

Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana ¹

(DOCV 4867, 21/10/2004, BOE 281, 22/11/2004)
(Versión de vigencia 20-08-2014)

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 viene recogida con carácter

¹ Véase Decreto [COMUNIDAD VALENCIANA] 189/2009, 23 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas (DOCV 27 octubre).

Véase Decreto [COMUNIDAD VALENCIANA] 90/2009, 26 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública (DOCV 1 julio).

Véase Decreto [COMUNIDAD VALENCIANA] 75/2007, 18 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda (DOCV 22 mayo). Téngase en cuenta que dicho Decreto ha sido derogado, salvo el Título III y las disposiciones adicionales, transitorias y finales que hagan referencia a dicho título III, por la disposición derogatoria única.1 del D [COMUNIDAD VALENCIANA] 90/2009, 26 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública (DOCV 1 julio).

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 está 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 entrecruzan, 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 título, 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.
- 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 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.

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.

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 inmuebles 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 adquirentes 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 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 gravan 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 emplazamiento, 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 o aval 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.

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. Sin que puedan imponerse al consumidor, en concepto de indemnización o penalización, cuantías superiores a las que se impongan al promotor.

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 compra. 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.

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) 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 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.

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 ²

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.

² Véase Decreto [COMUNIDAD VALENCIANA] 189/2009, 23 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas (DOCV 27 octubre).

Véase el Título VI del Decreto [COMUNIDAD VALENCIANA] 76/2007, 18 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas (DOCV 24 mayo).

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.

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.³

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 vivienda principal 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

³ Véase Decreto [COMUNIDAD VALENCIANA] 66/2009, 15 mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 (DOCV 19 mayo).

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.

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.

4. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán convenir programa de intervención en áreas urbanas con la finalidad de coadyuvar a la regeneración y rehabilitación, y adecuar la oferta de vivienda para facilitar su acceso a los ciudadanos.

Sin perjuicio de la obligación de destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 16.1.b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, podrán dedicarse, además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana, en los ámbitos referidos en el párrafo anterior, de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable.

Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial.

Artículo 43. Concepto de vivienda de protección pública

La vivienda de protección pública es aquella cuyo precio máximo de venta y renta y superficie útil máxima se definan reglamentariamente, reúna los requisitos establecidos por esta Ley y sus normas de desarrollo, esté destinada a usuarios con un nivel de ingresos limitados, sea susceptible de ayudas públicas, y se califique o reconozca como tal por la administración competente.

Cuando las referidas ayudas públicas consistan en el acceso a préstamos específicos, su subsidiación, o ayudas o subvenciones públicas directas contempladas en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares, las viviendas se destinarán necesariamente a domicilio habitual y permanente.

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 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.

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.

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.

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 íntegramente público, de acuerdo con las modalidades establecidas.

2. La Generalitat coordinará con otras administraciones la gestión de actuaciones de vivienda derivadas 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 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 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 complementariamente 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 grave que será sancionada con multa, que se impondrá por los órganos competentes de la Generalitat en materia de consumo, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 por ciento de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o avalada o, en caso de resultar superior, de los importes que se fijan para las infracciones graves en el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.

Cuando se trate de vivienda con protección pública, 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.

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.⁴
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.

⁴ Véase Orden [COMUNIDAD VALENCIANA] 7/2010, 29 marzo, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regulan los carteles y placas que identifican las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 (DOCV 16 abril).

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 dentro de un mismo término municipal, 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 calificación 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 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. ...⁵

⁵ Apartado 12 del artículo 69 suprimido por el artículo 95 de la Ley [COMUNIDAD VALENCIANA] 9/2011, 26 diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (DOCV 28 diciembre). Vigencia: 1 enero 2012

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 pública, aunque el adquirente 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 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.

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) Las impuestas por infracciones muy graves, a los tres años.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a 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.

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 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.