



ii) Notificació de l'acord d'inici amb, si escau, oferiment de mesures de foment.

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

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

v) Resolució i la seua notificació.

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

Article 15,3, apartat d

S'afegeix al final de l'apartat d:

d) Immobles destinats a habitatge que les seues titulars, persones físiques o jurídiques, oferisquen en venda (un any màxim) o lloguer (amb un màxim de sis mesos), en condicions de mercat. Es presumeix que un habitatge no està sent ofert en condicions de mercat quan haja transcorregut el termini d'un any sense que l'habitatge ofert en venda s'haja venut o el termini de sis mesos sense que l'habitatge ofert en lloguer s'haja llogat.

[...]

Article 16.1. Ha de dir:

Als efectes previstos en aquesta llei es consideren grans tenidors d'habitatges aquelles persones físiques, jurídiques i entitats sense personalitat jurídica que, destinant la seua activitat a la construcció, promoció, intermediació, inversió o finançament de la construcció, compra o arrendament d'habitatge, disposen de més de 10 habitatges en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats de gaudi que els faculden per a determinar els usos a què es destinen, i els exclouen del mercat de venda, lloguer o dret de superfície que complisquen els requisits de l'article anterior. No es computen a aquests efectes els habitatges desocupats en els quals concórrega algun dels motius per a la desocupació que enumera el número 3 de l'article 15 d'aquesta llei.

[...]

Article 33.2

Es modifica la lletra d i s'afegeixen dues noves lletres h i i

d) El transcurs de termini de sis mesos fixat per a l'efectiva habitació de l'habitatge deshabitat, sense perjudici de la imposició de multes coercitives, en els termes establits en aquesta llei.

[...]

h) La falta de col·laboració i la falta de subministrament de la informació en el termini establert per la llei.

i) La falta d'assistència a la signatura de l'escriptura pública de transmissió a favor de la conselleria competent en matèria d'habitatge, en els supòsits d'exercici per part d'aquesta dels drets de tanteig o de retracte.

[...]

Nova disposició adicional sobre agents immobiliaris i el seu registre, amb el text següent:

Disposició adicional sisena. Agents immobiliaris i el seu registre.

1. Els efectes d'aquesta llei i de les activitats de promoció i mediació que regula, els agents immobiliaris són persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera regular i remunerada, dins del territori de la Comunitat Valenciana, a prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en operacions immobiliàries en relació amb operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i els drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets.

2. Poden actuar com a agents immobiliaris:

a) Agents immobiliaris que complisquen els requisits de qualificació professional establits per la seua normativa específica i la legislació sectorial vigent.

b) Totes les persones físiques o jurídiques que compten amb la formació professional requerida i complisquen amb les condicions legals i reglamentàries que se'ls exigisquen.

3. Els agents immobiliaris, per a exercir, han de:

a) Disposar d'un establiment obert al públic a aquest efecte, llevat que la comercialització de serveis immobiliaris es realitze de manera

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

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

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

v) Resolución y su notificación.

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

Artículo 15,3, apartado d

Se añade al final del apartado d:

d) Inmuebles destinados a vivienda que sus titulares, personas físicas o jurídicas, ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado. Se presumirá que una vivienda no estaba siendo ofertada en condiciones de mercado cuando haya transcurrido el plazo de un año sin que la vivienda ofertada en venta se hubiese vendido o el plazo de seis meses sin que la vivienda ofertada en alquiler se hubiese alquilado.

[...]

Artículo 16.1. Debe decir:

A los efectos previstos en esta ley se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculden para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior. No se computarán a tales efectos las viviendas desocupadas en las que concorra alguno de los motivos para la desocupación que enumera el número 3 del artículo 15 de esta ley.

[...]

Artículo 33.2

Se modifica la letra d y añaden dos nuevas letras h e i

d) El transcurso de plazo de seis meses fijado para la efectiva habitación de la vivienda deshabitada, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en la presente ley.

[...]

h) La falta de colaboración y la falta de suministro de la información en el plazo establecido por la ley.

i) La falta de asistencia a la firma de la escritura pública de transmisión a favor de la conselleria competente en materia de vivienda, en los supuestos de ejercicio por parte de esta de los derechos de tanteo o de retracto.

[...]

Nueva disposición adicional sobre agentes inmobiliarios y su registro, con el siguiente texto:

Disposición adicional sexta. Agentes inmobiliarios y su registro.

1. Los efectos de la presente ley y de las actividades de promoción y mediación que regula, los agentes inmobiliarios son personas físicas o jurídicas que se dedican de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos.

2. Pueden actuar como agentes inmobiliarios:

a) Agentes inmobiliarios que cumplan los requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y la legislación sectorial vigente.

b) Todas las personas físicas o jurídicas que cuenten con la formación profesional requerida y cumplan con las condiciones legales y reglamentarias que se les exijan.

3. Los agentes inmobiliarios, para ejercer, deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de servicios inmobiliarios se realice de



remota per via electrònica o telemàtica, i en aquest cas és necessari acreditar una adreça física de l'agent responsable.

b) Estar en possessió de la formació professional exigida per la llei. En el cas de les persones jurídiques, s'exigeix la formació als administradors o, si escau, als membres del consell d'administració.

c) Constituir i mantenir una garantia, amb validesa permanent, que els permeta respondre de les quantitats que reben en l'exercici de la seua activitat mediatadora mentre no les posen a la disposició dels destinataris. Per a determinar l'import de la garantia, és necessari tenir en compte el nombre d'establiments que cada agent manté oberts al públic.

Per reglament, es poden establir les modalitats que es poden adoptar i els criteris per a establir el risc que ha de cobrir aquesta garantia. En el cas d'agents col·legiats o associats, la garantia pot constituir-se a través del col·legi professional al qual pertanguen.

d) Constituir i mantenir una pòlissa de responsabilitat civil, amb vigència permanent, que els permeta donar resposta a l'exercici de l'activitat mediatadora. El capital a assegurar per la pòlissa ha de determinar-se reglamentàriament, tenint en compte el nombre d'establiments que cada agent manté oberts al públic. La pòlissa d'assegurança pot ser individual o, en el cas d'agents col·legiats o associats, la pòlissa de grup que l'escola o col·legi professional al qual pertanguen haja concertat.

El Consell amb la finalitat de promoure la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció de propietaris i inquilins ha de crear un registre obligatori d'agents immobiliaris adscrit a la conselleria competent en matèria d'habitatge. Les característiques i el desenvolupament d'aquest registre, el registre d'agents, els termes i el procediment es regularan per decret.

Per a inscriure's, els agents han d'acreditar que la seua activitat compleix amb els requisits i qualificacions establits per aquesta llei i els establits per la normativa.

La regulació del registre d'agents immobiliaris ha d'especificar les condicions i procediment per a la verificació de les entrades, la renovació i resolució d'aquestes i la resta d'aspectes de funcionament.

Els titulars del registre han de crear un distintiu amb un format i característiques concretes que han de col·locar-se en un lloc visible per al públic en cadascun dels locals dels agents inscrits, com també en la funció comercial i en la publicitat dels agents. El número de registre dels agents ha d'estar inclòs en el registre corresponent.

Els professionals en exercici poden compartir la credencial d'inscripció amb la credencial col·legial i el número de soci.

Article 80

Es modifica l'article 10 del Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana, mitjançant els drets de tanteig i retracte.

Article 10. Titularitat, competència i transmissions d'habitatges subjectes als drets d'adquisició preferent

1. La Generalitat és titular dels drets de tanteig i retracte pel que fa a les transmissions d'habitatge següents:

a) Dret de tanteig i retracte en les transmissions d'habitatges i els annexos que hagen estat adquirits mitjançant dació en pagament de deute amb garantia hipotecària.

b) Dret de tanteig i retracte en les transmissions d'habitatges i els annexos que hagen estat adquirits en un procés judicial d'execució hipotecària o en un procediment de venda extrajudicial en seu notarial. [...]

Aquests drets de tanteig i retracte pot exercir-los la conselleria amb competències en matèria d'habitatge, la qual pot fer-ho per ella mateixa o a través del seu ens instrumental, actualment l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, de conformitat amb les disposicions d'aquest títol.

Es modifica l'article 3.7 del Decret llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana, mitjançant els drets de tanteig i retracte.

3.7. [...] En el supòsit de transmissions conseqüència de procediments d'execució patrimonial, el termini de pagament és de quatre mesos.

forma remota por vía electrónica o telemática, en cuyo caso es necesario acreditar una dirección física del agente responsable.

b) Estar en posesión de la formación profesional exigida por la ley. En el caso de las personas jurídicas, se exige la formación a los administradores o, en su caso, a los miembros del consejo de administración.

c) Constituir y mantener una garantía, con validez permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediatadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público.

Por reglamento, se pueden establecer las modalidades que se pueden adoptar y los criterios para establecer el riesgo que debe cubrir esta garantía. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse a través del colegio profesional al que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita dar respuesta al ejercicio de la actividad mediatadora. El capital a asegurar por la póliza debe determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de seguro podrá ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la póliza de grupo que la escuela o colegio profesional al que pertenezcan haya concertado.

El Consell con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de propietarios e inquilinos creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda. Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por decreto.

Para inscribirse, los agentes deberán acreditar que su actividad cumple con los requisitos y cualificaciones establecidos por esta ley y los establecidos por la normativa.

La regulación del registro de agentes inmobiliarios deberá especificar las condiciones y procedimiento para la verificación de las entradas, la renovación y resolución de estas y el resto de aspectos de funcionamiento.

Los titulares del registro deberán crear un distintivo con un formato y características concretas que deberán colocarse en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los agentes inscritos, así como en la función comercial y en la publicidad de los agentes. El número de registro de los agentes debe estar incluido en el registro correspondiente.

Los profesionales en ejercicio pueden compartir la credencial de inscripción con la credencial colegial y el número de socio.

Artículo 80

Se modifica el artículo 10 del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana, mediante los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 10. Titularidad, competencia y transmisiones de viviendas sujetas a los derechos de adquisición preferente

1. La Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las siguientes transmisiones de vivienda:

a) Derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial. [...]

Los citados derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse por la conselleria con competencias en materia de vivienda, quien podrá hacerlo por sí misma o a través de su ente instrumental, actualmente la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, de conformidad con las disposiciones del presente título.

Se modifica el artículo 3.7 del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana, intermediando los derechos de tanteo y retracto.

3.7. [...] En el supuesto de transmisiones consecuencia de procedimientos de ejecución patrimonial, el plazo de pago será de cuatro meses.