificacions i innovacions a fi de millorar-ne l'eficàcia. Un exemple il·lustratiu d'això és tipificar com a infracció molt greu l'accés a habitatges amb protecció pública quan se superen els límits d'ingressos, i l'incompliment de les altres condicions establides per la normativa aplicable.

La consideració de l'habitatge com un bé de mercat, a més de bé necessari, requerix tenir en compte els agents que participen en el procés de la posada en curs de l'habitatge, des de la promoció fins a l'ús i el manteniment, objecte tot això d'una regulació específica establida per la legislació d'ordenació de l'edificació.

La promoción pública y prestación directa de la vivienda viene contemplada por el capítulo III del título IV. En dicho capítulo se establece y clarifica el concepto de promoción pública, diferenciando entre promoción pública directa y promoción pública instrumental. Es novedosa la figura de promoción pública asimilada, efectuada por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales y destinada a operaciones especiales de integración social. Con esta figura se da cobertura legal a un tipo de actuación que, paulatinamente, ha ido adquiriendo protagonismo en la sociedad actual.

Otra novedad importante que aporta la Ley, y dada la problemática del parque público de viviendas que requiere nuevos instrumentos para la gestión eficaz del mismo, es la facultad que se concede a las Administraciones Públicas para recuperar la titularidad o disponibilidad de las viviendas de promoción pública mediante procedimientos administrativos, en los supuestos de ocupaciones irregulares, situaciones de falta de pago o incumplimiento de la obligación de residencia habitual y permanente.

En cuanto a la conveniencia, ya expuesta anteriormente, de abordar la regulación jurídica de la vivienda desde una perspectiva amplia y no limitada exclusivamente al objeto individual y desvinculado de su entorno, que exige la adopción de medidas en este sentido, se prevé con respecto a las infraestructuras, equipamiento comunitario primario y dotaciones en el medio urbano al servicio de las viviendas que, si bien su ejecución es competencia de las Administraciones Locales, quepa la posibilidad de intervención por parte de la Generalitat mediante acciones concertadas, que deberán instrumentarse a través de los correspondientes Convenios, o ejecutándolas directamente, previos los Acuerdos que procedan.

El último título de la Ley, Título V, regula el Régimen Sancionador, con remisión al órgano competente en materia de consumo para las viviendas en general y específicamente se establece de forma pormenorizada la tipificación de las sanciones en las viviendas de protección pública.

En su ámbito de aplicación y con respecto a las viviendas libres, se remite con carácter general a la legislación de consumidores y usuarios. No obstante, se tipifica expresamente como infracción muy grave el incumplimiento de los requisitos para percibir cantidades a cuenta del precio, antes o durante la construcción. La competencia para imponer la sanción, con multa de hasta un veinticinco por ciento de las cantidades percibidas sin cumplir las garantías legales, se atribuye a los órganos competentes de la Generalitat en materia de consumo. Todo ello conforme a los criterios del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, cuyo artículo 7, al referirse a las cantidades entregadas a cuenta, se remite a la Ley 57/1968, de 27 de julio.

De esta forma lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, es aplicable en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana.

Asimismo, e igualmente en relación con la normativa de consumidores y usuarios, la disposición adicional segunda de esta Ley prevé que la resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al sistema arbitral conforme a la legislación aplicable.

El régimen sancionador que establece la presente Ley se aplica fundamentalmente a las viviendas de protección pública, y tiene como antecedente la Ley 1/1997, de 21 de febrero, de régimen sancionador en materia de vivienda. Dada la plena vigencia de ésta en muchas de sus disposiciones, dicha Ley se recoge en líneas generales, si bien, tras su aplicación, la experiencia acumulada, así como algunas lagunas normativas detectadas, hace aconsejable introducir modificaciones e innovaciones con el fin de mejorar su eficacia. Ejemplo ilustrativo de ello es tipificar como infracción muy grave el acceso a viviendas con protección pública cuando se superen los límites de ingresos, y el incumplimiento de las demás condiciones establecidas por la normativa aplicable.

La consideración de la vivienda como bien de mercado, además de bien necesario, requiere tener en cuenta a los agentes que participan en el proceso de su puesta en curso, desde la promoción hasta su uso y mantenimiento, objeto todo ello de una regulación específica establecida por la legislación de ordenación de la edificación.

D'acord amb este requisit, la disposició addicional tercera implica en la salvaguarda de l'aplicació de la Llei diversos agents intervinents en el procés de transmissió dels habitatges, dins de l'àmbit de les competències respectives, com ara notaris, registradors de la propietat o entitats financeres, a causa de la importància que la coordinació amb tots ells significa, amb vista a l'aplicació adequada de les mesures relatives a l'habitatge.

I amb el mateix objectiu, a fi de millorar el compliment de les determinacions d'esta Llei, en la disposició addicional quarta es faculta la Generalitat, a través de la conselleria competent en matèria d'habitatge, perquè establisca actuacions de col·laboració o concertades amb altres administracions, col·legis professionals i altres entitats, en particular amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, centres de gestió cadastral i el Registre de la Propietat.

Per acabar, la disposició addicional cinquena inclou el sentit del silenci administratiu en les sol·licituds de qualificació d'actuacions protegides i d'ajudes públiques.

Sobre este aspecte, i pel que fa a la qualificació provisional, l'efecte produït pel silenci administratiu és positiu.

Per contra, i basant-se en raons de seguretat, la no-resolució i notificació de la qualificació definitiva en els terminis establits té com a conseqüència la desestimació d'aquella.

No obstant això, i encara que no s'haja produït la resolució expressa dins del termini i en la forma escaient, la qualificació definitiva pot entendre's concedida quan la seua sol·licitud vaja acompanyada d'un certificat emés per una entitat de control de qualitat oficialment acreditada per la Generalitat, atés que la normativa atribuix a estes entitats la responsabilitat davant qualsevol contingència i han d'haver subscrit prèviament les assegurances de responsabilitat civil que escaiga.

En últim terme, i quant a les sol·licituds d'ajudes directes, passat el termini fixat, el silenci administratiu implica la desestimació de la sol·licitud.

Per acabar, en les disposicions transitòries es preveu un seguit de mesures necessàries que cal adoptar fins que es desplegue la Llei per reglament o fins que es produïsca la posada en marxa d'algun dels aspectes previstos.

En este sentit, l'obligatorietat de les assegurances d'incendis i danys a tercers que recull l'article 30 de la Llei es vincula al Llibre de l'Edifici regulat per la legislació d'ordenació de l'edificació.

Respecte als habitatges de protecció pública, i a fi que no es produïsca un buit normatiu, fins que es desplegue esta Llei per reglament, i sempre que no contradiga el que s'hi disposa, s'aplicarà amb caràcter supletori la legislació estatal d'habitatges i es mantindrà vigent la normativa autonòmica en esta matèria.

Per acabar, i fins que els ajuntaments adopten les mesures adequades per a la posada en marxa de la llicència municipal d'ocupació, s'exigix, transitòriament, l'obtenció prèvia de la cèdula d'habitabilitat com a requisit necessari per a ocupar l'habitatge i contractar el subministrament dels serveis.

TÍTOL I
Dret a l'habitatge digne

CAPÍTOL I
Principis generals

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

Esta Llei té per objecte, dins de l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, fer efectiu el dret constitucional al gaudi d'un habitatge digne i adequat, la protecció per als adquirents i usuaris, les mesures de foment i d'inclusió social, el règim sancionador i les actuacions administratives en matèria d'habitatge, i dotar-les d'un marc normatiu estable.

L'àmbit d'aplicació inclou el règim de transmissió, d'ús i d'aprofitament i les actuacions amb protecció pública en matèria d'habitatge.

Conforme a este requerimiento, la disposición adicional tercera implica en la salvaguarda de la aplicación de la Ley a diversos agentes intervinientes en el proceso de transmisión de las viviendas, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, como son notarios, registradores de la propiedad o entidades financieras, habida cuenta de la importancia que la coordinación con todos ellos supone, en orden a la adecuada aplicación de las medidas relativas a la vivienda.

Y con igual objetivo, a fin de mejorar el cumplimiento de las determinaciones de la presente Ley, en la disposición adicional cuarta se faculta a la Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda, para establecer actuaciones de colaboración o concertadas con otras Administraciones, Colegios Profesionales y otras entidades, en particular con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Centros de Gestión Catastral y el Registro de la Propiedad.

Finalmente, la disposición adicional quinta contempla el sentido del silencio administrativo en las solicitudes de calificación de actuaciones protegidas y de ayudas públicas.

A este respecto, y en lo concerniente a la calificación provisional, el efecto producido por el silencio administrativo es positivo.

Por el contrario, y apoyándose en razones de seguridad, la no resolución y notificación de la calificación definitiva en los plazos establecidos, tiene como consecuencia la desestimación de aquélla.

No obstante, y aunque no se hubiera producido la resolución expresa en plazo y forma, podrá entenderse concedida la calificación definitiva cuando la solicitud de la misma fuera acompañada de certificación emitida por una Entidad de Control de Calidad oficialmente acreditada por la Generalitat, dado que la normativa atribuye a dichas entidades la responsabilidad ante cualquier contingencia y deberán haber suscrito previamente los seguros de responsabilidad civil que procedan.

En último término, y en cuanto a las solicitudes de ayudas directas, pasado el plazo fijado, el silencio administrativo implica la desestimación de la solicitud.

Por último, en las disposiciones transitorias, se prevén una serie de medidas necesarias a adoptar en tanto se desarrolle reglamentariamente la Ley o se produzca la puesta en marcha de alguno de los extremos contemplados.

En este sentido, la obligatoriedad de los seguros de incendios y daños a terceros que recoge el artículo 30 de la Ley se vincula al Libro del Edificio regulado por la legislación de ordenación de la edificación.

Con respecto a las viviendas de protección pública, y con el fin de que no se produzca un vacío normativo, en tanto no se desarrolle reglamentariamente la presente Ley, y siempre que no contradiga lo dispuesto en la misma, se aplicará con carácter supletorio la legislación estatal de viviendas y permanecerá vigente la normativa autonómica en esta materia.

Finalmente, y en tanto los ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la licencia municipal de ocupación, se exige, transitoriamente, la previa obtención de la cédula de habitabilidad como requisito necesario para ocupar la vivienda y contratar el suministro de los servicios.

TÍTULO I
Derecho a la vivienda digna

CAPÍTULO I
Principios generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

La presente Ley tiene por objeto, dentro del ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, hacer efectivo el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, la protección para los adquirentes y usuarios, las medidas de fomento y de inclusión social, el régimen sancionador, y las actuaciones administrativas en materia de vivienda, dotándolas de un marco normativo estable.

Su ámbito de aplicación alcanzará al régimen de transmisión, uso y aprovechamiento y a las actuaciones con protección pública en materia de vivienda.

Les especificacions establides per la legislació estatal i autonòmica reguladora de l'ordenació de l'edificació seran d'aplicació per a tots els habitatges que es promoguen, es construïsquen o es rehabiliten en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana.

Article 2. Concepte d'habitatge

S'entén per habitatge tota edificació habitable, destinada a residència de persones fisiques, i que reunisca els requisits bàsics de qualitat de l'edificació, entorn i situació d'acord amb la legislació aplicable, i que siga apta per a l'obtenció de la llicència municipal d'ocupació o, en el cas d'habitatges protegits o rehabilitats de protecció pública, la cèdula de qualificació definitiva.

Article 3. Condicions de qualitat en els habitatges

Els habitatges han de reunir els requisits bàsics de qualitat de l'edificació determinats per la legislació estatal i autonòmica d'ordenació de l'edificació, relatius a la funcionalitat, seguretat i habitabilitat, i per la normativa que s'establisca per reglament.

Així mateix, la Generalitat fomentarà la utilització de distintius, marques de conformitat o segells de qualitat reconeguts oficialment, l'objecte dels quals siguen les obres, els productes o els serveis dins de l'àmbit de l'edificació d'habitatges i d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació.

Article 4. Condicions d'entorn i emplaçament dels edificis d'habitatges

L'emplaçament dels edificis d'habitatges serà determinat per l'ordenació del territori i el planejament urbanístic, i ha de reunir els requisits per a l'obtenció de les autoritzacions administratives corresponents.

A l'efecte el planejament, en definir les zones residencials, ha de considerar l'adequació al medi geogràfic i la protecció del medi ambient i patrimoni cultural, s'ha d'evitar l'exposició a accions devastadores, insalubres, molestes, nocives o perilloses, i s'han d'adoptar les mesures correctores que, si s'escau, siguen pertinents, com també la connexió amb les xarxes de serveis i infraestructures urbanes i l'adequat funcionament d'estes, i els equipaments i les dotacions exigits per la legislació urbanística i d'ordenació del territori.

Els habitatges emplaçats en el medi rural han de complir les condicions establides a l'efecte pel planejament, la legislació urbanística, mediambiental i d'ordenació del territori. I també han de complir les que amb caràcter general s'establixen en este article i en la Llei d'Ordenació i Modernització de les Estructures Agràries.

Article 5. Autorització per a l'ocupació i l'ús dels habitatges

Per a poder ocupar l'habitatge és requisit necessari l'obtenció prèvia de la llicència municipal d'ocupació i, en el supòsit d'habitatges protegits o rehabilitats de protecció pública en primera transmissió, la cèdula de qualificació definitiva faculta per a l'ocupació i l'ús dels habitatges.

Per als supòsits de segones transmissions o posteriors que es produïsquen transcorregut el termini que legalment s'establisca per a la llicència municipal d'ocupació, serà necessària la renovació.

Les companyies subministradores dels servicis d'abastiment d'aigua, energia elèctrica, gas i infraestructures de telecomunicacions, no poden contractar i iniciar el subministrament sense l'acreditació prèvia de l'obtenció de la llicència municipal d'ocupació o, si s'escau, cèdula de qualificació definitiva.

En el supòsit que les companyies subministradores esmentades no complesquen la prohibició anterior, podran ser declarades responsables solidaries de les responsabilitats que se'n deriven, i per tant, seran part en l'expedient infractor que s'incoe a l'efecte.

Article 6. Requisits de les escriptures relatives a habitatge i inscripció d'estes al Registre de la Propietat

1. En les escriptures de declaració d'obra nova en construcció i constitució del règim en propietat horitzontal d'immobles destinats

Las especificaciones establecidas por la legislación estatal y autonómica reguladora de la ordenación de la edificación, serán de aplicación para todas las viviendas que se promuevan, construyan o rehabiliten en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana.

Artículo 2. Concepto de vivienda

Se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva.

Artículo 3. Condiciones de calidad en las viviendas

Las viviendas reunirán los requisitos básicos de calidad de la edificación determinados por la legislación estatal y autonómica de ordenación de la edificación, relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad, y por la normativa que reglamentariamente se establezca.

Asimismo, la Generalitat fomentará la utilización de distintivos, marcas de conformidad o sellos de calidad reconocidos oficialmente, cuyo objeto sean las obras, los productos o los servicios dentro del ámbito de la edificación de viviendas y conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 4. Condiciones de entorno y emplazamiento de los edificios de viviendas

El emplazamiento de los edificios de viviendas vendrá determinado por la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico, y reunirá los requisitos para la obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas.

A estos efectos, el planeamiento, al definir las zonas residenciales considerará la adecuación al medio geográfico y la protección del medio ambiente y patrimonio cultural, evitando la exposición a acciones devastadoras, insalubres, molestas, nocivas o peligrosas, y adoptará las medidas correctoras que en su caso sean pertinentes, así como la conexión con las redes de servicios e infraestructuras urbanas y su adecuado funcionamiento, y los equipamientos y dotaciones exigidos por la legislación urbanística y de ordenación del territorio.

Las viviendas emplazadas en medio rural deberán cumplir las condiciones establecidas al efecto por el planeamiento, la legislación urbanística, medioambiental y de ordenación del territorio. Así como las que con carácter general se establecen en este artículo y en la Ley de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias.

Artículo 5. Autorización para la ocupación y uso de las viviendas

Para poder ocupar la vivienda será requisito necesario la previa obtención de la licencia municipal de ocupación y, en el supuesto de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública en primera transmisión, la cédula de calificación definitiva facultará para la ocupación y uso de las viviendas.

Para los supuestos de segundas o posteriores transmisiones que se produzcan transcurrido el plazo que legalmente se establezca para la licencia municipal de ocupación, será necesaria su renovación.

Las compañías suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas e infraestructuras de telecomunicaciones, no podrán contratar e iniciar el suministro sin la previa acreditación de la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en su caso, cédula de calificación definitiva.

En el supuesto de que las citadas compañías suministradoras no cumplan la prohibición anterior, podrán ser declaradas responsables solidarias de las responsabilidades que se deriven de ello, y por tanto, serán parte en el expediente infractor que se incoe al efecto.

Artículo 6. Requisitos de las escrituras relativas a vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad

1. En las escrituras de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen en propiedad horizontal de inmue-

en tot o en part a habitatges, la descripció de l'edifici i dels habitatges s'ha d'ajustar a la llicència municipal d'edificació i al projecte que va servir de base per a la seua concessió, que s'han d'inscriure al Registre de la Propietat conforme al que disposa l'article 37 del Text Refós de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana.

2. En les escriptures de declaració d'obra nova acabada i constitució del règim en propietat horitzontal d'immobles destinats en tot o en part a habitatge, i en les escriptures o actes declaratives de la terminació d'obres, la descripció de l'edificació i dels habitatges s'ha d'ajustar a la llicència municipal d'edificació, i a les modificacions d'esta autoritzades per l'ajuntament durant la fase de construcció, com també al projecte inicial i als posteriors que van servir de base a la llicència municipal d'edificació i les seues modificacions.

A l'escriptura o acta s'ha d'unir el certificat acreditatiu del final de l'obra d'acord amb les llicències i els projectes esmentats, els quals s'han d'inscriure al Registre de la Propietat.

També s'ha d'acreditar la constitució de les garanties a què es referix la legislació de l'ordenació de l'edificació, per danys materials que s'ocasionen per vicis o defectes de la construcció.

3. Les llicències municipals d'edificació i les seues modificacions, els certificats tècnics i les de terminació d'obres, i les garanties establides en els apartats anteriors, s'han d'unir a l'escriptura de declaració d'obra nova i constitució del règim de propietat horitzontal, en original o per testimoni notarial.

TÍTOL II
L'accés a l'habitatge

CAPÍTOL I
Les garanties de qualitat en la transmissió de l'habitatge

Article 7. Garanties

La transmissió dels habitatges de nova construcció i les que resulten de la rehabilitació integral d'edificis, requerirà que el promotor haja constituït les garanties a favor dels adquirents per danys materials que puguen ocasionar-se per vicis i defectes de la construcció d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació.

Article 8. Reglamentació de les garanties

Les garanties per danys materials, per vicis o defectes d'execució, que afecten elements de terminació o d'acabat de les obres, o elements constructius o de les instal·lacions que ocasionen l'incompliment dels requisits d'habitabilitat, seran les previstes en la legislació d'ordenació de l'edificació.

No obstant això, la Generalitat pot determinar per reglament garanties complementàries en les promocions d'habitatges de nova construcció o rehabilitats, de protecció pública.

CAPÍTOL II
Publicitat i informació

Article 9. Veracitat i objectivitat en la publicitat i informació

Tota publicitat i informació s'ha d'ajustar a les vertaderes característiques, condicions i utilitat de l'habitatge, no ha d'induir els adquirents i usuaris a error, ni ha de silenciar dades fonamentals de l'habitatge, de conformitat amb la Llei 26/1984, de 19 de juliol, General de Defensa dels Consumidors i Usuaris i el Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors quant a informació que s'ha de subministrar en la compravenda i en l'arrendament d'habitatges.

Article 10. Especificacions generals sobre el contingut de la publicitat

Com a mínim, la publicitat ha de contenir les referències següents sobre:

bles destinados en todo o en parte a viviendas, la descripción del edificio y de las viviendas se ajustará a la licencia municipal de edificación, y al proyecto que sirvió de base para la concesión de ésta, que se inscribirán en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto por el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. En las escrituras de declaración de obra nueva terminada y constitución del régimen en propiedad horizontal de inmuebles destinados en todo o en parte a vivienda, y en las escrituras o actas declarativas de la terminación de obras, la descripción de la edificación y de las viviendas se ajustará a la licencia municipal de edificación, y a las modificaciones de ésta autorizadas por el Ayuntamiento durante la fase de construcción, así como al proyecto inicial y a los posteriores que sirvieron de base a la licencia municipal de edificación y sus modificaciones.

A la escritura o acta se unirá la certificación acreditativa del final de la obra conforme a las citadas licencias y proyectos, que se inscribirán en el registro de la propiedad.

También se acreditará la constitución de las garantías a que se refiere la legislación de la ordenación de la edificación, por daños materiales que se ocasionen por vicios o defectos de la construcción.

3. Las licencias municipales de edificación y sus modificaciones, las certificaciones técnicas y las de terminación de obras, y las garantías establecidas en los apartados anteriores, se unirán a la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, en original o por testimonio notarial.

TÍTULO II
El acceso a la vivienda

CAPÍTULO I
Las garantías de calidad en la transmisión de la vivienda

Artículo 7. Garantías

La transmisión de las viviendas de nueva construcción y las resultantes de la rehabilitación integral de edificios, requerirá que el promotor haya constituido las garantías a favor de los adquirientes por daños materiales que puedan ocasionarse por vicios y defectos de la construcción conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 8. Reglamentación de las garantías

Las garantías por daños materiales, por vicios o defectos de ejecución, que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, o a elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, serán las previstas en la legislación de ordenación de la edificación.

No obstante, la Generalitat podrá determinar reglamentariamente garantías complementarias en las promociones de viviendas de nueva construcción o rehabilitadas, de protección pública.

CAPÍTULO II
Publicidad e información

Artículo 9. Veracidad y objetividad en la publicidad e información

Toda publicidad e información se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, no inducirá a error a los adquirentes y usuarios, ni silenciará datos fundamentales, de conformidad con la Ley 26/1984, de 19 de julio, General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, y el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Artículo 10. Especificaciones generales sobre el contenido de la publicidad

Como mínimo, la publicidad deberá contener las siguientes referencias a:

a) La identificació del promotor i l'emplaçament de l'edifici.

b) La descripció de l'habitatge, superfície útil i construïda i, si s'escau, dels elements vinculats a este.

c) El preu de venda o d'arrendament i les condicions bàsiques de finançament.

d) La subjecció als requisits establits per la legislació aplicable per tal de garantir les quantitats entregades a compte, i s'hi ha d'esmentar l'entitat garant.

Article 11. Còmput de les superfícies

Els criteris per al mesurament de les superfícies útils i construïdes i els de repercussió dels elements comuns i altres instal·lacions generals de l'edificació s'establiran per reglament.

Article 12. Informació per a la venda

1. Habitatges en primera transmissió.

La informació de l'oferta per a la venda d'habitatges en primera transmissió ha de fer referència necessàriament als aspectes següents:

a) Dades relatives al promotor i al constructor: nom o raó social, domicili i inscripció al Registre mercantil o en els registres públics corresponents.

b) Condicions econòmiques: preu total i conceptes que este inclou, amb indicació de si el preu comprén les taxes, els impostos i les altres despeses per compte de l'adquirent; pagaments ajornats i els interessos d'estos, com també les condicions per a la seua aplicació; garanties per a l'assegurament del cobrament de les quantitats entregades a compte, amb esment de l'entitat garant i el compte especial en què hagen d'efectuar-se els ingressos amb subjecció a la normativa aplicable.

c) Característiques essencials de l'habitatge: plànol d'emplaçament, plànol acotat a escala de l'habitatge i memòria en què es faça referència als aspectes següents: dimensions referides a les superfícies útils, construïdes i construïdes amb repercussió dels elements comuns; compliment dels nivells de qualitat que establisca la legislació aplicable, plànols i detalls de les característiques de totes les instal·lacions de l'habitatge, servicis i característiques dels annexos i elements vinculats a l'habitatge.

d) Situació jurídica de l'immoble: acreditació de la titularitat registral de l'habitatge; estat de càrregues i gravàmens de l'habitatge; justificació d'estar al corrent en el pagament de despeses generals de la comunitat de propietaris; garanties constituïdes per tal de respondre per danys materials a causa de vicis o defectes de construcció d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació.

e) Situació administrativa: llicència municipal d'edificació, i d'ocupació o qualificació definitiva si els habitatges estan acabats, com també informació suficient que acredite estar al corrent dels impostos, taxes i exaccions que graven l'habitatge.

f) Condicions d'ús i manteniment: el Llibre de l'Edifici, que ha de reunir les característiques i la documentació exigides per la legislació d'ordenació de l'edificació.

2. Habitatges en segona transmissió o posteriors.

En la informació d'esta classe d'habitatges s'ha de fer referència als aspectes següents:

a) Identificació del venedor i, si s'escau, de la persona física o jurídica que intervinga en el marc d'una activitat professional o empresarial, per a la mediació entre el venedor i el comprador de l'habitatge.

b) Condicions econòmiques: el preu total, els conceptes que s'hi inclouen i també les condicions de finançament que, si s'escau, puguen establir-se.

c) Característiques essencials de l'habitatge: acreditació de la superfície útil i construïda; quota de participació si s'escau; relació de qualitats, instal·lacions, servicis, annexos i elements vinculats a l'habitatge. Quan la transmissió de l'habitatge es fa en el marc de l'exercici d'una activitat professional o empresarial, ha de tenir-se disponible, a més, el plànol d'emplaçament, el plànol acotat a esca-

a) La identificación del promotor y emplazamiento del edificio.

b) La descripción de la vivienda, superficie útil y construida, y, en su caso, de los elementos vinculados a ésta.

c) El precio de venta o de arrendamiento y condiciones básicas de financiación.

d) La sujeción a los requisitos establecidos por la legislación aplicable para garantizar las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante.

Artículo 11. Cómputo de las superficies

Los criterios para la medición de las superficies útiles y construidas y los de repercusión de los elementos comunes y otras instalaciones generales de la edificación, se establecerán reglamentariamente.

Artículo 12. Información para la venta

1. Viviendas en primera transmisión.

La información de la oferta para la venta de viviendas en primera transmisión deberá hacer referencia necesariamente a los siguientes aspectos:

a) Datos relativos al promotor y al constructor: nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil o los registros públicos correspondientes.

b) Condiciones económicas: precio total y conceptos que este incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente; pagos aplazados y sus intereses, así como las condiciones para su aplicación; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Características esenciales de la vivienda: plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles, construidas y construidas con repercusión de los elementos comunes; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, planos y detalles de las características de todas las instalaciones de la vivienda, servicios y características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda.

d) Situación jurídica del inmueble: acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la comunidad de propietarios; garantías constituidas para responder por daños materiales a causa de vicios o defectos de construcción conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

e) Situación administrativa: licencia municipal de edificación, y de ocupación o calificación definitiva si estuviesen terminadas las viviendas, así como información suficiente que acredite estar al corriente de los impuestos, tasas y exacciones que graven la vivienda.

f) Condiciones de uso y mantenimiento: el Libro del Edificio, que reunirá las características y documentación exigidas por la legislación de ordenación de la edificación.

2. Viviendas en segunda o posteriores transmisiones.

Se deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

b) Condiciones económicas: el precio total y conceptos en éste incluidos así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: acreditación de la superficie útil y construida; cuota de participación en su caso; relación de calidades, instalaciones, servicios, anejos y elementos vinculados a la vivienda. Cuando la transmisión de la vivienda se desarrolle en el marco del ejercicio de una actividad profesional o empresarial, deberá tenerse a disposición, además, plano de empla-

la de l'habitatge i el plànol de les instal·lacions previstes d'electricitat, aigua, sanejament, calefacció i detall si s'escau dels equips i aparells electrodomèstics que s'hi han d'instal·lar, amb especificació de la inclusió o no d'estos elements en l'obra.

d) Situació jurídica de l'immoble: acreditació de la titularitat registral de l'habitatge; estat de càrregues i gravàmens de l'habitatge; característiques essencials del règim de propietat horitzontal, si s'escau, i justificació de trobar-se al corrent dels pagaments a la comunitat de propietaris, en els habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal; garanties per danys materials per vicis o defectes de construcció quan siguen preceptives, de conformitat amb el que s'establix en la legislació de l'ordenació de l'edificació.

e) Situació administrativa: informació suficient que acredite estar al corrent dels impostos, taxes i exaccions que graven l'habitatge.

f) Condicions d'ús i manteniment: d'acord amb les especificacions contingudes en el Llibre de l'Edifici regulat per la legislació d'ordenació de l'edificació.

Article 13. Informació per a l'arrendament

Si es tracta d'oferta d'habitatges per a ser arrendats o llogats, igualment s'ha d'informar de les condicions econòmiques de l'arrendament o lloguer, i almenys les relatives al preu de renda, els conceptes que inclou, la fórmula de revisió, el termini, les despeses repercutibles, les característiques físiques de l'habitatge, servicis i instal·lacions, de conformitat amb la legislació d'arrendaments urbans i informació sobre les característiques del règim de propietat horitzontal.

CAPÍTOL III
Requisits per a la venda d'habitatges

Article 14. Habitatges en projecte o en construcció

1. Quan la venda dels habitatges es produïsca en projecte o en construcció d'estos, el venedor ha d'acreditar els aspectes següents:

a) La disponibilitat dels terrenys, el projecte tècnic i la llicència d'obres.

b) L'escriptura de declaració d'obra nova en construcció i constitució del règim de propietat horitzontal com també certificació registral en la qual consten les quotes de participació en els elements comuns i els estatuts de la comunitat de propietaris o projecte d'estatuts de la junta de comunitat de propietaris.

c) Previsió dels terminis de l'acabament i el lliurament dels habitatges, una vegada finalitzats.

2. En acabar les obres, el venedor ha de facilitar al comprador la documentació prevista en esta Llei per als habitatges acabats.

3. Els contractes de compravenda s'han de redactar amb clàusules clares en què figuren com a mínim les condicions assenyalades per esta Llei en la informació per a la venda i les dades acreditatives dels requisits exigits per este article. Els contractes d'habitatges de protecció pública han de contenir, a més, les clàusules d'inserció obligatòria específiques per a este règim, clàusules que es determinaran per reglament.

Article 15. Pagaments anticipats del preu de l'habitatge

La percepció per promotors o gestors de quantitats anticipades a compte del preu, en les compravendes d'habitatges efectuades abans de començar-ne la construcció o durant la construcció, s'han de garantir mitjançant una assegurança que indemnitze l'incompliment del contracte, en els termes establits per la Llei 57/1968, de 27 de juliol, i la Llei 38/1999, de 5 de novembre, sobre Ordenació de l'Edificació, que és d'aplicació a la promoció de tota classe d'habitatges, incloent-hi les que es facen en règim de comunitat de propietaris o societat cooperativa.

La garantia constituïda s'ha d'estendre a les quantitats entregades en efectiu o mitjançant qualsevol efecte canviari, i el cobrament s'ha de domiciliar en el compte especial previst en la Llei referida.

zamiento, plano acotado a escala de la vivienda y plano de las instalaciones previstas de electricidad, agua, saneamiento, calefacción y detalle en su caso, de los equipos y aparatos electrodomésticos a instalar, especificando su inclusión o no en la obra.

d) Situación jurídica del inmueble: acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y justificación de encontrarse al corriente de los pagos a la comunidad de propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal; garantías por daños materiales por vicios o defectos de construcción cuando las mismas fueran preceptivas, de conformidad con lo establecido por la legislación de la ordenación de la edificación.

e) Situación administrativa: información suficiente que acredite estar al corriente de los impuestos, tasas y exacciones que gravan la vivienda.

f) Condiciones de uso y mantenimiento: de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Libro del Edificio regulado por la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 13. Información para el arrendamiento

Si se trata de oferta de viviendas para su arrendamiento o alquiler, igualmente se informará de las condiciones económicas del mismo, y al menos las relativas al precio de renta, conceptos que incluye, fórmula de revisión, plazo, gastos repercutibles, características físicas de la vivienda, servicios e instalaciones, de conformidad con la legislación de arrendamientos urbanos e información sobre las características del régimen de propiedad horizontal.

CAPÍTULO III
Requisitos para la venta de viviendas

Artículo 14. Viviendas en proyecto o en construcción

1. Cuando la venta de las viviendas se produzca en proyecto o en construcción de las mismas, el vendedor deberá acreditar los siguientes extremos:

a) La disponibilidad de los terrenos, proyecto técnico y licencia de obras.

b) La escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal así como certificación registral en la que consten, las cuotas de participación en los elementos comunes y los estatutos de la comunidad de propietarios o proyecto de estatutos de la junta de comunidad de propietarios.

c) Previsión de los plazos de finalización y entrega de las viviendas una vez acabadas.

2. Al finalizar las obras el vendedor facilitará al comprador la documentación prevista en esta Ley para las viviendas terminadas.

3. Los contratos de compraventa se redactarán con cláusulas claras en las que consten como mínimo las condiciones señaladas por la presente Ley en la información para la venta, y los datos acreditativos de los requisitos exigidos por este artículo. Los contratos de viviendas de protección pública, contendrán además, las cláusulas de inserción obligatoria específicas para este régimen, que se determinarán reglamentariamente.

Artículo 15. Pagos anticipados del precio de la vivienda

La percepción por promotores o gestores de cantidades anticipadas a cuenta del precio, en las compraventas de viviendas efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizarán mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato, en los términos establecidos por la Ley 57/1968, de 27 de julio, y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación, que será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

La garantía constituida se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, y su cobro se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.

Les administracions públiques i les seues empreses i entitats autònomes no tenen l'obligació de constituir la garantia prevista en este article.

En els contractes de compravenda s'ha de fer constar l'obligació de tornar les quantitats entregades a compte més els interessos legals fins al moment efectiu de la seua devolució, per als supòsits d'incompliment del termini d'inici o terminació de les obres de construcció o per al cas de no haver obtingut la llicència d'ocupació o, si s'escau, la cèdula d'habitabilitat o de qualificació definitiva, en el cas que el comprador opte per la resolució contractual, sens perjudici dels altres pactes lícits que hagen convingut.

Quan es tracte d'habitatges de protecció pública de nova construcció s'exigirà, a més, l'autorització de l'administració per a percebre quantitats a compte, cosa que requerirà l'obtenció prèvia de la cèdula de qualificació provisional i l'acreditació mitjançant certificat registral de la titularitat i llibertat de càrregues del solar, excepte les constituïdes en garantia de devolució dels préstecs qualificats concedits per a la construcció dels habitatges.

També s'han de garantir les quantitats entregades en concepte de reserva d'un habitatge en els termes que s'establisquen per reglament.

Article 16. Venda d'habitatges acabats

En les compravendes d'habitatges acabats de nova construcció o provinents de la rehabilitació integral de l'edifici, s'exigiran els requisits i documents previstos en els articles anteriors, excepte el relatiu als pagaments anticipats en període de construcció, i a més els següents:

a) Les garanties per danys materials derivats de vicis i defectes de construcció establides en la legislació d'ordenació de l'edificació.

b) Si escau, l'import de préstec hipotecari que corresponga a l'habitatge, les seues condicions i els requisits de subrogació al comprador.

El comprador pot subrogar-se o no en el préstec del promotor, i aniran per compte seu les despeses de cancel·lació quan el comprador opte per la no subrogació en el dit préstec.

Els requisits anteriors assenyalats en els apartats a) i b) han d'acreditar-se en l'escriptura pública de compravenda.

c) El Llibre de l'Edifici, que ha de contenir la documentació de l'obra executada, segons s'establix en la legislació d'ordenació de l'edificació.

d) La llicència d'ocupació, i en el cas d'habitatges de protecció pública de nova construcció o rehabilitats, en primera transmissió, la cèdula de qualificació definitiva.

CAPÍTOL IV
Requisits per als habitatges objecte d'arrendament

Article 17. Requisits

Heus ací els requisits per a arrendar habitatges:

a) Que l'habitatge dispose de la llicència d'ocupació o, si escau, cèdula d'habitabilitat, si es tracta d'habitatges de protecció pública de nova construcció o rehabilitats, en primera ocupació, la cèdula de qualificació definitiva, sens perjuí de l'exigibilitat de la llicència d'ocupació a l'efecte de comprovació de la legalitat urbanística per part dels òrgans de l'administració local competent.

b) Que l'edifici dispose de les connexions generals de subministraments i servicis previstos per la legislació aplicable.

c) La prestació de la fiança, d'acord amb les determinacions establertes per la Llei d'arrendaments urbans.

d) Els requisits establits específicament per la Llei d'Arrendaments Urbans, en el benentés que es tindran per no posades i per tant seran nul·les de ple dret, les estipulacions que modifiquen en perjuí de l'arrendatari les normes que s'establixen amb caràcter imperatiu.

e) Es podrà accedir a l'adquisició d'un habitatge mitjançant la formalització del contracte d'arrendament amb opció de compra.

Las administraciones públicas y sus empresas y entidades Autónomas no tendrán la obligación de constituir la garantía prevista en el presente artículo.

En los contratos de compraventa se hará constar la obligación de devolver las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales hasta el momento efectivo de su devolución, para los supuestos de incumplimiento del plazo de inicio o terminación de las obras de construcción o para el caso de no haberse obtenido la licencia de ocupación o, si procede, la cédula de habitabilidad o de calificación definitiva, en el supuesto de que el comprador opta por la resolución contractual, sin perjuicio de los demás pactos lícitos que tengan convenidos.

Cuando se trate de viviendas de protección pública de nueva construcción se exigirá, además, la autorización de la administración para percibir cantidades a cuenta, que requerirá la previa obtención de la cédula de calificación provisional y la acreditación mediante certificación registral de la titularidad y libertad de cargas del solar, salvo las constituidas en garantía de devolución de los préstamos cualificados concedidos para la construcción de las viviendas.

También deberán ser garantizadas las cantidades entregadas en concepto de reserva de una vivienda, en los términos que reglamentariamente se establezca.

Artículo 16. Venta de viviendas terminadas

En las compraventas de viviendas terminadas de nueva construcción o provenientes de la rehabilitación integral del edificio, se exigirán los requisitos y documentos previstos en los artículos anteriores, salvo lo relativo a los pagos anticipados en período de construcción, y además los siguientes:

a) Las garantías por daños materiales derivadas de vicios y defectos de construcción establecidas en la legislación de ordenación de la edificación.

b) En su caso, el importe de préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones del mismo y los requisitos de subrogación al comprador.

El comprador podrá subrogarse o no en el préstamo del promotor, siendo por cuenta de éste los gastos de cancelación cuando el comprador optara por la no subrogación en dicho préstamo.

Los anteriores requisitos señalados en los apartados a) y b), deberán acreditarse en la escritura pública de compraventa.

c) El Libro del Edificio que recogerá la documentación de la obra ejecutada, conforme se establece en la legislación de ordenación de la edificación.

d) La licencia de ocupación, y en el supuesto de viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitadas, en primera transmisión, la cédula de calificación definitiva.

CAPÍTULO IV
Requisitos para las viviendas objeto de arrendamiento

Artículo 17. Requisitos

Son requisitos para arrendar viviendas los siguientes:

a) Que la vivienda disponga de la licencia de ocupación, o en su caso, cédula de habitabilidad, y tratándose de viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitadas, en primera ocupación, la cédula de calificación definitiva, sin perjuicio de la exigibilidad de la licencia de ocupación a efectos de comprobación de la legalidad urbanística por parte de los órganos de la administración local competente.

b) Que el edificio disponga de las acometidas generales de suministros y servicios previstos por la legislación aplicable.

c) La prestación de la fianza, de acuerdo con las determinaciones establecidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

d) Los establecidos específicamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos, bien entendido que se tendrán por no puestas y por lo tanto serán nulas de pleno derecho, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas que con carácter imperativo establece.

e) Se podrá acceder a la adquisición de una vivienda a través de la formalización del contrato de arrendamiento con opción de com-

Els requisits aplicables seran els que estableix l'article 16 d'aquesta llei per a la venda d'habitatges acabats, amb les determinacions que reglamentàriament s'hi establesquen.

Article 18. Contingut bàsic del contracte d'arrendament

Els contractes d'arrendament d'habitatges, s'ajustaran al que s'establix en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments urbans.

L'arrendador ha de facilitar a l'arrendatari la documentació que autoritze l'ocupació de l'habitatge, ja siga la llicència d'ocupació, cèdula d'habitabilitat o qualificació definitiva.

CAPÍTOL V
Fiances d'arrendaments urbans

Article 19. Constitució de la fiança

1. A l'acabament del contracte d'arrendament d'habitatge serà obligatòria l'exigència de prestacions de fiança, d'acord amb el que disposa l'article 17.c d'aquesta llei.

En els arrendaments de locals o edificacions per a usos distints del d'habitatge, quan impliquen també arrendament d'habitatge, la fiança s'exigirà per l'import equivalent a dues mensualitats del lloguer estipulat per l'habitatge. Si la dita quantia no es troba estipulada expressament en el contracte, la fiança estarà constituïda per l'import del tres per cent del valor cadastral que el bé immoble tinga assignat en el moment de realització del contracte.

2. Queden exceptuades de l'obligació de prestar fiança les entitats públiques de caràcter territorial reconegudes per l'ordenament jurídic quan aqueixos pagaments hagen de ser satisfets a càrrec dels pressupostos respectius.

3. En els subministraments de gas, la fiança, quan siga exigida, ha de ser com a màxim igual a la quantitat que resulte d'aplicar la tarifa corrent als metres cúbics que corresponguen a la capacitat de mesura del comptador durant quaranta hores.

4. En els contractes de subministrament de fluid elèctric i en els altres contractes, la fiança es regix per les disposicions que resulten aplicables a cada cas.

5. El que es disposa en els apartats 3 i 4 d'este article és aplicable amb independència del nombre d'abonats i la localitat, dins de l'àmbit de la Comunitat Valenciana, on estos tinguen el domicili social.

6. L'establiment per les parts de qualsevol altre tipus de garantia del compliment de les obligacions derivades del contracte corresponent, addicional a la fiança, no n'impedix l'exigència i el dipòsit.

Article 20. Actualització de la fiança

1. No escau l'actualització de la fiança durant els cinc primers anys de duració del contracte, llevat que durant este període s'efectue la pròrroga de l'arrendament, en este cas regix el que s'ha acordat sobre la fiança entre les parts. En aqueix mateix cas, i si no hi ha pacte específic, el que s'ha acordat sobre l'actualització de la renda se suposa acceptat també per a l'actualització de la fiança.

2. El mateix criteri establit en l'apartat anterior és d'aplicació en els supòsits d'actualització de la fiança durant el període de temps en què el termini pactat per a l'arrendament excedisca de cinc anys.

3. En els altres contractes, en matèria d'actualització de fiances s'ha de seguir el que, si s'escau, dispose la legislació específica aplicable a cadascun.

Article 21. Devolució de la fiança

Extingit el contracte, el dipositant pot sol·licitar la devolució de la fiança en la forma en què s'establisca per reglament. Sobre este aspecte, si transcorregut un mes des de la sol·licitud no es procedix a la devolució de la quantitat dipositada, esta produirà l'interés legal corresponent.

pra. Los requisitos aplicables serán los que establece el artículo 16 de esta Ley para la venta de viviendas terminadas, con las determinaciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 18. Contenido básico del contrato de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento de viviendas, se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El arrendador deberá facilitar al arrendatario la documentación que autorice la ocupación de la vivienda, bien sea la licencia de ocupación, cédula de habitabilidad o calificación definitiva.

CAPÍTULO V
Fianzas de arrendamientos urbanos

Artículo 19. Constitución de la fianza

1. A la celebración del contrato de arrendamiento de vivienda será obligatoria la exigencia de prestaciones de fianza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.c) de esta Ley.

En los arrendamientos de locales o edificaciones para usos distintos del de vivienda, cuando impliquen también arrendamiento de vivienda, la fianza se exigirá por el importe equivalente a dos mensualidades del alquiler estipulado por la vivienda. Si dicha cuantía no se halla estipulada expresamente en el contrato, la fianza estará constituida por el importe del tres por ciento del valor catastral que el bien inmueble tenga asignado en el momento de celebración del contrato.

2. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza, las entidades públicas de carácter territorial reconocidas por el ordenamiento jurídico, cuando tales pagos hayan de ser satisfechos con cargo a sus respectivos presupuestos.

3. En los suministros de gas, la fianza, cuando sea exigida, será como máximo igual a la cantidad que resulte de aplicar la tarifa corriente a los metros cúbicos que correspondan a la capacidad de medida del contador durante cuarenta horas.

4. En los contratos de suministro de fluido eléctrico y demás contratos, la fianza se regirá por las disposiciones que resulten aplicables a cada caso.

5. Lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del presente artículo resultará aplicable con independencia del número de abonados y la localidad, dentro del ámbito de la Comunidad Valenciana, donde éstos tengan su domicilio social.

6. El establecimiento por las partes de cualquier otro tipo de garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del correspondiente contrato, adicional a la fianza, no impedirá la exigencia y depósito de ésta.

Artículo 20. Actualización de la fianza

1. No procederá la actualización de la fianza durante los cinco primeros años de duración del contrato, salvo que hubiere lugar en dicho tiempo a la prórroga del arrendamiento, en cuyo caso regirá lo acordado sobre la fianza entre las partes. En ese mismo caso, y a falta de pacto específico, lo acordado sobre la actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

2. El mismo criterio establecido en el apartado anterior será de aplicación en los supuestos de actualización de la fianza durante el periodo de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años.

3. En los demás contratos, en materia de actualización de fianzas se estará a lo que, en su caso, disponga la legislación específica aplicable a cada uno de ellos.

Artículo 21. Devolución de la fianza

Extinguido el contrato, el depositante podrá solicitar la devolución de la fianza en la forma en que se establezca reglamentariamente. A tal efecto, si transcurrido un mes desde la solicitud no se procediera a la devolución de la cantidad depositada, ésta devengará el interés legal correspondiente.

Article 22. Ingrés de la fiança sense requeriment previ

Els ingressos de fiances efectuats fora dels terminis que s'establisquen per reglament, sense que hi haja requeriment previ, suporten un recàrrec del vint per cent, llevat de les sancions que, en altre cas, hagen pogut exigir-se però no dels interessos de demora. No obstant això, si l'ingrés s'efectua dins dels tres, sis o dotze mesos següents al terme dels terminis voluntaris d'ingrés, s'hi aplicarà un recàrrec únic del cinc, deu o quinze per cent, respectivament, llevat de l'interés de demora i de les sancions que, en altre cas, hagen pogut exigir-se, sempre que este últim recàrrec s'ingresse voluntàriament amb el principal. Este mateix règim és aplicable als ingressos per fiances subjectes al règim de concert.

Article 23. Ingrés de les liquidacions derivades de fiances

En els casos en què el recàrrec per ingrés extemporani, i sense requeriment previ, no s'abone simultàniament amb l'ingrés del principal, l'administració tributària practicarà la liquidació oportuna, la qual haurà d'ingressar-se, en període voluntari, en els terminis establits en l'article 20.2 del Reial Decret 1684/1990, de 20 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Recaptació. Els mateixos terminis d'ingrés són aplicables a les liquidacions derivades d'actuacions inspectores o de resolucions sancionadores.

Article 24. Recaptació en via de constrenyiment

Les liquidacions de recàrrecs per ingrés fora de termini sense requeriment previ que no s'abonen simultàniament amb el principal i les liquidacions derivades d'actes inspectores o de resolucions sancionadores es poden recaptar per la via de constrenyiment, en cas d'impagament en període voluntari, en els termes establits pels articles 91 i següents del Reial Decret 1684/1990, de 20 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Recaptació.

Article 25. Controvèrsia entre els contractants

Ni la Generalitat ni les entitats de crèdit col·laboradores designades per a efectuar-hi el dipòsit de les fiances constituïdes, no poden ser afectades per les controvèrsies i l'exigència de responsabilitats que puguen suscitar-se entre els contractants per causa d'arrendament.

Article 26. Inspecció de fiances

1. Les funcions inspectores, a fi de comprovar, investigar i garantir el compliment exacte de les obligacions establides per esta Llei, corresponen a la conselleria competent en matèria d'hisenda.

2. Els subjectes obligats a la constitució i el dipòsit de les fiances i els arrendaments han de col·laborar amb l'administració en el desplegament de les funcions inspectores i proporcionar les dades i els documents que siguen rellevants per tal de fiscalitzar el compliment exacte d'esta Llei.

3. Una vegada comprovat el compliment exacte i total de les obligacions establides en esta Llei, s'estendrà l'acta de comprovació i conformitat.

4. Si es comprova l'incompliment d'alguna obligació establida en esta Llei, els servicis d'inspecció de la conselleria competent en matèria d'hisenda faran la pertinent proposta de regularització i estendran l'acta de conformitat si el subjecte obligat, sens perjudici del seu dret de recurs, accepta regularitzar la seua situació en els termes proposats; en este cas l'import de les sancions procedents es reduirà en un cinquanta per cent.

5. Si el subjecte obligat no accepta la regularització proposada, s'estendrà acta de disconformitat i s'incoarà el procediment escaient que conclourà amb la resolució que siga procedent.

Article 27. Registre de fiances d'arrendaments urbans

1. Als efectes del que disposa esta Llei, en la disposició addicional tercera de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, i en l'article 4, apartat 1, lletres j) i k) de la Llei de

Artículo 22. Ingreso de la fianza sin previo requerimiento

Los ingresos de fianzas efectuados fuera de los plazos que se establezcan reglamentariamente, sin mediar requerimiento previo, soportarán un recargo del veinte por ciento, con exclusión de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse pero no de los intereses de demora. No obstante, si el ingreso se efectúa dentro de los tres, seis o doce meses siguientes al término de los plazos voluntarios de ingreso, se aplicará un recargo único del cinco, diez ó quince por ciento, respectivamente, con exclusión del interés de demora y de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse, siempre que este último recargo se ingrese voluntariamente con el principal. Este mismo régimen será aplicable a los ingresos por fianzas sujetas al régimen de concierto.

Artículo 23. Ingreso de las liquidaciones derivadas de fianzas

En los casos en los que el recargo por ingreso extemporáneo, y sin previo requerimiento, no se abone simultáneamente con el ingreso del principal, se practicará por la administración tributaria la oportuna liquidación, que deberá ingresarse, en periodo voluntario, en los plazos establecidos en el artículo 20.2 del Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. Los mismos plazos de ingreso serán aplicables a las liquidaciones derivadas de actuaciones inspectoras o de resoluciones sancionadoras.

Artículo 24. Recaudación en vía de apremio

Las liquidaciones de recargos por ingreso fuera de plazo sin previo requerimiento que no se abonen simultáneamente con el principal y las liquidaciones derivadas de actas inspectoras o de resoluciones sancionadoras se podrán recaudar por la vía de apremio, en caso de impago en periodo voluntario, en los términos establecidos por los artículos 91 y siguientes del Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

Artículo 25. Controversia entre los contratantes

Ni la Generalitat ni las entidades de crédito colaboradoras designadas para efectuar en ellas el depósito de las fianzas constituidas, podrán resultar afectadas por las controversias y exigencia de responsabilidades que puedan suscitarse entre los contratantes, por causa de arrendamiento.

Artículo 26. Inspección de fianzas

1. Las funciones inspectoras, con el fin de comprobar, investigar y garantizar el exacto cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Ley, corresponderán a la Conselleria competente en materia de Hacienda.

2. Los sujetos obligados a la constitución y depósito de las fianzas y los arrendamientos deberán colaborar con la administración en el desarrollo de las funciones inspectoras, proporcionando cuantos datos y documentos resulten relevantes para fiscalizar el exacto cumplimiento de esta Ley.

3. Comprobado el exacto y total cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, se extenderá acta de comprobado y conforme.

4. Si se comprobase el incumplimiento de alguna obligación establecida en esta Ley, los servicios de inspección de la Conselleria competente en materia de Hacienda harán la pertinente propuesta de regularización, extendiendo acta de conformidad si el sujeto obligado, sin perjuicio de su derecho de recurso, acepta regularizar su situación en los términos propuestos, en cuyo caso el importe de las sanciones procedentes se reducirá en un cincuenta por ciento.

5. Si el sujeto obligado no acepta la regularización propuesta, se extenderá acta de disconformidad y se incoará el oportuno procedimiento que concluirá con la resolución que resulte procedente.

Artículo 27. Registro de Fianzas de Arrendamientos Urbanos

1. A los efectos de lo dispuesto en la presente Ley, en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en el artículo 4, apartado uno, letras j)

la Generalitat 13/1997, de 23 de desembre, del Tram Autonòmic de l'Impost sobre la Renda i dels altres tributs cedits, es crea el Registre de la Generalitat de Fiances d'Arrendaments Urbans, amb caràcter administratiu, que depén de la Direcció General de Tributs, en què s'han d'inscriure les dades corresponents a contractes subscrits entre arrendador i arrendatari referents a immobles situats a la Comunitat Valenciana les fiances dels quals han de ser objecte de dipòsit preceptiu.

2. Al Registre de Fiances d'Arrendaments Urbans han de fer-se constar les dades següents:

a) La situació de l'immoble, amb indicació de municipi i l'adreça completa.

b) L'ús a què es destina aquell; s'ha d'indicar si és per a habitatge o per a un altre ús.

c) La identificació de l'arrendador i de l'arrendatari; se n'han d'indicar el nom i els cognoms o la raó social i els números o codis d'identificació fiscal respectius.

d) La data de formalització del contracte i també la d'inici real del pagament del lloguer, quan esta data siga anterior a la de formalització, i el termini inicial de duració del contracte.

e) La renda pactada.

f) La data de dipòsit de la fiança i la seua quantia.

g) Les dates de les actualitzacions que, si escau, es produïsquen, com també la quantia d'estes.

h) La data de cancel·lació de la fiança amb indicació de l'import de la cancel·lació i el beneficiari.

i) Qualsevol altra circumstància que afecte la fiança, amb indicació de la data.

La inscripció de la fiança al Registre s'ha de fer d'ofici per l'administració, després de constància prèvia del dipòsit de la fiança i del compliment dels requisits que s'establisquen per reglament; i es pot instar, a més, per qualsevol dels contractants. Així mateix, quan es torne la fiança, es produirà d'ofici la cancel·lació de l'assentament respectiu.

TÍTOL III
Ús, conservació, manteniment i adaptació de l'habitatge

CAPÍTOL I
Ús i conservació de l'habitatge

Article 28. Obligacions generals dels propietaris i usuaris

Els propietaris i usuaris dels habitatges estan obligats a mantenir-los en bon estat de conservació, ús, manteniment i seguretat, obligació que inclou les instal·lacions i els annexos de l'habitatge i els elements comuns de l'immoble.

Alhora, estan obligats de permetre-hi l'entrada en els supòsits d'actuacions per al manteniment, conservació o reparació dels elements comuns de l'immoble, i han de consentir les servituds requerides per a la creació de servicis comuns d'interés general, en les condicions establides per la legislació de propietat horitzontal.

Article 29. Intervenció en elements comuns

La intervenció en elements comuns serà necessària quan ho exigisca l'adequada conservació i manteniment dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de l'edifici, aspecte que requerix el corresponent projecte, llicència municipal i direcció facultativa en els supòsits en què se n'altere l'estructura o la fàbrica, de conformitat amb el que establix la legislació d'ordenació de l'edificació. Esta intervenció ha de deixar obligatòriament constància en el Llibre de l'Edifici, sens perjuí dels altres requisits establits per la legislació de propietat horitzontal.

Article 30. Assegurament dels edificis d'habitatge

1. És obligatori que els edificis d'habitatges estiguen assegurats contra el risc d'incendis i per danys a tercers.

y k) de la Ley de la Generalitat 13/1997, de 23 de diciembre, del Tramo Autonómico del Impuesto sobre la Renta y restantes tributos cedidos, se crea el Registro de la Generalitat de Fianzas de Arrendamientos Urbanos, con carácter administrativo, que depende de la Dirección General de Tributos, en el que deben ser objeto de inscripción los datos correspondientes a contratos suscritos entre arrendador y arrendatario referentes a inmuebles situados en la Comunidad Valenciana cuyas fianzas deben ser objeto de depósito preceptivo.

2. En el Registro de Fianzas de Arrendamientos Urbanos deben hacerse constar los siguientes datos:

a) La situación del inmueble, con indicación de municipio y dirección completa.

b) El uso al que se destina aquél, indicando si es para vivienda o para uso distinto.

c) La identificación del arrendador y del arrendatario, indicando el nombre y apellidos o razón social y los respectivos números o códigos de identificación fiscal.

d) La fecha de formalización del contrato, así como la de inicio real del pago del alquiler, cuando esta fecha fuera anterior a la de formalización, y el plazo inicial de duración del contrato.

e) La renta pactada.

f) La fecha de depósito de la fianza y la cuantía de ésta.

g) Las fechas de las actualizaciones que, en su caso, se produzcan, así como su cuantía.

h) La fecha de cancelación de la fianza, indicando el importe de la cancelación y el beneficiario.

i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la fianza, indicando su fecha.

La inscripción de la fianza en el Registro se producirá de oficio por la administración, previa constancia del depósito de la fianza y del cumplimiento de los requisitos que se establezcan reglamentariamente, pudiéndose instar, además, por cualquiera de los contratantes. Asimismo, cuando se devuelva la fianza, se producirá de oficio la cancelación del asiento respectivo.

TÍTULO III
Uso, conservación, mantenimiento y adaptación de la vivienda

CAPÍTULO I
Uso y conservación de la vivienda

Artículo 28. Obligaciones generales de los propietarios y usuarios

Los propietarios y usuarios de las viviendas están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.

Asimismo, están obligados a permitir la entrada en la misma en los supuestos de actuaciones para el mantenimiento, conservación o reparación de los elementos comunes del inmueble, consintiendo las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, en las condiciones establecidas por la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 29. Intervención en elementos comunes

La intervención en elementos comunes será necesaria cuando lo exija la adecuada conservación y mantenimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio, que requerirá el correspondiente proyecto, licencia municipal y dirección facultativa en los supuestos que alteren la estructura o fábrica del mismo, de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación. De esta intervención habrá de dejarse obligatoriamente constancia en el Libro del Edificio, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 30. Aseguramiento de los edificios de vivienda

1. Es obligatorio que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y por daños a terceros.

La comunitat de propietaris ha de subscriure estes assegurances per als elements comuns de tot l'immoble.

2. Les comunitats de propietaris que hagen constituït el fons de reserva per a atendre les obres de conservació i reparació de l'edifici d'habitatges, o que a càrrec d'este fons hagen subscrit un contracte d'assegurança que cobrisca els danys causats en l'edifici per riscs extraordinaris, o un contracte de manteniment prèviament de l'immoble i les seues instal·lacions generals, gaudiran de preferència per a l'obtenció d'ajudes públiques a la seua rehabilitació, conservació i manteniment.

CAPÍTOL II
Obres d'adequació en l'habitatge i l'edifici

Article 31. Realització d'obres d'adequació

1. L'adequació d'immobles destinats a habitatge han de tenir per objecte portar a terme les obres de transformació necessàries perquè, tant els habitatges com els elements i servicis comuns de l'edifici, garantisquen l'accessibilitat i la circulació de persones amb mobilitat i comunicació reduïdes.

2. Es consideren també obres d'adequació les que es requerisquen per tal de dotar els immobles d'habitatges de la infraestructura comuna als servicis de telecomunicació, i aquelles altres que siguen preceptives per a l'adaptació a la normativa vigent.

Article 32. Impuls de l'administració

Les Administracions han d'afavorir les obres d'adequació per a persones amb mobilitat i comunicació reduïdes i les d'adaptació a la normativa vigent mitjançant l'establiment de les mesures de foment que es regulen per reglament.

CAPÍTOL III
De la inspecció tècnica periòdica dels edificis i l'actuació de l'administració

Article 33. Plans d'actuació

La Generalitat, de conformitat amb el que s'establix en la legislació urbanística en cada cas, pot establir plans d'actuació en col·laboració amb els ajuntaments i altres entitats que permeten elaborar censos sobre l'estat de les edificacions i mesures de suport per a la inspecció tècnica i periòdica d'immobles destinats a habitatges.

Article 34. Inspecció periòdica

La Generalitat pot establir les mesures que considere adequades per tal de possibilitar, segons les característiques socioeconòmiques dels propietaris, la realització de les inspeccions tècniques periòdiques obligades per la legislació urbanística, inspeccions que es poden instrumentar directament o mitjançant convenis amb ajuntaments i altres entitats.

Els propietaris d'edificis d'habitatges catalogats o d'antiguitat superior a cinquanta anys que promoguen actuacions de rehabilitació d'acord amb les mesures de foment que s'establisquen, estan obligats a aportar un certificat expedit per un facultatiu competent, a fi de supervisar-ne l'estat de conservació almenys cada cinc anys. Els resultats de la inspecció s'han de consignar en un certificat que descriga els desperfectes trobats en l'immoble, les possibles causes i les mesures prioritàries recomanables per tal d'assegurar-ne l'estabilitat, la seguretat, l'estanquitat i la consolidació estructural o per tal de mantenir-ne o rehabilitar-ne les dependències en condicions d'habitabilitat o ús efectiu segons la destinació pròpia de cada dependència. S'hi ha de deixar constància del grau de realització de les recomanacions expressades amb motiu de la inspecció periòdica anterior. L'eficàcia del certificat exigix enviar-ne una còpia a l'ajuntament i al col·legi professional corresponent.

L'ajuntament pot exigir als propietaris l'exhibició dels certificats actualitzats d'inspecció periòdica de construccions i, si descobrix que estes no s'han efectuat, pot efectuar-les d'ofici a càrrec dels obligats.

La Comunidad de propietarios deberá suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble.

2. Las Comunidades de Propietarios que hayan constituido el fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación del edificio de viviendas, o que con cargo al mismo hayan suscrito un contrato de seguro que cubra los daños causados en el edificio por riesgos extraordinarios, o un contrato de mantenimiento previamente del inmueble y sus instalaciones generales, gozarán de preferencia para la obtención de ayudas públicas a la rehabilitación, conservación y mantenimiento de los mismos.

CAPÍTULO II
Obras de adecuación en la vivienda y el edificio

Artículo 31. Realización de obras de adecuación

1. La adecuación de inmuebles destinados a vivienda tendrán por objeto llevar a cabo las obras de transformación necesarias para que, tanto las viviendas como los elementos y servicios comunes del edificio, garanticen la accesibilidad y circulación de personas con movilidad y comunicación reducidas.

2. Se considerarán también obras de adecuación las requeridas para dotar a los inmuebles de viviendas de la infraestructura común a los servicios de telecomunicación, y aquellas otras que sean preceptivas para la adaptación a la normativa vigente.

Artículo 32. Impulso de la administración

Las administraciones favorecerán las obras de adecuación para personas con movilidad y comunicación reducidas y las de adaptación a la normativa vigente, estableciendo las medidas de fomento que se regularán reglamentariamente.

CAPÍTULO III
De la inspección técnica periódica de los edificios y la actuación de la administración

Artículo 33. Planes de actuación

La Generalitat de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística en su caso, podrá establecer Planes de actuación en colaboración con los ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar censos sobre el estado de las edificaciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas.

Artículo 34. Inspección periódica

La Generalitat podrá establecer las medidas que considere adecuadas para, en función de las características socioeconómicas de los propietarios, posibilitar la realización de las inspecciones técnicas periódicas obligadas por la legislación urbanística, que se instrumentarán directamente o mediante Convenios con ayuntamientos y otras entidades.

Los propietarios de edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a cincuenta años que promuevan actuaciones de rehabilitación conforme a las medidas de fomento que se establezcan, estarán obligados a aportar certificación expedida por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación al menos cada cinco años. Los resultados de la inspección se consignarán en un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Se dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al ayuntamiento y al colegio profesional correspondiente.

El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Article 35. Actuació de l'administració

Les administracions han de vetlar pel compliment dels deures dels propietaris i usuaris quant a manteniment, conservació i inspecció tècnica periòdica.

Els ajuntaments, mitjançant ordenança municipal, poden condicionar l'expedició de les llicències corresponents d'obres i d'ocupació a la realització prèvia de les inspeccions a què es referix l'article anterior.

CAPÍTOL IV
Rehabilitació d'habitatges i edificis

Article 36. Concepte de rehabilitació. Rehabilitació urbana

1. La rehabilitació d'habitatges té per objectiu la recuperació del parc immobiliari residencial existent, de manera que les condicions, els requisits i els beneficis d'este parc immobiliari tendisquen d'equiparar-se amb els dels habitatges de nova construcció.

2. Es consideren actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges les que tinguen per objecte l'adequació funcional, estructural, d'habitabilitat, i si s'escau les obres d'adequació a què es referix l'article 31.

3. La rehabilitació s'estendrà a la recuperació de la ciutat existent, especialment en les àrees més degradades, i en este sentit també tenen la consideració d'obres de rehabilitació urbana l'adequació de l'equipament comunitari primari, entés este com el constituït pels espais lliures, vials i infraestructures al servici dels habitatges, com també l'adequació d'edificis públics o privats destinats a l'equipament social, cultural o educatiu en les condicions que s'establisquen per reglament.

Article 37. Obres de rehabilitació

1. Les obres de rehabilitació poden afectar els elements comuns de l'immoble i els elements privatius de cadascun dels habitatges, i referir-se a possibilitar l'estalvi de consum energètic, ampliar o adaptar l'espai habitable, adequar patis per a ús comunitari, conservar i mantindre els valors arquitectònics, històrics o ambientals i, si s'escau, l'adaptació a la normativa vigent.

2. Les obres de rehabilitació s'han d'orientar a mantenir les característiques arquitectòniques dels béns de valor historicoartístic o catalogats pel planejament i la legislació de patrimoni cultural valencià, i, en tot cas, a adaptar-se a les característiques pròpies de l'edificació de l'entorn on es realitzen.

3. Poden ser promotors de les obres de rehabilitació els propietaris i usuaris individualment, o mitjançant la comunitat de propietaris, i les persones físiques i jurídiques que promoguen la rehabilitació integral d'edificis destinats a habitatge.

Article 38. Intervenció de l'administració

Els ajuntaments poden dictar ordres d'execució per a portar a terme obres de rehabilitació, d'acord amb la legislació específica aplicable.

Així mateix, han d'acordar la constitució del registre municipal d'edificis per rehabilitar als efectes previstos si s'escau per la legislació urbanística vigent.

TÍTOL IV
Foment públic i prestació directa de l'habitatge

CAPÍTOL I
Principis generals

Article 39. Competències de la Generalitat

La Generalitat pot establir plans d'habitatge propis o mesures de desplegament que complementen la legislació bàsica estatal en esta matèria; amb esta finalitat i a l'efecte de viabilitat pot subscriure convenis amb qualsevol tipus d'entitats públiques, entitats sense ànim de lucre o privades i amb entitats financeres o de crèdit, en les condicions que es determinen, d'acord amb la legalitat vigent.

Artículo 35. Actuación de la administración

Las administraciones deberán velar por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y usuarios en cuanto a mantenimiento, conservación e inspección técnica periódica.

Los ayuntamientos, mediante ordenanza municipal, podrán condicionar la expedición de las correspondientes licencias de obras y de ocupación a la previa realización de las inspecciones a que se refiere el artículo anterior.

CAPÍTULO IV
Rehabilitación de viviendas y edificios

Artículo 36. Concepto de rehabilitación. Rehabilitación urbana

1. La rehabilitación de viviendas tiene por objetivo la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción.

2. Se considerarán actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas las que tengan por objeto la adecuación funcional, estructural, de habitabilidad, y en su caso las obras de adecuación a las que se refiere el artículo 31.

3. La rehabilitación se extenderá a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas, y en este sentido también tendrán la consideración de obras de rehabilitación urbana la adecuación del equipamiento comunitario primario entendido éste como el constituido por los espacios libres, viales, e infraestructuras al servicio de las viviendas, así como la adecuación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 37. Obras de rehabilitación

1. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas, y referirse a posibilitar el ahorro de consumo energético, ampliar o adaptar el espacio habitable, adecuar patios para uso comunitario, conservar y mantener los valores arquitectónicos, históricos o ambientales y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente.

2. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación de patrimonio cultural valenciano, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.

3. Podrán ser promotores de las obras de rehabilitación los propietarios y usuarios individualmente, o mediante la comunidad de propietarios, y las personas físicas y jurídicas que promuevan la rehabilitación integral de edificios destinados a vivienda.

Artículo 38. Intervención de la administración

Los ayuntamientos podrán dictar órdenes de ejecución para llevar a cabo obras de rehabilitación, conforme a la legislación específica aplicable.

Así mismo, acordarán la constitución del Registro Municipal de edificios a rehabilitar a los efectos previstos en su caso por la legislación urbanística vigente.

TÍTULO IV
Fomento público y prestación directa de la vivienda

CAPÍTULO I
Principios generales

Artículo 39. Competencias de la Generalitat

La Generalitat podrá establecer planes de vivienda propios o medidas de desarrollo que complementen la legislación básica estatal en esta materia, pudiendo a tal efecto y para su viabilidad, suscribir Convenios con cualquier tipo de entidades públicas, entidades sin ánimo de lucro o privadas y con entidades financieras o de crédito, en las condiciones que se determinen, de acuerdo con la legalidad vigente.

Estes mesures han d'anar dirigides a fer efectiu el dret constitucional a un habitatge digne i adequat mitjançant l'articulació de polítiques d'integració i d'inclusió social que incloguen l'accessibilitat a l'habitatge, i ha de prestar atenció especial al primer accés a l'habitatge, a la integració de persones amb capacitats reduïdes, tant físiques com psíquiques i sensorials, a la possibilitat d'oferir el gaudi de l'habitatge per a famílies i persones amb menys recursos econòmics, a la integració dels immigrants i de col·lectius especialment necessitats o amb problemàtica específica. En l'àmbit d'estos objectius, les línies concretes d'actuació poden ser tractades des d'una perspectiva de necessitat individualitzada tant com des d'un enfocament ampli quant a la necessitat d'actuar en un entorn determinat que garantisca una plena integració social.

Article 40. Habitatges de protecció pública i altres actuacions protegides

1. Esta Llei establix el règim d'habitatges de protecció pública en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

El règim de finançament, d'ús, de conservació, d'aprofitament i sancionador es regix per esta Llei i per les normes que la despleguen.

2. La Generalitat està facultada per a establir limitacions del preu de venda i renda, de superfície, de destinació, que queda restringit a la residència habitual i permanent excepte en els supòsits d'ajudes objectives que s'establisquen per reglament, i totes les que es consideren ajustades per al compliment de la finalitat social d'esta classe d'habitatges.

La Generalitat pot definir per reglament actuacions protegides en matèria d'habitatge de nova construcció, d'habitatge usat, rehabilitació o sòl, i regular les característiques de les mesures de foment corresponent que es puguen establir en cada moment.

En l'àmbit de la legislació urbanística, la Generalitat pot elaborar els instruments de planejament i de gestió necessaris, i les mesures pertinents per a crear reserves de sòl residencial amb destinació preferent a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Així mateix, s'establiran per reglament mesures que limiten la disposició dels habitatges adquirits, promoguts o rehabilitats amb ajudes públiques, com també les oportunes perquè estes limitacions queden inscrites al Registre de la Propietat.

3. Es considera sobrepreu la percepció de qualsevol quantitat que supere els límits del preu de venda i renda que s'establisquen, encara que siga a títol de dipòsit, bestretes no autoritzades, reserves d'habitatge, prima o preu per opció de compra o venda, abonament de millores o modificacions autoritzades o no autoritzades, contracte conjunt o separat amb mobles, o de quotes per prestació de servicis no autoritzats, o per qualsevol altre títol.

Les alienacions en propietat o en ús de locals o altres dependències amb preu lliure als adquirents o usuaris dels habitatges amb protecció pública d'una promoció es consideren sobrepreu per frau de llei, llevat que els òrgans competents de l'administració les autoritze justificadament i motivadament.

CAPÍTOL II
Protecció pública de l'habitatge

Article 41. Protecció de l'accés a l'ús i el gaudi de l'habitatge

La Generalitat, les entitats locals i altres entitats públiques, han d'establir les mesures adequades per tal de poder garantir el dret a l'accés, a l'ús i el gaudi d'un habitatge digne i adequat per part de les unitats familiars i les persones segons les necessitats, i segons les característiques socioeconòmiques i culturals.

Estes mesures seran les necessàries perquè possibiliten el millor equilibri entre una oferta d'habitatges assequibles i la capacitació econòmica de la demanda, d'acord amb les circumstàncies socioeconòmiques i personals, a fi de facilitar l'accés al gaudi de l'habitatge.

Estas medidas estarán dirigidas a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada mediante la articulación de políticas de integración e inclusión social que contemplen la accesibilidad a la vivienda, prestando especial atención al primer acceso a la vivienda, la integración de personas con capacidades reducidas, tanto físicas como psíquicas y sensoriales, la posibilidad de ofrecer el disfrute de la vivienda por familias y personas con menores recursos económicos, la integración de los inmigrantes y de colectivos especialmente necesitados o con problemática específica. En el marco de estos objetivos las líneas concretas de actuación podrán ser abordadas desde una perspectiva de necesidad individualizada tanto como desde un enfoque amplio en cuanto a la necesidad de actuar en un entorno determinado que garantice una plena integración social.

Artículo 40. Viviendas de protección pública y demás actuaciones protegidas

1. Por la presente Ley se establece el régimen de viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

El régimen de financiación, uso, conservación, aprovechamiento y sancionador se regirá por esta Ley y por sus normas de desarrollo.

2. La Generalitat está facultada para establecer limitaciones del precio de venta y renta, de superficie, de destino, que queda restringido a la residencia habitual y permanente salvo en los supuestos de ayudas objetivas que reglamentariamente se establezcan, y cuantas otras se consideren ajustadas para el cumplimiento de la finalidad social de este tipo de viviendas.

La Generalitat podrá definir reglamentariamente actuaciones protegidas en materia de vivienda de nueva construcción, de vivienda usada, rehabilitación o suelo, regulando las características de las correspondientes medidas de fomento que se puedan establecer en cada momento.

En el ámbito de la legislación urbanística, la Generalitat podrá elaborar los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios, y las medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.

Asimismo, reglamentariamente se establecerán medidas que limiten la disposición de las viviendas adquiridas, promovidas o rehabilitadas con ayudas públicas, así como las oportunas para que dichas limitaciones queden inscritas en el registro de la propiedad.

3. Se considerará sobreprecio la percepción de cualquier cantidad que supere los límites del precio de venta y renta que se establezcan, aunque sea a título de depósito, anticipos no autorizados, reservas de vivienda, prima o precio por opción de compra o venta, abono de mejoras o modificaciones autorizadas o no, contrato conjunto o separado con muebles, o de cuotas por prestación de servicios no autorizados, o por cualquier otro título.

Las enajenaciones en propiedad o en uso de locales u otras dependencias con precio libre a los adquirentes o usuarios de las viviendas con protección pública de una promoción, se considerará sobreprecio por fraude de ley salvo que los órganos competentes de la administración las autorice justificada y motivadamente.

CAPÍTULO II
Protección pública de la vivienda

Artículo 41. Protección del acceso al uso y disfrute de la vivienda

La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas, establecerán las medidas adecuadas para poder garantizar el derecho al acceso, uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de las unidades familiares y las personas en función de las necesidades, y de sus características socioeconómicas y culturales.

Estas medidas serán las necesarias para posibilitar el mejor equilibrio entre una oferta de viviendas asequibles y la capacitación económica de la demanda, de acuerdo con sus circunstancias socioeconómicas y personales, para facilitar el acceso al disfrute de la vivienda.

Article 42. Mesures de foment

1. La Generalitat, les entitats locals i altres entitats públiques, podran establir les mesures de foment que es consideren apropiades per tal d'incentivar les actuacions protegides en matèria d'habitatge.

Amb esta finalitat, les mesures poden referir-se a la promoció, a l'accés i la rehabilitació d'habitatges, facilitant el finançament adequat i, amb caràcter complementari, als entorns i equipaments urbans.

2. La Generalitat i les entitats locals poden establir exempcions i bonificacions tributàries dins de l'àmbit de les competències respectives.

3. L'incompliment de les condicions generals per a accedir al finançament qualificat dóna lloc al reintegrament dels beneficis obtinguts, incrementats amb els interessos legals des de la seua percepció, sens perjudici de les sancions que corresponguen d'acord amb la legislació aplicable.

Article 43. Concepte d'habitatge de protecció pública

L'habitatge de protecció pública és el destinat a domicili habitual i permanent, de nova construcció, usat o rehabilitat, la superfície útil màxima del qual es definisca per reglament, reunisca els requisits establits per esta Llei i les normes que la despleguen, estiga destinat a usuaris amb un nivell d'ingressos limitat, siga objecte d'ajudes públiques, i siga qualificat o reconegut així per l'administració competent.

Per reglament s'han d'establir les mesures que es consideren adequades per a la concreció de les mesures de foment; es poden afavorir, sempre motivadament, determinades actuacions ben justificades per raons socials, per l'interés patrimonial de les edificacions o d'altres que per circumstàncies de caràcter excepcional es puguen justificar.

Article 44. Promotors i destinataris

1. Poden ser promotors d'habitatges de protecció pública les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, amb ànim o sense de lucre.

Únicament poden ser usuaris dels habitatges de protecció pública les persones físiques.

2. Poden ser propietaris dels habitatges de protecció pública les persones físiques o jurídiques, públiques o privades.

Article 45. Extensió de la protecció pública

1. La protecció pública es pot estendre a altres elements diferents de l'habitatge, però pertanyents a este: garatges, annexos, trasters i altres locals assimilats, la qual cosa s'ha de regular per reglament.

2. La protecció pública pot incloure també:

a) la creació i l'adquisició de sòl residencial i els terrenys i les obres d'urbanització necessàries per a portar a terme la construcció.

b) l'adquisició d'edificis per a rehabilitar-los.

c) l'adquisició d'habitatges nous o usats.

d) la rehabilitació d'habitatges i edificis.

e) les actuacions que contribuïsquen a l'estalvi energètic o a la conservació o rehabilitació del medi ambient en la construcció dels habitatges.

f) els habitatges d'integració social dirigits a col·lectius específics.

g) els habitatges tutelats, de tipologia especial o allotjaments destinats a altres col·lectius per raons d'interés social.

h) les edificacions, les instal·lacions i els servicis complementaris de caràcter dotacional en les condicions que es determinen per reglament.

Article 46. Qualificació dels habitatges de protecció pública

1. La qualificació provisional és l'acte administratiu pel qual una actuació protegida en matèria d'habitatge s'incorpora al règim de protecció pública i queda subjecta a les limitacions i els beneficis previstos en esta Llei i en les normes de desplegament.

Artículo 42. Medidas de fomento

1. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas, podrán establecer cuantas medidas de fomento se consideren apropiadas para incentivar las actuaciones protegidas en materia de vivienda.

A tal efecto, estas medidas podrán referirse a la promoción, el acceso y rehabilitación de viviendas, facilitando la financiación adecuada, y con carácter complementario, a los entornos y equipamientos urbanos.

2. La Generalitat y las entidades locales, podrán establecer exenciones y bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

3. El incumplimiento de las condiciones generales para acceder a la financiación cualificada dará lugar al reintegro de los beneficios obtenidos, incrementados con los intereses legales desde su percepción, sin perjuicio de las sanciones que correspondan conforme a la legislación aplicable.

Artículo 43. Concepto de vivienda de protección pública

La vivienda de protección pública es la destinada a domicilio habitual y permanente, de nueva construcción, usada o rehabilitada, cuya superficie útil máxima se defina reglamentariamente, reúna los requisitos establecidos por esta Ley y sus normas de desarrollo, esté destinada a usuarios con un nivel de ingresos limitado, sea objeto de ayudas públicas, y se califique o reconozca como tal por la administración competente.

Reglamentariamente se establecerán las medidas que se consideren adecuadas para la concreción de las medidas de fomento, pudiéndose siempre motivadamente, primar determinadas actuaciones bien justificadas por razones sociales, por el interés patrimonial de las edificaciones o aquellas otras que por circunstancias de carácter excepcional se puedan justificar.

Artículo 44. Promotores y destinatarios

1. Podrán ser promotores de viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

Únicamente podrán ser usuarios de las viviendas de protección pública las personas físicas.

2. Podrán ser propietarios de las viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Artículo 45. Extensión de la protección pública

1. La protección pública se podrá extender a otros elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes a la misma: garajes, anejos, trasteros y otros locales asimilados, lo que se regulará reglamentariamente.

2. La protección pública podrá alcanzar también a:

a) la creación y adquisición de suelo residencial y a los terrenos y obras de urbanización necesarias para llevar a cabo la construcción.

b) la adquisición de edificios para su rehabilitación.

c) la adquisición de viviendas nuevas o usadas.

d) la rehabilitación de viviendas y edificios.

e) las actuaciones que contribuyan al ahorro energético o a la conservación o rehabilitación del medio ambiente en la construcción de las viviendas.

f) las viviendas de integración social dirigidas a colectivos específicos.

g) las viviendas tuteladas, de tipología especial o alojamientos destinados a otros colectivos por razones de interés social.

h) las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios de carácter dotacional en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 46. Calificación de las viviendas de protección pública

1. La calificación provisional es el acto administrativo por el que una actuación protegida en materia de vivienda se incorpora al régimen de protección pública, quedando sujeta a las limitaciones y beneficios previstos en esta Ley y en las normas de desarrollo.

El termini de duració del règim de protecció pública i el procediment de desqualificació es determinarà per reglament.

2. La qualificació definitiva és l'acte administratiu pel qual una actuació protegida en matèria d'habitatge queda incorporada, amb efectes plenament consolidats, al règim de protecció pública, i faculta per a donar els habitatges a l'ús i per a la contractació dels servicis corresponents: energia elèctrica, aigua, telecomunicacions i d'altres.

Article 47. Responsabilitat objectiva en els habitatges de protecció pública

Els promotors d'habitatges de protecció pública han de prestar les garanties per danys materials que s'ocasionen per vicis o defectes de construcció, en l'àmbit de la responsabilitat civil regulada per la legislació d'ordenació de l'edificació.

A més, en l'aspecte administratiu, es poden imposar al promotor les obres necessàries de reparació, o l'execució a càrrec seu sempre que es manifesten en els terminis següents, comptats a partir de la data de la qualificació definitiva:

a) En el transcurs d'un any per vicis o defectes d'execució que afecten elements de terminació o acabat de les obres.

b) Durant tres anys per vicis o defectes dels elements constructius o instal·lacions que ocasionen l'incompliment dels requisits d'habitabilitat.

c) Durant cinc anys per vicis o defectes que afecten els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals.

Amb esta finalitat, els promotors poden constituir una assegurança suficient que garantisca els danys a què es referixen els apartats anteriors.

Article 48. Règim d'ús dels habitatges de protecció pública

Els habitatges de protecció pública poden ser destinats a venda, a ús propi, a arrendament o a altres formes d'explotació justificades per raons socials.

Article 49. Contractació dels habitatges de protecció pública

Els contractes de compravenda i d'arrendament dels habitatges de protecció pública han d'incloure les clàusules d'inserció obligatòria que per reglament es determinen, i han de presentar-se davant l'administració perquè obtinguen el visat corresponent.

Article 50. Drets de l'administració

Quan es tracte d'habitatges de protecció pública, l'administració exercirà els drets de tempteig i retracte d'acord amb les condicions i el procediment que a continuació s'indiquen.

Article 51. Drets de tempteig i retracte

1. La Generalitat pot fer ús del dret de tempteig i retracte sobre els habitatges i els seus annexos de promoció pública o subjectes a qualsevol règim de protecció pública en les segones i successives transmissions intervivos, gratuïtes o oneroses, voluntàries o derivades d'un procediment d'execució patrimonial.

2. S'exceptuen els drets de tempteig i retracte en els casos de transmissions gratuïtes inter vivos a favor de descendents, ascendents o cònjuge o parella de fet, inscrita en el Registre de la Generalitat a l'empara de la Llei 1/2001 de la Generalitat, de la persona transmissora.

3. L'Administració ostentarà els drets de tempteig i retracte respecte de les transmissions efectuades dins dels deu anys, comptadors des de l'última qualificació definitiva als habitatges subjectes a qualsevol règim de protecció pública o des de la data de signatura del contracte als habitatges de promoció pública, sempre que este siga posterior a la qualificació definitiva.

4. Quan es tracte de transmissions a títol gratuït, l'exercici dels drets de tempteig i retracte es realitzarà pel preu legalment establert. En el cas de transmissions a títol onerós, quan el preu fóra superior al màxim establert, la Generalitat podrà exercir els drets de tempteig i retracte pel preu màxim legalment aplicable.

El plazo de duración del régimen de protección pública y el procedimiento de descalificación se determinará reglamentariamente.

2. La calificación definitiva es el acto administrativo por el que una actuación protegida en materia de vivienda queda incorporada, con efectos plenamente consolidados al régimen de protección pública, y faculta para dar al uso las viviendas y para la contratación de los servicios correspondientes: energía eléctrica, agua, telecomunicaciones y otros.

Artículo 47. Responsabilidad objetiva en las viviendas de protección pública

Los promotores de viviendas de protección pública prestarán las garantías por daños materiales que se ocasionen por vicios o defectos de construcción, en el ámbito de la responsabilidad civil regulada por la legislación de ordenación de la edificación.

Además, en el orden administrativo, podrá imponerse al promotor las obras necesarias de reparación, o la ejecución a su costa siempre que se manifiesten en los siguientes plazos, contados a partir de la fecha de la calificación definitiva:

a) En el transcurso de un año por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

b) Durante tres años por vicios o defectos de los elementos constructivos o instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

c) Durante cinco años por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales.

A tal efecto, los promotores podrán constituir un seguro bastante que garantice los daños a que se refieren los apartados anteriores.

Artículo 48. Régimen de uso de las viviendas de protección pública

Las viviendas de protección pública podrán ser destinadas a venta, uso propio, arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales.

Artículo 49. Contratación de las viviendas de protección pública

Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección pública incluirán las cláusulas de inserción obligatoria, que reglamentariamente se determinen, y habrán de presentarse ante la administración para su correspondiente visado.

Artículo 50. Derechos de la administración

Cuando se trate de viviendas de protección pública, la administración ejercerá los derechos de tanteo y retracto conforme a las condiciones y procedimiento que a continuación se señalan.

Artículo 51. Derechos de tanteo y retracto

1. La Generalitat podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas y sus anejos de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública en las segundas y sucesivas transmisiones intervivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial.

2. Se exceptúan los derechos de tanteo y retracto en los casos de transmisiones gratuitas intervivos a favor de descendientes, ascendientes, o cónyuge o pareja de hecho, inscrita en el Registro de la Generalitat al amparo de la Ley 1/2001 de la Generalitat, de la persona transmitente.

3. La Administración ostentará los derechos de tanteo y retracto respecto de las transmisiones efectuadas dentro de los diez años, a contar desde la última calificación definitiva en las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o desde la fecha de celebración del contrato en las viviendas de promoción pública, siempre que ésta sea posterior a la calificación definitiva.

4. Cuando se trate de transmisiones a título gratuito, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará por el precio legalmente establecido. En el caso de transmisiones a título oneroso, cuando el precio fuera superior al máximo establecido, la Generalitat podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto por el precio máximo legalmente aplicable.

Article 52. Exercici del dret de tempteig

1. Els propietaris d'habitatges de promoció pública o subjectes a qualsevol règim de protecció pública han de notificar a la Generalitat, per qualsevol mitjà que permeta tenir constància de la recepció de la notificació, la decisió d'alienar-los, i s'han d'especificar, quan la transmissió siga a títol onerós, les dades següents: el preu i la forma de pagament projectats, les condicions essencials de la transmissió i les dades de l'interessat en l'adquisició, amb referència expressa al compliment de les condicions exigides per a accedir a l'habitatge.

Els efectes de la notificació caduquen als sis mesos. Qualsevol transmissió que es faça transcorregut este termini s'entendrà efectuada sense la dita notificació, a l'efecte de l'exercici del dret de retracte.

2. Si l'alienació es produïx com a conseqüència d'un procediment d'execució patrimonial, l'organisme que realitze l'adjudicació ha de notificar-ho a la Generalitat en el termini de tres dies.

La notificació ha de contenir el preu i la identificació de l'adjudicatari; al qual s'ha d'advertir que es cursa la notificació, a fi que puga aportar les dades relatives al compliment de les condicions d'accés al finançament qualificat de l'habitatge.

3. Si la notificació és incompleta o defectuosa, la Generalitat pot requerir el transmetent perquè l'esmene, i queda mentrestant en suspens el termini per a l'exercici del dret de tempteig.

La Generalitat pot exercir el dret de tempteig durant el termini de trenta dies naturals a comptar des de l'endemà del dia en què s'haja produït la recepció de la notificació correctament formulada. La Generalitat pot comunicar al transmetent abans que finalitze el termini, la seua renúncia a exercir el dret de tempteig, que caducarà si no s'executa en el termini establit.

4. El dret de tempteig s'exercix mitjançant notificació fefaent dirigida al transmetent o a l'organisme que haja efectuat l'adjudicació i ha de procedir al pagament del preu en el termini de quatre mesos des d'esta, llevat que en les condicions de la transmissió s'hagen establit terminis superiors.

En el supòsit de transmissions conseqüència de procediments d'execució patrimonial el termini de pagament és de dos mesos.

Article 53. Procediment per a l'exercici del dret de retracte

1. La Generalitat pot exercir el dret de retracte en els casos següents:

– Quan no se li haja fet la notificació prevista en l'article precedent.

– Quan s'haja omés en la notificació qualsevol dels requisits establits.

– Quan la transmissió s'haja produït després d'haver caducat la notificació o abans que transcórrega el termini per a l'exercici el dret de tempteig.

– Quan la transmissió s'haja fet en condicions distintes de les notificades.

2. Este dret s'ha d'exercir en el termini de seixanta dies naturals, a comptar des de l'endemà de la notificació de la transmissió efectuada, que l'adquirent ha de realitzar, en tot cas i en el termini de quinze dies, a la Generalitat, amb indicació de les condicions en què s'ha efectuat, mitjançant entrega d'una còpia del document en què s'haja formalitzat. Si la notificació no s'efectua, el termini de seixanta dies s'ha de comptar des que la Generalitat tinga coneixement de la transmissió efectuada i de les condicions d'esta.

3. Quan l'alienació d'un habitatge de promoció o protecció pública es fa en escriptura pública abans del transcurs del termini de deu anys que s'establix en esta Llei, el notari ha de notificar a la Generalitat la transmissió mitjançant remissió d'una còpia simple de l'escriptura.

4. Per a inscriure en el Registre de la Propietat el títol de venda d'un habitatge de promoció o protecció pública, abans del transcurs del termini de deu anys, caldrà acreditar la notificació feta a la Generalitat Valenciana.

Artículo 52. Ejercicio del derecho de tanteo

1. Los propietarios de viviendas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública deberán notificar a la Generalitat, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlos, especificando, cuando la transmisión sea a título oneroso, los siguientes datos: el precio y forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión así como los datos del interesado en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

Los efectos de la notificación caducarán a los seis meses. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

2. Si la enajenación se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarlo a la Generalitat en el plazo de tres días.

La notificación deberá contener el precio y la identificación del adjudicatario; a quien se advertirá que se cursa la notificación, a fin de que pueda aportar los datos relativos al cumplimiento de las condiciones de acceso a la financiación cualificada de la vivienda.

3. Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrá requerir al transmitente para que la subsane, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

La Generalitat podrá ejercer el derecho de tanteo durante el plazo de treinta días naturales a partir del día siguiente a aquél en que se haya producido la recepción de la notificación correctamente formulada. La Generalitat podrá comunicar al transmitente antes de que finalice el plazo, su renuncia a ejercer el derecho de tanteo, que caducará si no se ejecuta en el plazo establecido.

4. El derecho de tanteo se ejercerá mediante notificación fehaciente dirigida al transmitente u organismo que hubiera realizado la adjudicación y procederá al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la misma, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

En el supuesto de transmisiones consecuencia de procedimientos de ejecución patrimonial el plazo de pago será de dos meses.

Artículo 53. Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto

1. La Generalitat podrá ejercer el derecho de retracto en los siguientes supuestos:

– Cuando no se le haya hecho la notificación prevista en el artículo precedente.

– Cuando se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos.

– Cuando se haya producido la transmisión después de haber caducado la notificación o antes de que transcurra el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

– Cuando se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las notificadas.

2. Este derecho se ejercitará en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá realizar, en todo caso y en el plazo de quince días, a la Generalitat, indicando las condiciones en que se ha efectuado, mediante entrega de copia del documento en que se hubiera formalizado. Si no se realizara la notificación, el plazo de sesenta días se contará desde que la Generalitat tuviera conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

3. Cuando la enajenación de una vivienda de promoción o protección pública se realizara en escritura pública antes del transcurso del plazo de diez años que se establece en la presente Ley, el notario deberá notificar a la Generalitat la transmisión mediante remisión de copia simple de la escritura.

4. Para inscribir en el Registro de la Propiedad el título de venta de una vivienda de promoción o protección pública, antes del transcurso del plazo de diez años, deberá acreditarse la notificación efectuada a la Generalitat Valenciana.

CAPÍTOL III
Promoció pública i prestació directa de l'habitatge

Article 54. Promoció pública d'habitatges

1. La promoció pública d'habitatges és una actuació sense ànim de lucre dirigida a facilitar el gaudi d'habitatge per a famílies, persones i col·lectius amb pocs recursos econòmics, mitjançant la promoció d'habitatges de nova construcció, rehabilitació, o adquisició d'habitatges ja existents, en les modalitats que s'assenyalen i la concreció de les quals siga determinada per reglament per la Generalitat.

La destinació dels habitatges té per objecte la venda, l'arrendament o altres formes d'explotació dels dits habitatges justificades per motius de caràcter social.

2. Modalitats de promoció pública:

a) La promoció pública directa és l'efectuada sense ànim de lucre per la Generalitat i entitats locals, directament per cadascuna o mitjançant convenis entre les administracions esmentades.

b) La promoció pública Instrumental és l'efectuada sense ànim de lucre per les entitats autònomes i empreses públiques que depenen de l'administració autonòmica i local.

c) Es considera promoció pública assimilada la que efectuen entitats sense ànim de lucre amb fins socials destinada a operacions especials d'integració social amb les autoritzacions, el control i el seguiment de la Generalitat, i amb les característiques, condicions i ajudes que es regulen per reglament.

Article 55. Promoció pública de sòl

La Generalitat, directament o mitjançant convenis amb les entitats locals, entitats autònomes i empreses públiques d'ambdues administracions, pot adquirir i preparar sòl amb destinació preferent a la promoció d'habitatges amb protecció pública i la formació de patrimonis públics de sòl i regulació de l'ús del dret de superfície.

Alhora, la Generalitat pot establir convenis o crear societats instrumentals per a la promoció de sòl destinat preferent a habitatges amb algun tipus de protecció pública o la seua promoció.

Alhora, la Generalitat pot subscriure convenis amb els ajuntaments perquè en el sistema de selecció dels programes d'actuació integrada es prioritze els promotors que proposen sòl destinat a promocions de protecció pública o parcel·les amb dret de superfície, que incloguen habitatges destinats a lloguer, o qualsevol altra mesura que impulse la promoció d'actuacions protegides en les distintes modalitats.

Article 56. Programació dels habitatges de promoció pública

1. La Generalitat pot establir programes per a la promoció de nova construcció, rehabilitació o adquisició d'habitatge, directament o concertades amb altres ens públics territorials, entitats sense ànim de lucre, promotors públics i empreses de capital íntegrament públic, d'acord amb les modalitats establides.

2. La Generalitat ha de coordinar amb altres administracions la gestió d'actuacions d'habitatge esdevingudes per situacions d'emergència, reallotjaments per operacions urbanístiques, catàstrofes, accions integrals en zones urbanes i situacions assimilades.

Article 57. Adjudicació i gestió dels habitatges de promoció pública

1. Les condicions d'adjudicació i cessió dels habitatges de promoció pública s'efectuen a través dels procediments establits per reglament.

Poden atendre's preferencialment, si escau, les situacions diferenciades i singularitats segons les persones, famílies i col·lectius a què van dirigides, com també les possibles mesures d'acompanyament social per adoptar.

2. La formalització de l'adjudicació s'efectuarà en un contracte de naturalesa administrativa, aprovat per la Generalitat.

CAPÍTULO III
Promoción pública y prestación directa de la vivienda

Artículo 54. Promoción pública de viviendas

1. La promoción pública de viviendas es una actuación sin ánimo de lucro, dirigida a facilitar el disfrute de vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción, rehabilitación, o adquisición de viviendas ya existentes, en las modalidades que se señalan y cuya concreción se determine reglamentariamente por la Generalitat.

El destino de las viviendas tendrá por objeto la venta, el arrendamiento u otras formas de explotación de dichas viviendas justificadas por motivos de carácter social.

2. Modalidades de promoción pública:

a) La promoción pública directa es la efectuada sin ánimo de lucro por la Generalitat y entidades locales, directamente por cada una, o mediante Convenios entre las citadas Administraciones.

b) La promoción pública instrumental es la efectuada sin ánimo de lucro por las entidades autónomas y empresas públicas dependientes de la administración Autonómica y Local.

c) Se considerará promoción pública asimilada la efectuada por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales destinada a operaciones especiales de integración social con las autorizaciones, control y seguimiento de la Generalitat, y con las características, condiciones y ayudas que se regulen reglamentariamente.

Artículo 55. Promoción pública de suelo

La Generalitat, directamente o mediante Convenios con las entidades locales, entidades autónomas y empresas públicas de ambas administraciones, podrá adquirir y preparar suelo con destino preferente a la promoción de viviendas con protección pública y la formación de patrimonios públicos de suelo y regulación del uso del derecho de superficie.

Igualmente la Generalitat podrá establecer Convenios o crear sociedades instrumentales para la promoción de suelo destinado preferente a viviendas con algún tipo de protección pública y/o la promoción de éstas.

Asimismo, la Generalitat podrá suscribir Convenios con los ayuntamientos para que en el sistema de selección de los Programas de Actuación Integrada se priorice a los promotores que propongan suelo destinado a promociones de protección pública o parcelas con derecho de superficie, incluyan viviendas destinadas a alquiler, o cualquier otra medida que impulse la promoción de actuaciones protegidas en sus distintas modalidades.

Artículo 56. Programación de las viviendas de promoción pública

1. La Generalitat podrá establecer programas para la promoción de nueva construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda, directamente o concertadas con otros Entes públicos territoriales, entidades sin ánimo de lucro, promotores públicos, y empresas de capital integramente público, de acuerdo con las modalidades establecidas.

2. La Generalitat coordinará con otras administraciones la gestión de actuaciones de vivienda devenidas de situaciones de emergencia, realojos por operaciones urbanísticas, catástrofes, acciones integrales en zonas urbanas, y situaciones asimiladas.

Artículo 57. Adjudicación y gestión de las viviendas de promoción pública

1. Las condiciones de adjudicación y cesión de las viviendas de promoción pública se realizará por los procedimientos establecidos reglamentariamente.

Podrán atenderse preferencialmente, en su caso, las situaciones diferenciadas y singularidades en función de las personas, familias y colectivos a los que van dirigidas, así como las posibles medidas de acompañamiento social a adoptar.

2. La formalización de la adjudicación se efectuará en un contrato de naturaleza administrativa, aprobado por la Generalitat.

3. La gestió del patrimoni d'habitatges de promoció pública va a càrrec de l'administració promotora, que pot dur-la a terme directament o mitjançant conveni o contractes administratius d'acord amb la legislació vigent amb entitats públiques o privades o a través de societats instrumentals de capital públic.

Per a la gestió adequada es poden establir programes per a la normalització i regularització de les ocupacions irregulars, situacions de falta de pagament o de falta de residència habitual i permanent, i les administracions públiques poden recuperar la titularitat o disponibilitat dels habitatges mitjançant procediments de caràcter administratiu, singularment de desnonament, resolució administrativa de contractes de compravenda, recaptació executiva per via de constrenyiment i desallotjament d'ocupacions sense títol o expropiació forçosa per incompliment de funció social.

Estos programes poden establir sistemes d'ajornament de pagament i canvis del règim d'ús dels habitatges, i totes les mesures que es consideren oportunes per al millor aprofitament del parc d'habitatges de promoció pública.

4. Expropiació

1) Sense perjuí de les sancions que escaiguen, respecte dels habitatges de promoció pública que s'integraren en el patrimoni de la Generalitat com a conseqüència de transferències estatals, com també dels construïts directament per esta o per altres ens públics territorials i que han sigut cedits en propietat, existirà causa d'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat en els casos següents:

a) Dedicar l'habitatge a usos no autoritzats o l'alteració del règim d'ús d'este, establit en la cèdula de qualificació definitiva.

b) No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent o mantenir-lo deshabitat sense causa justa durant un termini superior a tres mesos.

c) Quan els adquirents utilitzen un altre habitatge construït amb finançament públic, excepte quan es tracte de titulars de família nombrosa en el marc normatiu regulador d'esta situació.

d) Quan els adquirents incórreguen en falsedat de qualsevol fet que siga determinant de l'adjudicació en les declaracions i la documentació exigides per a l'accés a l'habitatge.

2) En estos casos, s'incoarà l'expedient escaient amb audiència dels interessats a fi d'acreditar, si s'escau, l'existència d'infraccions. Si de l'expedient resulta la comissió d'una de les faltes referides, la Generalitat, a través dels seus òrgans competents, acordarà l'expropiació forçosa de l'habitatge afectat.

3) Quan l'expedient expropiador corresponga a habitatges construïts per altres ens públics territorials, este s'iniciarà a petició d'aquells, els quals han de finançar íntegrament l'expropiació.

4) El preu just de l'habitatge és determinat per la Generalitat sobre la base del preu en què va ser cedit, del qual s'han de descomptar les quantitats ajornades no satisfetes per l'adjudicatari i també les subvencions i les altres quantitats entregades a l'adquirent com a ajudes econòmiques directes. La xifra resultant s'ha de corregir tenint en compte els criteris de valoració per a les segones transmissions d'habitatges de promoció pública previstes en les seues normes específiques.

El pagament i l'ocupació s'han d'efectuar segons el que disposa la Llei d'expropiació forçosa.

5) Els habitatges expropiats d'acord amb esta Llei s'han de destinar a cobrir les necessitats de tipus social per a les quals s'ha establit el règim de promoció pública; pel que fa a la nova adjudicació, s'ha de seguir el que disposa la normativa aplicable als habitatges de promoció pública.

5. Desnonament o pèrdua del dret d'ús.

1) Els propietaris dels habitatges de protecció pública, sens perjuí de les sancions que siguen procedents, poden instar al desnonament dels beneficiaris, arrendataris o ocupants d'estos habitatges per les mateixes causes i d'acord amb els procediments establits en la legislació comuna.

2) També es pot promoure el dit desnonament per les causes especials següents:

a) Per la falta de pagament de les rendes pactades en el contracte d'arrendament o de les quantitats a què estiga obligat el cessio-

3. La gestión del patrimonio de viviendas de promoción pública correrá a cargo de la administración promotora, que podrá llevarla a cabo directamente o mediante Convenio o contratos administrativos conforme a la legislación vigente con entidades públicas o privadas o a través de sociedades instrumentales de capital público.

Para la adecuada gestión se podrán establecer programas para la normalización y regularización de las ocupaciones irregulares, situaciones de falta de pago o de falta de residencia habitual y permanente, y las Administraciones Públicas podrán recuperar la titularidad o disponibilidad de las viviendas mediante procedimientos de carácter administrativo, singularmente de desahucio, resolución administrativa de contratos de compraventa, recaudación ejecutiva por vía de apremio y desalojo de ocupaciones sin título o expropiación forzosa por incumplimiento de función social.

Estos programas podrán establecer sistemas de aplazamiento de pago y cambios del régimen de uso de las viviendas, y cuantas medidas se consideren oportunas para el mejor aprovechamiento del parque de viviendas de promoción pública.

4. Expropiación.

1) Sin perjuicio de las sanciones que procedan, respecto de las viviendas de promoción pública que se integraron en el patrimonio de la Generalitat como consecuencia de transferencias estatales, así como de las construidas directamente por ésta u otros entes públicos territoriales y que han sido cedidas en propiedad, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad en los siguientes casos:

a) Dedicar la vivienda a usos no autorizados o la alteración del régimen de uso de la misma, establecido en la cédula de calificación definitiva.

b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin justa causa durante un plazo superior a tres meses.

c) Cuando sus adquirentes utilicen otra vivienda construida con financiación pública, salvo cuando de trate de titulares de familia numerosa en el marco normativo regulador de esta situación.

d) Cuando sus adquirentes incurrieran en falsedad de cualquier hecho que fuese determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a la vivienda.

2) En tales casos, se incoará el oportuno expediente con audiencia de los interesados a efectos de acreditar, en su caso, la existencia de infracciones. Si del expediente resultara la comisión de una de las faltas referidas, la Generalitat a través de sus órganos competentes acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

3) Cuando el expediente expropiatorio corresponda a viviendas construidas por otros entes públicos territoriales, se iniciará éste a petición de los mismos, que financiarán íntegramente la expropiación.

4) El justiprecio de la vivienda será determinado por la Generalitat, en base al precio en que fue cedida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por el adjudicatario, así como las subvenciones y demás cantidades entregadas al adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de promoción pública previstas en sus normas específicas.

El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley de expropiación forzosa.

5) Las viviendas expropiadas conforme a esta Ley se destinarán a cubrir las necesidades de tipo social para las que fue establecido el régimen de promoción pública, estando para su nueva adjudicación a lo dispuesto en la normativa aplicable a las viviendas de promoción pública.

5. Desahucio o pérdida del derecho de uso.

1) Los propietarios de las viviendas de protección pública, sin perjuicio de las sanciones que procedan, podrán instar al desahucio de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

2) También podrá promoverse dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario

nari en l'accés diferit a la propietat i de les quotes complementàries que siguen exigibles per servicis, despeses comunes o qualsevol altra quota que es determine reglamentàriament.

b) Per l'ocupació de l'habitatge sense títol legal per a fer-ho.

c) Per la realització d'obres que alteren la configuració de l'habitatge o que menyscaben la seguretat de l'edifici, com també perquè l'ocupant, el beneficiari, l'arrendatari o les persones que hi convisquen causen deterioraments greus en l'habitatge, en l'edifici, en les instal·lacions o en els servicis complementaris.

d) Per l'incompliment de l'obligació de conservació i manteniment de l'habitatge.

e) Infracció greu o molt greu de les prescripcions legals i reglamentàries vigents en matèria d'habitatge protegit.

f) Per no destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent del beneficiari o de l'arrendatari o ocupants per qualsevol títol.

g) Pel sotsarrendament o la cessió total o parcial de l'habitatge.

h) Per la realització en el pis o local o en la resta de l'immoble d'activitats prohibides en els estatuts de la comunitat que siguen danyoses per a la finca o que contravinguen les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

3) Els òrgans competents en matèria d'habitatge de la Generalitat poden acordar, després de tramitació prèvia del corresponent expedient administratiu que es determine per reglament, i supletòriament d'acord amb el que establix la normativa sobre habitatges de protecció oficial, el desnonament i, si és procedent, el llançament dels ocupants, arrendataris o beneficiaris dels habitatges de la seua propietat.

Article 58. Promoció pública per a l'adequació d'entorns urbans i equipaments

1. La competència per a l'execució de les infraestructures, equipament comunitari primari i dotacions en el medi urbà al servici dels habitatges correspon a les administracions locals, sens perjuí de les competències que corresponguen a altres administracions d'acord amb el que la legislació urbanística valenciana determina. La Generalitat, mitjançant accions concertades, pot intervenir en este tipus d'actuacions, instrumentant els convenis corresponents o executant-les directament.

2. La recepció de les obres executades per la Generalitat, ja siga directament o a través de les seues empreses públiques, implica l'entrega d'estes obres als ajuntaments i l'assumpció per estos de les competències i responsabilitats inherents, i queda a càrrec seu la gestió, la posada en ús i el manteniment.

CAPÍTOL IV
Actuacions específiques d'integració social en matèria d'habitatge

Article 59. Concepte

S'entén per actuacions específiques d'integració social en matèria d'habitatge aquelles que, en l'àmbit del que disposa esta norma, tenen com a destinataris els col·lectius socials més desfavorits pel que fa a les circumstàncies econòmiques, personals o socials d'estos grups.

Estes actuacions integren accions de suport social tendents d'eradicar les causes d'exclusió social.

Article 60. Mesures de coordinació

La Generalitat per si mateixa o per mitjà de les seues entitats autònomes o societats instrumentals ha de potenciar l'oferta d'habitatges dignes que puguen satisfer les necessitats bàsiques dels col·lectius més desfavorits. En este sentit ha de definir mecanismes de coordinació amb entitats públiques o privades que permeten, en primer lloc i amb caràcter prioritari, que estos col·lectius disposen de mitjans per a accedir a un habitatge digne.

Article 61. Mesures d'inclusió i sostenibilitat social

La Generalitat, dins dels plans d'habitatge a què es fa referència en l'article 39 d'esta Llei o complementàriament a estos plans, pot

en el acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra que se determine reglamentariamente.

b) La ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

c) La realización de obras que alteren la configuración de la vivienda o menoscaben la seguridad del edificio, así como causar el ocupante, beneficiario, arrendatario o personas que con él convivan deterioros graves en los mismos, sus instalaciones o servicios complementarios.

d) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda.

e) Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de vivienda protegida.

f) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario u ocupantes por cualquier título.

g) El subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.

h) El desarrollo en el piso o local o en el resto del inmueble de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

3) Los órganos competentes en materia de vivienda de la Generalitat, podrán acordar, previa tramitación del correspondiente expediente administrativo que se determine reglamentariamente, y supletoriamente con arreglo a lo establecido en la normativa sobre viviendas de protección oficial, el desahucio y, en su caso, el lanzamiento de los ocupantes, arrendatarios o beneficiarios de las viviendas de su propiedad.

Artículo 58. Promoción pública para la adecuación de entornos urbanos y equipamientos

1. La competencia para la ejecución de las infraestructuras, equipamiento comunitario primario y dotaciones en el medio urbano al servicio de las viviendas corresponde a las Administraciones Locales, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras administraciones conforme a lo previsto por la legislación urbanística valenciana. La Generalitat mediante acciones concertadas podrá intervenir en este tipo de actuaciones, instrumentando los correspondientes Convenios o ejecutándolas directamente.

2. La recepción de las obras ejecutadas por la Generalitat, ya sea directamente o a través de sus empresas públicas, implicará la entrega de las mismas a los ayuntamientos y la asunción por éstos de las competencias y responsabilidades inherentes, quedando a su cargo la gestión, puesta en uso y mantenimiento.

CAPÍTULO IV
Actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda

Artículo 59. Concepto

Se entiende como actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda aquellas, que en el ámbito de lo dispuesto en esta norma, tienen como destinatarios los colectivos sociales más desfavorecidos, en razón de sus circunstancias económicas, personales o sociales.

Estas actuaciones integrarán acciones de apoyo social tendentes a erradicar las causas de exclusión social.

Artículo 60. Medidas de coordinación

La Generalitat por si o por medio de sus entidades autónomas o sociedades instrumentales potenciará la oferta de viviendas dignas que puedan satisfacer las necesidades básicas de los colectivos mas desfavorecidos. En este sentido definirá mecanismos de coordinación con entidades públicas y/o privadas que permitan, en primer lugar y con carácter prioritario, que estos colectivos cuenten con medios para acceder a una vivienda digna.

Artículo 61. Medidas de Inclusión y sostenibilidad social

La Generalitat dentro de los planes de vivienda a que se hace referencia en el artículo 39 de la presente Ley o complementaria-

establir línies concretes d'actuació que permeten el compliment de les polítiques d'inclusió i sostenibilitat social, i pot potenciar, entre altres mesures, els convenis amb distintes entitats públiques o privades que comporten una garantia en la consecució del compliment del mandat constitucional.

TÍTOL V
Règim sancionador

CAPÍTOL I
Àmbit d'aplicació

Article 62. Objecte

Les infraccions de caràcter administratiu tipificades per la legislació de consumidors i usuaris, i aplicables a tota classe d'habitatges, seran sancionades d'acord amb la legislació esmentada, i les d'esta Llei quan siga d'aplicació en habitatges lliures, pels òrgans administratius competents de la Generalitat en matèria de consum.

Per la seua banda, els habitatges de protecció pública de nova construcció i els que resulten de la rehabilitació integral de l'edifici queden subjectes al règim sancionador establit en esta Llei, la competència de la qual correspon als òrgans administratius en matèria d'habitatge.

A les actuacions amb protecció pública d'habitatge usat o rehabilitat únicament els és d'aplicació les infraccions tipificades en els apartats 1, 4, 7, 10 i 12 de l'article 68 i apartats 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 i 10 de l'article 69 d'esta Llei.

Article 63. Quantitats a compte

L'incompliment dels requisits per a percebre quantitats a compte del preu abans o durant la construcció dels habitatges lliures constituïx infracció molt greu que és sancionada amb multa. La multa ha de ser imposada pels òrgans competents de la Generalitat en matèria de consum, i la quantia és de fins al vint-i-cinc per cent de les quantitats la devolució de les quals haja de ser assegurada.

Quan es tracte d'habitatge amb protecció publica, el règim sancionador s'ha d'ajustar al que disposa esta Llei.

CAPÍTOL II
Disposicions generals

Article 64. Finalitat

Esta Llei, en els aspectes que regulen el règim sancionador, té per objecte garantir en tot el territori de la Comunitat Valenciana:

a) El compliment de les normes reguladores dels habitatges amb protecció pública.

b) El compliment dels requisits exigits per la legislació aplicable per a l'obtenció de finançament protegit amb destinació a la promoció, adquisició, ús o rehabilitació d'habitatges, independentment del règim a què pertanguen.

c) El compliment de les obligacions establides per esta Llei en matèria de fiances d'arrendaments urbans.

Tot això a través de la tipificació d'infraccions i de la regulació d'un sistema de sancions recollides en esta norma.

Article 65. Responsabilitat

Només poden ser sancionades per fets constitutius d'infracció administrativa a què es referix esta Llei les persones físiques i jurídiques que siguen responsables dels dits fets, fins i tot a títol de simple inobservança. Quan en la instrucció d'un expedient sancionador no siga possible la delimitació individual de responsabilitats, es determinaran solidàriament d'acord amb la tipificació de la infracció.

Si la infracció administrativa s'imputa a una persona jurídica, poden ser considerades com a responsables les persones físiques que integren els organismes rectors o de direcció d'esta, d'acord amb el que s'establisca en les disposicions del règim jurídic de la forma de personificació respectiva.

mente a los mismos, podrá establecer líneas concretas de actuación que permita el cumplimiento de las políticas de inclusión y sostenibilidad social, pudiendo potenciar entre otras medidas, los Convenios con distintas entidades públicas o privadas que supongan una garantía en la consecución del cumplimiento del mandato constitucional.

TÍTULO V
Régimen sancionador

CAPÍTULO I
Ámbito de aplicación

Artículo 62. Objeto

Las infracciones de carácter administrativo tipificadas por la legislación de consumidores y usuarios, y aplicables a todo tipo de viviendas, serán sancionadas con arreglo a la citada legislación, y las de esta Ley cuando sea de aplicación en viviendas libres, por los órganos administrativos competentes de la Generalitat en materia de consumo.

Por su parte, las viviendas de protección pública de nueva construcción y las resultantes de la rehabilitación integral del edificio quedan sujetas al régimen sancionador establecido en la presente Ley, cuya competencia corresponderá a los órganos administrativos en materia de vivienda.

A las actuaciones con protección pública de vivienda usada o rehabilitada, únicamente les será de aplicación las infracciones tipificadas en los apartados 1, 4, 7, 10 y 12 del artículo 68 y apartados 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 y 10 del artículo 69 de la presente Ley.

Artículo 63. Cantidades a cuenta

El incumplimiento de los requisitos para percibir cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción de las viviendas libres constituirá infracción muy grave que será sancionada con multa, que se impondrá por los órganos competentes de la Generalitat en materia de consumo, cuya cuantía será de hasta el veinticinco por ciento de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada.

Cuando se trate de vivienda con protección publica, el régimen sancionador se ajustará a lo dispuesto en la presente Ley.

CAPÍTULO II
Disposiciones generales

Artículo 64. Finalidad

La presente Ley en los aspectos que regulan el régimen sancionador, tiene por objeto garantizar en todo el territorio de la Comunidad Valenciana:

a) El cumplimiento de las normas reguladoras de las viviendas con protección pública.

b) El cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable para la obtención de financiación protegida con destino a la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas, independientemente del régimen al que pertenezcan.

c) El cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Ley en materia de fianzas de arrendamientos urbanos

Todo ello a través de la tipificación de infracciones y regulación de un sistema de sanciones recogidas en esta norma.

Artículo 65. Responsabilidad

Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa a que se refiere la presente Ley las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos, aun a título de simple inobservancia. Cuando en la Instrucción de un expediente sancionador no sea posible la delimitación individual de responsabilidades, se determinarán solidariamente conforme a la tipificación de la infracción.

Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas como responsables las personas físicas que integren sus organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo que se establezca en las disposiciones del régimen jurídico de la respectiva forma de personificación.

Així mateix, podran ser declarades responsables les companyies subministradores de proveïment d'aigua, energia, gas i infrastructures de telecomunicacions, quan incomplesquen les obligacions que contempla l'article 5 d'aquesta llei, sempre que aquestes apareguen com a imputades en l'expedient sancionador.

CAPÍTOL III
Infraccions

Article 66. Infraccions

1. Constituïxen infraccions administratives en matèria d'habitatge les accions o les omissions que s'indiquen en esta Llei.

2. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus, segons la naturalesa del deure infringit i l'entitat del bé jurídic afectat, de conformitat amb el que establix esta Llei.

3. La Generalitat, reglamentàriament, articularà la inspecció d'infraccions.

Article 67. Infraccions lleus

Tenen la qualificació d'infraccions lleus:

1. No exposar en lloc visible, durant el període de construcció, el cartell indicador, segons el model oficial, que indique que la construcció s'acull al règim d'habitatges amb protecció pública.

2. La inexistència en lloc visible, en els immobles acollits al règim d'habitatge amb protecció pública, de la placa acreditativa de la seua condició, segons el model oficial.

3. La inexistència del llibre d'ordres i visites en les obres d'edificació d'habitatges de protecció pública.

4. L'ocupació dels habitatges de protecció pública abans de la qualificació definitiva, sense l'autorització de l'administració competent.

5. La temeritat en la denúncia de suposades infraccions tipificades en esta Llei.

6. La incompareixença no justificada en actuacions que es tramiten per infracció de la legislació d'habitatges de protecció pública en qualitat de denunciant o denunciat.

7. L'obstaculització reiterada i injustificada per part del propietari de l'habitatge per a l'execució de les obres de reparació imposades per l'administració, i sempre que esta obstaculització conste acreditada per qualsevol mitjà admés en dret.

8. L'incompliment de les obligacions de presentació de declaracions i de col·laboració amb l'administració en matèria de fiances d'arrendaments urbans, quan no constituïsquen infracció greu.

Article 68. Infraccions greus

Tenen la qualificació d'infraccions greus:

1. L'incompliment de les condicions establides per a l'accés al finançament qualificat.

2. No incloure en els contractes de compravenda i d'arrendament d'habitatges de protecció pública les clàusules establides com a obligatòries en les disposicions legals.

3. L'omissió del visat per l'administració dels contractes d'habitatges de protecció pública.

4. La utilització de més d'un habitatge de protecció pública, excepte quan es tracte de titulars de família nombrosa en els termes autoritzats per la legislació vigent.

5. L'execució d'obres en habitatges de protecció pública, sense l'autorització prèvia de l'òrgan competent de l'administració, que modifiquen el projecte aprovat, encara que s'ajusten a les ordenances tècniques i normes constructives que hi siguen aplicables.

6. L'execució, sense l'autorització prèvia de l'òrgan competent de l'administració, de qualsevol construcció no prevista en el projecte, en terrasses o altres elements comuns de l'immoble, una vegada obtinguda la qualificació definitiva.

7. L'incompliment, per acció o omissió, de les obligacions establides en resolucions fermes dictades en procediments administratius referents al règim legal d'habitatges amb protecció pública, finançament protegit i llicència d'ocupació o qualificació definitiva

Asimismo, podrán ser declaradas responsables las compañías suministradoras de provisión de agua, energía, gas y infraestructuras de telecomunicaciones, cuando incumplan las obligaciones que contempla el artículo 5 de esta ley, siempre que a las mismas se las tenga como imputadas en el expediente sancionador.

CAPÍTULO III
Infracciones

Artículo 66. Infracciones

1. Constituirán infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones u omisiones contempladas en la presente Ley.

2. Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves, en atención a la naturaleza del deber infringido y a la entidad del bien jurídico afectado, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

3. La Generalitat, reglamentariamente, articulará la inspección de infracciones.

Artículo 67. Infracciones leves

Tendrán la calificación de infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible, durante el período de construcción el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la construcción el régimen de viviendas con protección pública.

2. La inexistencia en sitio visible, en los inmuebles acogidos al régimen de vivienda con protección pública de la placa acreditativa de su condición, conforme al modelo oficial.

3. La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección pública.

4. La ocupación de las viviendas de protección pública antes de la calificación definitiva, sin la autorización de la administración competente.

5. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley.

6. La incomparecencia no justificada en actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de viviendas de protección pública en calidad de denunciante o denunciado.

7. La obstaculización reiterada e injustificada por parte del propietario de la vivienda para la ejecución de las obras de reparación impuestas por la administración, y siempre que esta obstaculización conste acreditada por cualquier medio admitido en Derecho.

8. El incumplimiento de las obligaciones de presentación de declaraciones y de colaboración con la administración en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, cuando no constituyan infracción grave.

Artículo 68. Infracciones graves

Tendrán la calificación de infracciones graves:

1. El incumplimiento de las condiciones establecidas para el acceso a la financiación cualificada.

2. No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección pública las cláusulas establecidas como obligatorias en las disposiciones legales.

3. La omisión del visado por la administración de los contratos de viviendas de protección pública.

4. La utilización de más de una vivienda de protección pública, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente.

5. La ejecución de obras en viviendas de protección pública, sin la previa autorización del órgano competente de la administración, que modifique el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

6. La ejecución, sin la previa autorización del órgano competente de la administración, de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.

7. El incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de viviendas con protección pública, financiación protegida y licencia de ocupación o cali-

si s'escau. Esta conducta pot qualificar-se de molt greu quan hi haja reincidència o mala fe.

8. L'incompliment per part del promotor del deure d'elevar a escriptura pública, en el termini de tres mesos a comptar des de la concessió de la qualificació definitiva, els contractes de compravenda establits abans de la concessió de la dita qualificació. Si la compravenda té lloc després de la concessió de la qualificació definitiva, el dit termini s'ha de comptar des de la firma del contracte.

9. No mantenir assegurats els immobles destinats a habitatges contra el risc d'incendi, mentre estiguen acollits al règim legal d'habitatges de protecció pública.

10. L'obstrucció o la negativa a subministrar dades o facilitar les funcions d'informació, vigilància o inspecció a l'administració competent.

11. L'incompliment de l'obligació de conservació i manteniment dels habitatges de protecció pública per part dels ocupants.

12. La venda d'habitatges de protecció pública infringint les prohibicions de disposició establides per reglament, sens perjuí de la cancel·lació dels préstecs qualificats i devolució de les ajudes que hagen percebut més els interessos legals corresponents.

13. L'incompliment de l'obligació de dipòsit de les fiances d'arrendaments urbans en la quantia que corresponga.

14. L'incompliment de manera general del deure de col·laboració amb l'administració en matèria de fiances d'arrendaments urbans, quan impedisca el coneixement de la situació del subjecte obligat a l'efecte d'esta Llei.

15. En la publicitat per a la venda o l'arrendament d'habitatge, la vulneració dels principis de veracitat i d'objectivitat, la inducció a confusió i l'omissió dels requisits establits a l'efecte per esta Llei.

16. Mancar de qualsevol dels documents exigibles per a formalitzar la venda o l'arrendament d'habitatges.

17. L'incompliment dels requisits previs exigibles per a procedir a la venda o l'arrendament d'un habitatge en projecte, en construcció o acabat.

18. L'omissió en la publicitat de venda dels habitatges de protecció oficial dels requisits legalment establits a l'efecte.

19. La falta de contractació de les assegurances obligatòries establides legalment per a tota classe d'habitatges.

Article 69. Infraccions molt greus

Tenen la qualificació d'infraccions molt greus:

1. L'accés a habitatges de protecció pública quan se superen els límits d'ingressos.

2. L'incompliment de les condicions establides per reglament per al primer accés a habitatges de protecció pública.

3. Falsejar els requisits exigits per a l'obtenció de finançament protegit en la promoció, adquisició, ús o rehabilitació d'habitatges.

4. Falsejar les condicions personals, familiars o econòmiques en les declaracions o en la documentació exigides per a l'accés o l'ús d'habitatges promoguts per entitats autònomes o empreses públiques.

5. Utilitzar els recursos econòmics obtinguts mitjançant el finançament qualificat per a destinar-los a fins distints dels que van motivar-ne l'atorgament.

6. No ajustar l'execució final de les obres de protecció pública al projecte qualificat provisionalment per l'administració, quant a superfícies, dissenys i habitabilitat, de manera que impedisca l'obtenció de la qualificació definitiva.

7. La percepció de sobrepreu, prima o quantitat, tant en primera com en segona o posteriors transmissions, en virtut de compravenda o arrendament d'habitatge amb protecció pública que supere els preus o les rendes màximes establits en la legislació vigent.

8. Percebre dels compradors d'habitatges de protecció pública quantitats a compte del preu o en concepte de reserva, senyal o qualsevol altre concepte sense autorització expressa de l'administració o sense el compliment dels requisits establits legalment.

ficación definitiva en su caso. Cuando medie reincidencia o mala fe podrá calificarse dicha conducta como muy grave.

8. El incumplimiento por parte del promotor del deber de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación. Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato.

9. No mantener asegurados los inmuebles destinados a viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen legal de viviendas de protección pública.

10. La obstrucción o negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección a la administración competente.

11. El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas de protección pública por parte de sus ocupantes.

12. La venta de viviendas de protección pública infringiendo las prohibiciones de disponer establecidas reglamentariamente, sin perjuicio de la cancelación de los préstamos cualificados y devolución de las ayudas que hubieran percibido más los intereses legales correspondientes.

13. El incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas de arrendamientos urbanos en la cuantía que corresponda.

14. El incumplimiento de manera general del deber de colaboración con la administración en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, cuando impida el conocimiento de la situación del sujeto obligado a los efectos de esta Ley.

15. En la publicidad para la venta o arrendamiento de vivienda, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad, la inducción a confusión y la omisión de los requisitos establecidos al efecto por la presente Ley.

16. Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de viviendas.

17. El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.

18. La omisión en la publicidad de venta de las viviendas de protección oficial de los requisitos legalmente establecidos al efecto.

19. La falta de contratación de los seguros obligatorios establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.

Artículo 69. Infracciones muy graves

Tendrán la calificación de infracciones muy graves:

1. El acceso a viviendas de protección pública cuando se superen los límites de ingresos.

2. El incumplimiento de las condiciones establecidas reglamentariamente para el primer acceso a viviendas de protección pública.

3. Falsear los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas.

4. Falsear las condiciones personales, familiares o económicas en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso o uso de viviendas promovidas por entidades Autónomas o empresas públicas.

5. Utilizar los recursos económicos obtenidos mediante la financiación cualificada para destinarlos a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.

6. No ajustar la ejecución final de las obras de protección pública al proyecto calificado provisionalmente por la administración, en lo relativo a superficies, diseños y habitabilidad, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.

7. La percepción de sobreprecio, prima o cantidad, tanto en primera como en segunda o posteriores transmisiones, en virtud de compraventa o arrendamiento de vivienda con protección pública que supere los precios o rentas máximas establecidos en la legislación vigente.

8. Percibir de los compradores de viviendas de protección pública cantidades a cuenta del precio o en concepto de reserva, señal u otro, sin autorización expresa de la administración o sin el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente.

9. Dedicar els habitatges de protecció pública a usos no autoritzats o alterar el règim d'ús i d'utilització d'estos habitatges establit en la qualificació definitiva.

10. No destinar a domicili habitual i permanent, o mantenir deshabitats sense causa justificada durant un termini superior a tres mesos, els habitatges de protecció pública, i també aquells en què s'haja obtingut finançament públic; esta exigència es manté durant el termini establit en les seues normes específiques i, si escau, de conformitat amb el desplegament reglamentari que s'establisca.

11. La transmissió per actes intervivos de terrenys inclosos en els projectes de construcció, com també la cessió de la titularitat de l'expedient de promoció d'habitatges de protecció pública, sense haver obtingut l'autorització expressa de l'administració.

12. Les accions o omissions, per culpa o negligència, de promotors, constructors o facultatius durant l'execució de les obres d'habitatges de protecció pública, que donen lloc a vicis o defectes greus que afecten l'edificació o l'habitabilitat dels habitatges.

13. No sol·licitar o no obtenir la cèdula de qualificació definitiva transcorregut el termini màxim determinat per reglament, incloent-hi les pròrrogues que puguen concedir-se, des de l'obtenció de la qualificació provisional, quan hi haja conducta negligent o culposa del promotor dels habitatges i sempre que es produïsca un perjuí als tercers adquirents d'estos.

14. El subministrament per part de les companyies subministradores d'aigua, gas o electricitat i infrastructures de telecomunicacions a usuaris d'habitatges, sense la presentació prèvia de la llicència d'ocupació o de la cèdula de qualificació definitiva, en el cas de primera ocupació d'habitatges de protecció pública.

15. La no-realització del pla de control de qualitat en les obres d'edificació en què siga obligatori segons la normativa vigent en matèria de control de qualitat.

16. La compravenda reiterada d'habitatges de protecció pública, encara que l'adquirent no opte al finançament qualificat, i qualsevol forma d'especulació que puga detectar l'administració competent, amb relació a aquest tipus d'habitatges.

17. L'incompliment de la normativa vigent en matèria mediambiental que perjudique o puga perjudicar l'habitabilitat dels habitatges.

Article 70. Concurrència amb l'ordre jurisdiccional penal

1. En els supòsits en què les infraccions puguen ser constitutives de delicte, l'administració ha de deduir el tant de culpa a l'òrgan judicial competent o al Ministeri Fiscal i ha de suspendre la tramitació del procediment sancionador fins que l'autoritat judicial dicte sentència ferma o resolució que pose fi al procediment.

2. Si no s'ha estimat l'existència de delicte, l'administració ha de continuar el procediment sancionador d'acord amb els fets que els tribunals hagen declarat provats.

CAPÍTOL IV
Sancions

Article 71. Multes; graduació

1. Les infraccions tipificades en els articles 67, 68 i 69 són sancionades amb multa en les quanties següents:

a) Amb multa de 150 fins a 600 euros, les infraccions lleus.

b) Amb multa de més de 600 fins a 3.000 euros, les infraccions greus.

c) Amb multa de més de 3.000 fins a 30.000 euros, les infraccions molt greus.

Estes quanties poden ser revisades i actualitzades pel Consell de la Generalitat.

2. Si el benefici que resulta de la comissió de la infracció és superior al de la multa que li corresponga, esta ha de ser incrementada en la quantia equivalent al benefici obtingut.

3. En la graduació de la multa que s'ha d'imposar s'han de tenir en compte els aspectes següents:

9. Dedicar las viviendas de protección pública a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de las mismas establecido en la calificación definitiva.

10. No destinar a domicilio habitual y permanente, o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses, las viviendas de protección pública, así como aquéllas en que se hubiese obtenido financiación pública, manteniéndose esta exigencia durante el plazo establecido en sus normas específicas, y en su caso de conformidad con el desarrollo reglamentario que se establezca.

11. La transmisión por actos intervivos de terrenos incluidos en los proyectos de construcción, así como la cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas de protección pública, sin haber obtenido la autorización expresa de la administración.

12. Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras de viviendas de protección pública, que diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas.

13. No solicitar u obtener la cédula de calificación definitiva transcurrido el plazo máximo reglamentariamente determinado, incluidas las prórrogas que pudieran concederse, desde la obtención de la calificación provisional, cuando medie conducta negligente o culposa del promotor de las viviendas y siempre que se produzca un perjuicio a los terceros adquirentes de éstas.

14. El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas o electricidad e infraestructuras de telecomunicaciones a usuarios de viviendas, sin la previa presentación de la licencia de ocupación o de la cédula de calificación definitiva, en el caso de primera ocupación de viviendas de protección pública.

15. La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación en que sea obligatorio según la normativa vigente en materia de control de calidad.

16. La reiterada compraventa de viviendas de protección publica, aunque el adquiriente no opte a la financiación cualificada, así como cualquier forma de especulación que pueda detectarse por la administración competente, en relación con dicho tipo de viviendas.

17. El incumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental que perjudique o pueda perjudicar la habitabilidad de las viviendas.

Artículo 70. Concurrencia con el orden jurisdiccional penal

1. En los supuestos en que las infracciones pudieran ser constitutivas de delito, la administración deducirá el tanto de culpa al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal y suspenderá la tramitación del procedimiento sancionador, en tanto la autoridad judicial no dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento.

2. De no haberse estimado la existencia de delito, la administración continuará el procedimiento sancionador con arreglo a los hechos que los Tribunales hayan declarado probados.

CAPÍTULO IV
Sanciones

Artículo 71. Multas y su graduación

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 67, 68 y 69 serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

a) Con multa de 150 hasta 600 euros, las infracciones leves.

b) Con multa de más de 600 hasta 3000 euros, las infracciones graves.

c) Con multa de más de 3000 hasta 30.000 euros, las infracciones muy graves.

Estas cuantías podrán ser revisadas y actualizadas por el Consell de la Generalitat.

2. Si el beneficio que resulte de la comisión de la infracción fuese superior al de la multa que le corresponda, deberá ser ésta incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

3. En la graduación de la multa a imponer se tendrá en cuenta:

a) La naturalesa i el muntant dels perjudicis causats, com també el cost de la reparació i la seua viabilitat.

b) La intencionalitat.

c) La reiteració o reincidència per comissió del fet en el termini d'un any de més d'una infracció de la mateixa naturalesa, quan així haja sigut declarat per resolució ferma, encara que la comissió dels fets es porte a terme en obres diferents d'habitatges de protecció pública, pel mateix promotor, constructor, facultatiu o propietari de l'habitatge.

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

e) Els perjuís causats a terceres persones.

f) Qualsevol altra qüestió que, segons el parer raonat de l'administració, hagen d'incidir en la graduació.

Article 72. Mesures complementàries

Als autors d'infraccions greus i molt greus se'ls poden imposar, a més, les sancions següents:

a) Desqualificació de l'habitatge, amb pèrdua dels beneficis tributaris obtinguts i la devolució d'estos incrementada pels interessos legals corresponents.

Esta desqualificació implica la impossibilitat durant el termini de deu anys, a comptar des de la data de la desqualificació, de poder concertar vendes o arrendaments a preus superiors als establits per als habitatges amb protecció pública.

Esta mesura complementària no comporta, en cap cas, una reducció del termini mínim exigible per a sol·licitar la desqualificació a títol voluntari que s'establisca per reglament.

b) Pèrdua i devolució, incrementada amb els interessos legals, de les ajudes econòmiques percebudes, en el cas d'infraccions del règim de finançament protegit en la promoció i l'adquisició d'habitatges, com també en el cas d'infraccions del règim legal d'habitatges de protecció pública.

c) Inhabilitació temporal d'un a cinc anys per a intervenir en la redacció de projectes, en la construcció d'habitatges de protecció pública o rehabilitació d'habitatges amb algun tipus d'ajuda o finançament protegit en qualitat de tècnics, promotors i constructors.

Les responsabilitats administratives que es deriven del procediment sancionador són compatibles amb l'exigència a l'infractor de la reposició de la situació alterada a l'estat originari.

Sens perjuí d'aplicar les sancions que siguen procedents en les resolucions dels procediments sancionadors, pot imposar-se, si és procedent, als infractors l'obligació de reintegrar les quantitats indegudament percebudes, com també la realització de les obres de reparació i conservació i les necessàries per tal d'acomodar l'edificació a les normes tècniques que li siguen d'aplicació.

Article 73. Cessament de conductes infractores

Quan la infracció consistix en una situació de fet que pot prorrogar-se per voluntat de l'infractor, la resolució de l'expedient sancionador n'ha d'acordar el cessament. Amb esta finalitat, en la notificació d'aquella resolució es concedix a l'infractor un termini de quinze a seixanta dies, a partir de l'endemà de la data en què la resolució es notifique, perquè porte a efecte el que s'hi ordena.

Article 74. Naturalesa independent de les sancions

1. Les sancions que s'imposen als distints subjectes responsables d'una mateixa infracció tenen caràcter independent.

2. Si en un mateix expedient sancionador concorren infraccions de la mateixa naturalesa, cadascuna d'estes pot ser objecte de la sanció corresponent.

3. De la mateixa manera, quan la infracció o les infraccions afecten diversos habitatges, encara que pertanguen al mateix edifici, poden imposar-se tantes sancions com infraccions s'hagen comés en cada habitatge.

a) La naturaleza y el montante de los perjuicios causados, así como el coste de la reparación y su viabilidad.

b) La intencionalidad.

c) La reiteración o reincidencia por comisión del hecho en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme, aunque la comisión de los hechos se llevara a término en obras diferentes de viviendas de protección pública, por el mismo promotor, constructor, facultativo o propietario de la vivienda.

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

e) Los perjuicios causados a terceras personas.

f) Aquellas otras cuestiones que, a juicio razonado de la administración, deban incidir en la graduación.

Artículo 72. Medidas complementarias

A los autores de infracciones graves y muy graves se podrán imponer, además, las sanciones siguientes:

a) Descalificación de la vivienda, con pérdida de los beneficios tributarios obtenidos y su devolución incrementada por los intereses legales correspondientes.

Esta descalificación implicará la imposibilidad durante el plazo de diez años, a contar desde la fecha de la descalificación, de poder concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los establecidos para las viviendas con protección pública.

Esta medida complementaria no supondrá, en ningún caso, una reducción del plazo mínimo exigible para solicitar la descalificación a título voluntario que se establezca reglamentariamente.

b) Pérdida y devolución, incrementada con los intereses legales, de las ayudas económicas percibidas, en el caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas, así como al régimen legal de viviendas de protección pública.

c) Inhabilitación temporal de uno a cinco años para intervenir en la redacción de proyectos, o en la construcción de viviendas de protección pública, o rehabilitación de viviendas con algún tipo de ayuda o financiación protegida en calidad de técnicos, promotores y constructores.

Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada a su estado originario.

Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes en las resoluciones de los procedimientos sancionadores, podrá imponerse, en su caso, a los infractores la obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación y las necesarias para acomodar la edificación a las normas técnicas que le sean de aplicación.

Artículo 73. Cese de conductas infractoras

Cuando la infracción consistiere en una situación de hecho que puede prorrogarse por voluntad del infractor, la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma. A tal efecto, en la notificación de aquella resolución se concede al infractor un plazo de quince a sesenta días, a partir del siguiente a la fecha en que la misma se realice, para que lleve a efecto lo ordenado.

Artículo 74. Naturaleza independiente de las sanciones

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente.

2. Si en un mismo expediente sancionador concurren infracciones de la misma naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción.

3. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

CAPÍTOL V
Execució de resolucions

Article 75. Execució d'obres

En el cas de la imposició de l'obligació d'efectuar obres a què es referix l'article 72 d'esta Llei, en el mateix acte de la notificació de la resolució a l'expedientat s'ha de procedir a requerir-lo per a l'execució d'aquelles en el termini màxim assenyalat, termini que pot ser prorrogat per causa justificada i per un període no superior a la meitat del període establit inicialment.

Article 76. Execució forçosa

1. L'execució de les resolucions recaigudes en els expedients sancionadors pot efectuar-se mitjançant l'aplicació de les mesures d'execució forçosa previstes en el capítol V del títol VI de la Llei de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú; en tot cas, l'administració de la Generalitat queda autoritzada per a imposar multes coercitives amb una quantia de 600 euros, la primera, i de 1.200 euros, les successives, mentre no s'esmene la causa que haja motivat la sanció.

2. Les multes coercitives són independents de les sancions que puguen imposar-se com a conseqüència d'un expedient sancionador i compatibles amb estes.

3. En tot cas, les multes a què fa referència este article s'han d'imposar després d'advertència prèvia als interessats.

Article 77. Condonació

El compliment de les obligacions imposades en les resolucions dins del termini establit per a fer-ho pot donar lloc a fer que l'òrgan que les ha dictades acorde la condonació de fins a un 80 per 100 de la sanció imposada.

CAPÍTOL VI
Prescripció

Article 78. Terminis

Les infraccions i sancions establides en esta Llei prescriuen en els terminis següents:

1. Infraccions:

a) Lleus, als sis mesos

b) Greus, als dos anys

c) Molt greus, als tres anys

El termini de prescripció de les infraccions comença a comptar-se des del dia en què s'hagen comés.

En el cas de les infraccions tipificades en l'article 69.12 d'esta Llei, la prescripció es produïx des de la data de la qualificació definitiva en els terminis següents: un any per als vicis o defectes de terminació o d'acabat; tres anys per als vicis o defectes d'habitabilitat i cinc anys per als vicis o defectes que afecten els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals.

En el cas que es tracte de defectes de construcció a la vista, el termini és d'un any a comptar des de l'entrega de l'habitatge.

Quan es tracta d'una infracció continuada, s'ha de prendre com a data inicial del còmput la de l'últim acte en què la infracció es consuma.

La iniciació amb coneixement de l'interessat del procediment sancionador interromp la prescripció, i el termini de prescripció es reprén si l'expedient està paralitzat més d'un mes per causa no imputable al presumpte infractor. Així mateix, és motiu d'interrupció de la prescripció la remissió de les actuacions a l'òrgan judicial competent o al Ministeri Fiscal, i el còmput es reprén a partir de la data en què es dicte sentència ferma o resolució que pose fi al procediment.

2. Sancions:

a) Les sancions imposades per infraccions lleus prescriuen a l'any.

b) Les imposades per infraccions greus prescriuen als dos anys.

CAPÍTULO V
Ejecución de resoluciones

Artículo 75. Ejecución de obras

En el caso de la imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 72 de la presente Ley, se procederá en el mismo acto de la notificación de la resolución al expedientado a requerirle para la ejecución de aquéllas en el plazo máximo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un período no superior a la mitad del inicialmente establecido.

Artículo 76. Ejecución forzosa

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa previstas en el capítulo V del título VI de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, autorizándose en cualquier caso a la administración de la Generalitat a imponer multas coercitivas en la cuantía 600 euros, la primera, y de 1.200 euros, las sucesivas, en tanto no se subsane la causa que haya motivado la sanción.

2. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con éstas.

3. En todo caso, las multas a que hace referencia el presente artículo se impondrán previo apercibimiento a los interesados.

Artículo 77. Condonación

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones dentro del plazo establecido para ello podrá dar lugar a que se acuerde, por el órgano que dictó las mismas, la condonación de hasta un 80 por 100 de la sanción impuesta.

CAPÍTULO VI
Prescripción

Artículo 78. Plazos

Las infracciones y sanciones establecidas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:

1. Infracciones:

a) Leves, a los seis meses

b) Graves, a los dos años

c) Muy graves, a los tres años

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que se hubieren cometido.

En el caso de las infracciones tipificadas en el artículo 69.12 de esta Ley, la prescripción se producirá desde la fecha de la calificación definitiva en los siguientes plazos: un año para los vicios o defectos de terminación o acabado; tres años para los vicios o defectos de habitabilidad y cinco años para los vicios o defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales.

En el caso de que se trate de defectos de construcción a la vista, el plazo será de un año a contar desde la entrega de la vivienda.

Cuando se trate de una infracción continuada, se tomará como fecha inicial del cómputo la del último acto en el que la infracción se consuma.

Interrumpirá la prescripción la iniciación con conocimiento del interesado del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto infractor. Asimismo, será motivo de interrupción de la prescripción la remisión de las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal, reanudándose su cómputo a partir de la fecha en que se dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento.

2. Sanciones:

a) Las sanciones impuestas por infracciones leves prescribirán al año.

b) Las impuestas por infracciones graves, a los dos años.

c) Les imposades per infraccions molt greus prescriuen als tres anys.

El termini de prescripció de les sancions comença a comptar-se des de l'endemà del dia en què adquirisca fermesa la resolució per la qual s'imposa la sanció.

La iniciació amb coneixement de l'interessat del procediment d'execució interromp la prescripció, i el termini torna a transcórrer si aquella està paralitzada més d'un mes per causa no imputable a l'infractor

CAPÍTOL VII
Competències

Article 79. Òrgans competents

L'exercici de la potestat sancionadora a què es referix esta Llei correspon a l'òrgan que per reglament tinga atribuïda esta competència.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Procediment sancionador

1. El procediment sancionador s'ha d'ajustar al que establisca el Consell de la Generalitat i, en tot allò que este no regule, al que s'establix amb caràcter general en el Reial Decret 1398/1993, de 4 d'agost, pel qual es va aprovar el Reglament del Procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora, excepte el que es referix al termini per a la resolució dels expedients, que és d'un any.

2. La conselleria competent en matèria d'habitatge habilitarà les mesures necessàries perquè, en qualsevol moment, l'òrgan administratiu que es determine puga inspeccionar, davant els indicis de suposades infraccions a la normativa d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge, o simplement a títol de mostreig, el compliment dels requisits legals que han possibilitat l'accés a un habitatge amb ajudes públiques.

3. El procediment sancionador en matèria de consum es regix pel Decret 132/1989, de 16 d'agost, del Consell de la Generalitat.

Segona. Sistema arbitral

La resolució de les queixes o reclamacions dels consumidors o usuaris en matèria d'habitatge poden sotmetre's al sistema arbitral d'acord amb la legislació aplicable.

Tercera. Intervenció dels agents implicats en el procés de transmissió

En l'àmbit de les competències respectives, els notaris, els registradors de la propietat, les entitats de crèdit i els altres agents que intervenen en el procés de transmissió dels habitatges, han de vetlar per l'aplicació de les disposicions d'esta Llei.

Els notaris i registradors de la propietat no poden autoritzar ni inscriure les escriptures en què el comprador haja efectuat subrogació en un préstec qualificat sense estar en possessió de la resolució administrativa de concessió corresponent, i les que comporten transmissió dels habitatges amb protecció pública i en què s'incomplisca el termini establit per la normativa que regula les mesures de finançament relatiu a la facultat de disposició.

Les limitacions establides per reglament per la normativa reguladora de les activitats de foment s'han de consignar en les escriptures públiques i al Registre de la Propietat.

Quarta. Coordinació

Per al millor compliment de les determinacions d'esta Llei, la Generalitat, a través de la conselleria que tinga atribuïdes les competències en matèria d'habitatge, pot establir actuacions de col·laboració, convenis o un altre tipus d'accions concertades amb altres administracions, col·legis professionals i altres entitats, en particular amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària, la Direcció General del Cadastre o les seues gerències territorials i el Registre de la Propietat.

c) Las impuestas por infracciones muy graves, a los tres años.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Interrumpirá la prescripción la iniciación con conocimiento del interesado del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al infractor.

CAPÍTULO VII
Competencias

Artículo 79. Órganos competentes

El ejercicio de la potestad sancionadora que se refiere la presente Ley corresponde al órgano que reglamentariamente tenga atribuida esta competencia.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Procedimiento sancionador

1. El procedimiento sancionador se ajustará al que establezca el Consell de la Generalitat y, en su defecto, al establecido con carácter general por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, excepto lo referente al plazo para la resolución de los expedientes, que será de un año.

2. La conselleria competente en materia de vivienda habilitará las medidas necesarias para que, en cualquier momento, el órgano administrativo que se determine pueda inspeccionar, ante los indicios de supuestas infracciones a la normativa de actuaciones protegibles en materia de vivienda, o simplemente a título de muestreo, el cumplimiento de los requisitos legales que han posibilitado el acceso a una vivienda con ayudas públicas.

3. El procedimiento sancionador en materia de consumo se regirá por el Decreto 132/1989, de 16 de agosto, del Consell de la Generalitat.

Segunda. Sistema arbitral

La resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al sistema arbitral conforme a la legislación aplicable.

Tercera. Intervención de los agentes implicados en el proceso de transmisión

En el ámbito de sus respectivas competencias, los notarios, registradores de la propiedad, entidades de crédito y demás agentes que intervienen en el proceso de transmisión de las viviendas, velarán por la aplicación de las disposiciones de la presente ley.

Los notarios y registradores de la propiedad no autorizarán ni inscribirán las escrituras en las que el comprador haya efectuado subrogación en un préstamo cualificado sin estar en posesión de la correspondiente resolución administrativa de concesión, y las que supongan transmisión de las viviendas con protección pública incumpliendo el plazo establecido por la normativa que regula las medidas de financiación relativo a la facultad de disposición.

Las limitaciones establecidas reglamentariamente por la normativa reguladora de las actividades de fomento, se consignarán en las escrituras públicas y en el Registro de la Propiedad.

Cuarta. Coordinación

Para el mejor cumplimiento de las determinaciones de la presente Ley, la Generalitat a través de la Conselleria que tenga atribuidas las competencias en materia de vivienda, podrá establecer actuaciones de colaboración, Convenios u otro tipo de acciones concertadas con otras Administraciones, Colegios Profesionales y otras entidades, en particular con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro o sus Gerencias Territoriales y el Registro de la Propiedad.

Cinquena. Terminis

1. Transcorregut un mes des de la presentació de la sol·licitud, sense que hi haja resolució expressa, la qualificació provisional dels habitatges amb protecció pública es considera atorgada amb caràcter general.

En cap cas no es consideren adquirides per silenci administratiu facultats contràries a la legislació i normativa vigent.

2. L'administració està obligada a dictar resolució sobre la sol·licitud de qualificació definitiva dels habitatges amb protecció pública en el termini de tres mesos a partir de la presentació de la sol·licitud. Com que la qualificació definitiva dels habitatges amb protecció pública comporta la consolidació plena de beneficis públics, transcorregut el dit termini la sol·licitud s'entén desestimada, i els compradors poden optar per la resolució del contracte amb devolució de les quantitats entregades, o sol·licitar la rehabilitació de l'expedient a favor seu.

Malgrat el que s'ha dit més amunt, si la sol·licitud de qualificació definitiva va acompanyada d'un certificat amb el contingut que s'establisca per reglament, emés per una entitat de control de qualitat oficialment acreditada, transcorreguts tres mesos des de la sol·licitud, esta s'entendrà estimada.

3. Les sol·licituds de concessió d'ajudes públiques directes per als habitatges de protecció pública s'han de resoldre en un termini màxim de sis mesos, transcorregut el qual s'entendran desestimades, i els interessats podran interposar els recursos pertinents en defensa dels seus drets i interessos legítims.

4. En relació amb les sol·licituds formulades a l'empara de les normatives i dels reglaments de foment públic a l'habitatge, tant de la qualificació provisional com definitiva i de concessió d'ajudes, si en la documentació presentada s'observen deficiències, el requeriment d'esmena s'ha de fer en un acte únic.

Sisena. Fiances d'arrendaments

Les disposicions incloses en el títol II, capítol V d'esta Llei són d'aplicació a les fiances d'arrendaments d'immobles per a ús distint del d'habitatge subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. En estos casos s'ha de prestar una fiança en metàl·lic en quantitat equivalent a dues mensualitats de renda.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Exigibilitat de l'obligació d'assegurament

L'obligació d'assegurament establida en l'article 30 és exigible a partir de l'aplicació i l'exigibilitat del Llibre de l'Edifici, tant per a obres de rehabilitació com de nova construcció que respecte d'això es determinen en la legislació estatal i autonòmica aplicable d'ordenació de l'edificació.

Segona. Cèdula d'habitabilitat

Fins que els ajuntaments adopten les mesures adequades per a la posada en marxa de la llicència d'ocupació, és requisit necessari l'obtenció prèvia de la cèdula d'habitabilitat d'acord amb la legislació autonòmica vigent.

Tercera. Procediments sancionadors ja iniciats

Esta Llei no és aplicable als procediments sancionadors ja iniciats abans de l'entrada en vigor d'esta Llei; els procediments esmentats s'han de regir per la normativa anterior excepte en allò que afavorisca el presumpte infractor.

Quarta. Caràcter supletori de la legislació estatal d'habitatges de protecció oficial

La legislació estatal d'habitatges de protecció oficial té caràcter supletori, per la qual cosa és d'aplicació fins que es dicten les disposicions de desplegament dels habitatges amb protecció pública i en tot allò que no contradiga esta Llei.

La normativa autonòmica sobre habitatges de protecció oficial o de protecció pública es mantindrà vigent fins que es produïsca el

Quinta. Plazos

1. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional de las viviendas con protección pública se considerará otorgada a todos los efectos.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias a la legislación y normativa vigente.

2. La administración vendrá obligada a dictar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva de las viviendas con protección pública en el plazo de tres meses a partir de su presentación. Dado que la calificación definitiva de las viviendas con protección pública supone la consolidación plena de beneficios públicos, transcurrido dicho plazo se entenderá desestimada la solicitud, pudiendo los compradores optar por la resolución del contrato con devolución de las cantidades entregadas, o solicitar la rehabilitación del expediente a su favor.

No obstante lo anterior si a la solicitud de calificación definitiva se adjuntara certificación con el contenido que reglamentariamente se establezca, emitida por una Entidad de Control de Calidad oficialmente acreditada, transcurridos tres meses desde la misma se entenderá estimada dicha solicitud.

3. Las solicitudes de concesión de ayudas públicas directas para las viviendas de protección pública se resolverán en un plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual se entenderán desestimadas las mismas, pudiendo los interesados interponer los recursos pertinentes en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

4. En relación con las solicitudes formuladas al amparo de las normativas y reglamentos de fomento público a la vivienda, tanto de la calificación provisional como definitiva y de concesión de ayudas, si en la documentación presentada se observaran deficiencias, el requerimiento de subsanación de las mismas se realizará en un acto único.

Sexta. Fianzas de arrendamientos

Las disposiciones incluidas en el título II, capítulo V de la presente Ley serán de aplicación a las fianzas de arrendamientos de inmuebles para uso distinto al de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En tales casos, se deberá prestar una fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Exigibilidad de la obligación de aseguramiento

La obligación de aseguramiento establecida en el artículo 30 será exigible a partir de la aplicación y exigibilidad del Libro del Edificio tanto para obras de rehabilitación como en nueva construcción que al respecto se determinen en la legislación estatal y autonómica aplicable de ordenación de la edificación.

Segunda. Cédula de habitabilidad

En tanto los ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la licencia de ocupación, será requisito necesario la previa obtención de la cédula de habitabilidad conforme a la legislación autonómica vigente.

Tercera. Procedimientos sancionadores ya iniciados

A los procedimientos sancionadores ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior excepto en aquello que favorezca al presunto infractor.

Cuarta. Carácter supletorio de la legislación estatal de viviendas de protección oficial

La legislación estatal de viviendas de protección oficial tiene carácter supletorio, por lo que será de aplicación en tanto no se dicten las disposiciones de desarrollo de las viviendas con protección pública y en todo aquello que no contradiga a la presente Ley.

La normativa autonómica sobre viviendas de protección oficial o de protección pública, permanecerá vigente hasta que se produzca

desplegament reglamentari d'esta Llei, excepte en aquells aspectes que entren en contradicció amb esta Llei.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queda derogada la Llei 1/1997, de 21 de febrer, de règim sancionador en matèria d'habitatge, i també totes les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposen a les determinacions d'esta Llei.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Desenrotllament reglamentari

S'autoritza el Consell de la Generalitat perquè dicte les disposicions d'aplicació d'esta Llei que siguen necessàries.

Segona. Entrada en vigor

Esta llei vigirà als sis mesos de ser publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Per tant, ordene que tots els ciutadans, tribunals, autoritats i poders públics als quals pertoque, observen i facen complir esta llei.

València, 20 d'octubre de 2004

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

el desarrollo reglamentario de la presente ley, salvo en aquellos aspectos que entren en contradicción con la misma.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ley 1/1997, de 21 de febrero, de Régimen sancionador en materia de vivienda, así como todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a las determinaciones de la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo reglamentario

Se autoriza al Consell de la Generalitat a dictar cuantas disposiciones de aplicación de la presente Ley sean necesarias.

Segunda. Entrada en vigor

La presente ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta ley.

Valencia, 20 de octubre de 2004

El presidente de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

Conselleria de Territori i Habitatge

CORRECCIÓ d'errades del Decret 229/2004, de 15 d'octubre, del Consell de la Generalitat, pel qual s'estableixen les funcions de les entitats col·laboradores en matèria de qualitat ambiental i se'n crea i regula el Registre. [2004/X10695]

En el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* núm. 4865, de 19 d'octubre de 2004, s'ha observat l'omissió de l'annex del decret epigrafiat, per la qual cosa tot seguit se'n reprodueix íntegrament l'annex esmentat:

Conselleria de Territorio y Vivienda

CORRECCIÓN de errores del Decreto 229/2004, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las funciones de las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental y se crea y regula su Registro. [2004/X10695]

En el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* núm. 4865, de 19 de octubre de 2004, se ha observado la omisión del anexo del decreto epigrafiado, por lo que se reproduce íntegramente a continuación dicho anexo: