

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

4448 Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.

PREÁMBULO

La Constitución española de 1978 regula entre los principios rectores de la política social y económica el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, disponiendo a la vez que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho (artículo 47).

La Comunidad Autónoma de Galicia dispone de una inequívoca competencia para diseñar y poner en práctica una política propia en materia de vivienda. Así lo contempla el Estatuto de autonomía para Galicia, al establecer en su artículo 27.3 la competencia exclusiva sobre la materia. Esta competencia incluye, como ha afirmado el Tribunal Constitucional, la capacidad para dictar una regulación general del sector, que hasta ahora venía constituida por medidas normativas legales y reglamentarias que conformaban un corpus normativo abundante pero fragmentario y disperso.

La Ley 4/2003, de 29 de julio, de vivienda de Galicia, constituye en el momento actual el marco jurídico de referencia, a la que acompaña una masa plural normativa de rango diverso. Este grupo normativo, y en particular la Ley 4/2003, se caracteriza por su insuficiencia y manifiesta inadecuación a los actuales procesos constructivos y a las necesidades de una sociedad cada vez más exigente con los poderes públicos.

El texto que se presenta regula el proceso constructivo de las edificaciones destinadas, principalmente, a vivienda. La regulación se enmarca en la legislación básica de ordenación de la edificación, aprobada por la Ley estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y la completa en aquellos aspectos necesitados de desarrollo.

Se supera, por tanto, la autolimitación del órgano legislador de 2003 y se afronta la regulación de la intervención de la Administración pública en el fenómeno constructivo.

En segundo lugar, el texto aspira a regular por primera vez con rango de ley el régimen jurídico de las viviendas protegidas, hasta ahora reguladas por normas estatales y autonómicas de carácter reglamentario, algunas de ellas preconstitucionales.

La complejidad normativa a que aludía la exposición de motivos de la Ley 4/2003 no es obstáculo en esta ocasión para tratar la tarea de unificar el régimen jurídico de las viviendas protegidas. Aclarar la confusa tipología existente, regular los tipos de promoción de estas viviendas, establecer el procedimiento de calificación y descalificación y regular el acceso a las viviendas protegidas bajo los parámetros de transparencia, igualdad de oportunidades y justicia social son algunas de las conquistas de la regulación que se propone.

En tercer lugar, el texto dedica un título propio a las políticas de fomento del derecho a la vivienda, dirigidas a la creación de un parque estable, suficiente y de calidad, a la recuperación de los parques existentes por medio de acciones de renovación y de rehabilitación, a la dinamización del mercado de vivienda en alquiler y a la mejora de la calidad a través de medidas de fomento de la innovación, la sostenibilidad, la eficiencia energética y la habitabilidad.

En cuarto lugar, se pone al día la regulación que existe sobre la protección de consumidores y usuarios de vivienda, simplifica los mandatos contenidos en la Ley 4/2003 en aquellos casos en que la realidad ha puesto de manifiesto la ineficacia de algunas de sus disposiciones y establece nuevas condiciones en defensa del usuario de la vivienda.

Finalmente, la nueva regulación pretende contribuir a la erradicación de prácticas ilegales y fraudulentas, no solo por medio de una actualización de los tipos infractores y de las sanciones, que regula de modo incompleto e insuficiente la Ley 4/2003, sino a través

de la realización de acciones de inspección que complementan las realizadas, en el ejercicio de sus legítimas competencias, por las administraciones municipales.

En definitiva, el texto que se presenta constituye un auténtico código del derecho a la vivienda de Galicia, un texto normativo integral, que pretende regular el derecho a la vivienda desde el momento en que existe suelo en condiciones de ser edificado hasta que la vivienda deja de existir. En total, 6 títulos y 119 artículos, además de 8 disposiciones adicionales, 4 transitorias, 1 derogatoria y 4 finales, completan el texto propuesto.

El mercado de la vivienda viene caracterizándose en las últimas décadas por el llamado boom inmobiliario, con un importante auge de la promoción y construcción de viviendas libres. Paralelamente, se ha producido un doble fenómeno que debe condicionar decisivamente el ejercicio de las políticas públicas de vivienda: por una parte, un acusado incremento del precio de la vivienda, motivado en la mayor parte de los casos por la carestía del suelo; por otra, la disminución notable del volumen de viviendas de protección pública construidas, causada por la pérdida del papel activo que hasta la década de los ochenta venía desempeñando la Administración en la construcción de viviendas. Dichas circunstancias tienen como consecuencia inevitable la dificultad de acceso a la vivienda, agravada respecto a determinados sectores de la población: personas jóvenes que desean emanciparse y acceder por vez primera a la vivienda propia, personas mayores, familias de renta baja y colectivos en dificultades, con especial atención a las mujeres víctimas de violencia de género.

Los poderes públicos tienen por delante una difícil tarea: favorecer el acceso a la vivienda y garantizar que dicha vivienda reúna unas condiciones de idoneidad y dignidad que hagan de la misma una vivienda de calidad. En esa aspiración, la Administración tiene que recuperar el papel que la propia Constitución le encomendó para procurar la efectividad del derecho a la vivienda, en el marco del Estado social y de los principios de solidaridad y cohesión social que presiden el texto constitucional. Y para ello ha de contar con instrumentos jurídicos eficaces y comprendidos, adaptados a los nuevos modelos de familia y a las necesidades de una sociedad plural y compleja.

El título preliminar del texto propuesto enuncia los principios rectores de las políticas públicas de vivienda, en los que se perciben con claridad las directrices ya expuestas que han de guiar las actuaciones de los poderes públicos: la efectividad del derecho constitucional a la vivienda y la mejora de la calidad de vida, adoptando las medidas de discriminación positiva que resulten necesarias para favorecer la igualdad social y eliminar los obstáculos que impidan su plenitud; la consecución de un parque de viviendas suficiente, con una oferta significativa de viviendas protegidas derivadas de acciones de nueva construcción y de recuperación de las edificaciones existentes; el fomento del alquiler como modo de acceso a la vivienda; y la puesta en valor del medio ambiente, el paisaje y la cultura en las acciones constructivas, que habrán de estar regidas por criterios de sostenibilidad y calidad, teniendo en cuenta que nuestro territorio forma parte de nuestra identidad como pueblo.

Todo ello se perseguirá prestando especial atención a los colectivos vulnerables de la sociedad y a la consecución de los objetivos de cohesión social, lucha contra la exclusión social y solidaridad, con la finalidad última de favorecer la transparencia del mercado inmobiliario, garantizar la seguridad jurídica de las personas adquirentes y usuarias y adoptar medidas frente a prácticas ilegales o fraudulentas.

La efectividad del derecho a la vivienda se procura con la definición de las actuaciones dirigidas a garantizar dicho derecho como servicios de interés general, en la línea de los pronunciamientos del Parlamento europeo y de la Comisión recogidos en los libros verde y blanco sobre los servicios de interés general, declarados pilar del modelo europeo de sociedad con la consiguiente necesidad de garantizar su accesibilidad a todos los ciudadanos de la Unión Europea. Junto a dichas declaraciones, se regulan la acción pública en materia de vivienda y los principios de programación, objetividad, transparencia, eficacia y servicio a la ciudadanía como principios de actuación de las administraciones públicas. Además, se prevé el Laboratorio de Sostenibilidad de la Edificación, orientado a la programación y desarrollo de las actuaciones de control de calidad de la edificación en

la Comunidad Autónoma de Galicia, y se crea un Fondo Social de Vivienda, con una dotación que formará parte de los créditos anuales de los presupuestos de la consellería competente en materia de vivienda y suelo y que estará al servicio del desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

Finalmente, el título preliminar clarifica la ejecución del texto propuesto con dos tipos de normas: de una parte, define las competencias atribuidas a las administraciones autonómica y municipal; de otra, se incluye en el texto legal un artículo de definiciones que facilita la puesta en marcha del contenido normativo propuesto.

El título I del texto propuesto regula el estatuto gallego de la vivienda, que pretende sistematizar y elevar a rango de ley el disperso régimen jurídico de la construcción y utilización de las viviendas. Comprende dos capítulos diferenciados: el primero, relativo al proceso edificatorio, y el segundo, a la utilización de la vivienda ya terminada y habitada.

En el primer capítulo destaca la regulación del proceso de la edificación de las viviendas construidas en Galicia, completando la regulación básica sobre la ordenación de la edificación. El texto permite clarificar las atribuciones y responsabilidades de las/los agentes en las diversas fases de la edificación y hacer frente a silencios o vacíos legales en lo relativo a los principales momentos de dicho proceso. Destaca, por ejemplo, la importancia que adquiere la licencia de primera ocupación, eje del control de la calidad de las edificaciones y que habrá de ser tramitada y expedida por las administraciones municipales. Tiene sentido, entonces, la previsión contenida en la disposición adicional tercera, en la que se establece que la Administración autonómica promoverá convenios de colaboración que faciliten la gestión de dichas licencias.

El capítulo segundo regula la utilización de la vivienda, imponiendo los deberes de uso, mantenimiento y conservación al propietario o usuario. Además, se regula la obligación de rehabilitar las viviendas, cuando no alcancen las condiciones de habitabilidad requeridas, favoreciendo el derecho de retorno de las personas desalojadas y, en último extremo y con plenas garantías, la posibilidad de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad cuando concurren en la vivienda dos requisitos: que la vivienda esté vacía y que, sin necesidad de alcanzar estado ruinoso, presente condiciones graves de deterioro. Finalmente, se contemplan la situación de las viviendas ruinosas y los supuestos expropiatorios que se derivan de la misma.

El título II se dedica a la vivienda protegida, regulando por vez primera con rango de ley el régimen jurídico de estas viviendas y con importantes novedades.

En primer lugar, se unifica el régimen jurídico de las viviendas protegidas, clarificando la confusa tipología existente. Se trata de viviendas destinadas a residencia habitual y permanente, con una superficie útil entre 40 y 140 metros cuadrados, con precios de venta o renta tasados y sometidos a un régimen jurídico que gira en torno a las siguientes ideas: garantizar el acceso a la vivienda en condiciones de objetividad e igualdad, la debida utilización de la vivienda y el cumplimiento del régimen de protección en tanto dure la calificación de vivienda protegida.

En segundo lugar, se regulan los tipos de promoción de viviendas protegidas: promoción pública, promoción privada y autopromoción, con las necesarias especificidades en el régimen jurídico de cada una de ellas. De modo singular, se regulan las viviendas de promoción y titularidad pública construidas sobre terrenos del inventario autonómico del suelo.

En tercer lugar, se establece el procedimiento de calificación y el correlativo de descalificación, estableciendo mecanismos que doten de seguridad jurídica al mercado.

En cuarto lugar, se regula el acceso a las viviendas protegidas bajo los principios de transparencia, igualdad de oportunidades y justicia social. Para ello, se generaliza el sistema de sorteo público entre los demandantes que hayan accedido al Registro Único de Demandantes de Vivienda, pero a la vez se contemplan supuestos de adjudicación directa y la posibilidad de hacer reservas en favor de colectivos y situaciones especiales o extraordinarias para acoger los programas específicos que estime de interés general la Administración.

En quinto lugar, se regula la utilización de las viviendas protegidas, bajo el doble propósito de conservar en buen estado el parque de viviendas y garantizar su pertenencia a la tipología de vivienda protegida en las sucesivas transmisiones, en tanto dure el régimen de protección. La principal novedad se encuentra en el régimen de segundas y ulteriores transmisiones de las viviendas protegidas: la utilización del sistema de sorteo en favor de los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda para las segundas y ulteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública, y la regulación de los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración en las transmisiones de las viviendas protegidas de promoción privada en tanto dure el régimen de protección de las mismas.

El título III está dedicado a las políticas de fomento del derecho a la vivienda, dirigidas a la creación de un parque de viviendas estable, suficiente y de calidad, a través de la promoción pública y privada de viviendas protegidas, a la recuperación de los parques de viviendas existentes, mediante acciones de renovación y rehabilitación como fórmula de desarrollo sostenible y de recuperación de nuestra identidad, a la dinamización del mercado de vivienda en alquiler, con la consiguiente ocupación de las viviendas vacías, y a la mejora de la calidad de las viviendas, con medidas de fomento de la innovación, la sostenibilidad, la eficiencia energética y la habitabilidad.

Para la consecución de dichos objetivos se regulan medidas de financiación cualificada, a través de préstamos cualificados y descuentos bancarios de certificaciones de obra; ayudas económicas directas, especialmente subvenciones a fondo perdido, subsidiaciones totales o parciales del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra y subsidiaciones de préstamos no cualificados; y cualquier otra medida económica o financiera que contribuya a facilitar la financiación del coste de la vivienda.

El título IV del texto propuesto persigue la protección de los adquirentes y usuarios de las viviendas. Se regulan la publicidad y la información en la oferta de venta y alquiler y las condiciones de venta de viviendas en proyecto o construcción y de las terminadas, y del arrendamiento de las viviendas.

La buena fe y la veracidad son principios que deben presidir la publicidad en la oferta de venta, estableciéndose el contenido mínimo exigible y protegiendo al futuro adquirente frente a prácticas desleales.

Al mismo tiempo, se establece el deber de información por escrito sobre las características de las viviendas antes de la formalización de los contratos, con la posibilidad de acceder a la documentación justificativa de la información para su examen por el futuro adquirente.

La venta de las viviendas en proyecto o construcción se rodea de garantías: se regulan los requisitos previos que son exigibles al promotor, el contenido del contrato de compraventa, la correspondencia entre la construcción y el proyecto, la forma de pago de las cantidades anticipadas y las garantías de su devolución de no llegarse a la adquisición de la vivienda proyectada. En la venta de viviendas terminadas se hace especial hincapié en la documentación que debe recibir el comprador.

El arrendamiento de viviendas también está sujeto al cumplimiento de requisitos previos, en concreto la existencia de licencia de primera ocupación y la calificación definitiva, si se trata de vivienda protegida. Se regula la documentación que debe ser entregada al arrendatario, entre la que figura aquella que permita hacer un uso responsable de la vivienda. Finalmente, el texto contempla una nueva regulación, más sencilla y sistemática, del depósito de las fianzas que debe prestar el arrendatario.

Por último, se establece la posibilidad de someter las controversias o reclamaciones que se produzcan en los procesos de venta o arrendamiento al sistema arbitral de resolución de conflictos, contemplándose la creación de organismos especializados para resolver los conflictos que voluntariamente le sean planteados por los afectados.

El título V del texto contempla el régimen de la inspección en materia de vivienda y la regulación de las sanciones e infracciones.

La inspección constituye el modo de garantizar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ley, a través de la realización de cuantas acciones resulten imprescindibles, respetando, en todo caso, el derecho a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio.

El régimen sancionador incluye importantes novedades, con la finalidad de contribuir a la erradicación de prácticas ilegales y fraudulentas en materia de vivienda.

Se regulan los tipos de las infracciones, sistematizándolos en función del ilícito cometido: infracciones de las normas de edificación, infracciones de las normas de utilización de las viviendas, infracciones de las normas de viviendas protegidas e infracciones en materia de consumidores y usuarios, entre otras.

Los tipos se gradúan de muy graves a leves, y se acompañan de una notable elevación de las sanciones, acompasando las cuantías a las establecidas en la normativa autonómica sobre el suelo, pudiendo llegar en el caso más grave a un millón de euros.

Se clarifican los órganos competentes para imponer las sanciones, reservando al Consello de la Xunta las de cuantía superior a seiscientos mil euros, y se regulan las particularidades del procedimiento sancionador, especialmente en lo relativo al plazo máximo de resolución y a las medidas de ejecución forzosa.

Por último, es destacable a regulación de otras medidas complementarias a las sanciones, que pretenden tener efecto disuasorio y evitar que compense, cualquiera que sea el supuesto, la comisión de la infracción frente a los beneficios obtenidos por la persona infractora. Entre ellas, la inhabilitación para participar en promociones de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma, la descalificación de las viviendas, con las necesarias garantías para terceros de buena fe, la pérdida de ayudas económicas y financieras o la resolución de los contratos de compraventa o arrendamiento.

En las disposiciones adicionales destaca la regulación singular del acceso a la vivienda protegida por parte de los emigrantes y la creación del Observatorio de Vivienda como fuente de datos y estudios para una adecuada ejecución de las políticas públicas de vivienda, en particular las relativas a la sostenibilidad de las edificaciones. Junto a esta novedad, es preciso destacar la modificación de la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de cooperativas de Galicia, en lo referente a las cooperativas de vivienda, que pretende corregir algunas prácticas ajenas al espíritu del cooperativismo que perjudican el acceso a la vivienda. Finalmente, se añade un nuevo apartado al artículo 230 de la Ley 5/1997, de 22 de julio, de Administración local de Galicia, en orden a regular los principios éticos y de actuación que deben orientar la actividad de los miembros de las corporaciones locales.

Por último, se regula el derecho transitorio, se incluye una única disposición derogatoria de carácter general y se recogen cuatro disposiciones finales, de las cuales destacan la descalificación operada para las viviendas declaradas sujetas a cualquier régimen de protección con anterioridad al 31 de diciembre de 1977, a fin de dotar de seguridad jurídica al tráfico mercantil, así como la extensión de la aplicación de las exigencias de calidad de la edificación a todos los edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia, cualquiera que sea su destino. Asimismo, se establece un límite temporal para la aplicación de las exigencias relativas al capítulo I, que serán de aplicación a las edificaciones cuya licencia urbanística de obras se solicite a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2.º del Estatuto de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey, la Ley de Vivienda de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR**EL DERECHO A LA VIVIENDA****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 1.º Objeto.**

La presente ley tiene por objeto la regulación del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Galicia y, en particular:

- a) El establecimiento del régimen jurídico de las viviendas, libres y protegidas.
- b) La definición de las políticas públicas en materia de vivienda, con la concreción de los instrumentos de desarrollo para su promoción y fomento.
- c) La fijación de las medidas de protección de las personas adquirentes o usuarias de las viviendas.
- d) La regulación de las potestades de intervención atribuidas a las administraciones públicas con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda y el cumplimiento de las exigencias de calidad previstas en la normativa vigente.

Artículo 2.º Principios rectores de la política de vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.

1. El diseño, programación y ejecución de las políticas públicas de vivienda en la Comunidad Autónoma de Galicia se regirá por los siguientes principios:

- a) La efectividad del derecho constitucional a la vivienda y la mejora de la calidad de vida, adoptando las medidas de discriminación positiva que resulten necesarias para favorecer la igualdad social y eliminar los obstáculos que impidan su plenitud.
- b) La consecución de un parque de viviendas suficiente, con una oferta significativa de viviendas protegidas derivadas de acciones de nueva construcción, de recuperación o de rehabilitación de las edificaciones existentes.
- c) El fomento del alquiler como modalidad de acceso a la vivienda.
- d) La puesta en valor del medio ambiente, el paisaje y la cultura en las acciones constructivas, que habrán de estar regidas por criterios de sostenibilidad y calidad, de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.
- e) La garantía del ejercicio de los derechos lingüísticos en el acceso a la vivienda, ya sea alquiler o compraventa, en el marco de la promoción del idioma gallego.

2. Las administraciones públicas prestarán especial atención a los colectivos vulnerables de la sociedad y orientarán sus actuaciones a la consecución de los objetivos de cohesión social, lucha contra la exclusión social y solidaridad.

3. El ejercicio de las potestades reconocidas en la presente ley tendrá por finalidad favorecer la transparencia del mercado inmobiliario, garantizar la seguridad jurídica de las personas adquirentes y usuarias y adoptar medidas frente a prácticas ilegales o fraudulentas.

Artículo 3.º Acción pública.

Cualquier persona, en ejercicio de la acción pública en materia de vivienda, podrá exigir ante los órganos administrativos y la jurisdicción contencioso-administrativa el cumplimiento de la normativa de vivienda, de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 4.º Servicios de interés general.

Las actuaciones dirigidas a garantizar el derecho a la vivienda tendrán la consideración de servicios de interés general, a los efectos previstos en la normativa de contratación pública.

Artículo 5.º Definiciones.

A los efectos de la presente ley, se entiende por:

a) Edificio: el inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado cuyo uso principal sea residencial, sin perjuicio de otros usos complementarios o accesorios.

b) Vivienda: la construcción destinada a residencia, con carácter permanente o temporal.

c) Superficie útil de la vivienda: la superficie del suelo de la vivienda, delimitada por la cara interna de los elementos de cierre con el exterior o de separación con otras viviendas o locales colindantes, de acuerdo con las siguientes reglas:

-Se incluirá en la superficie útil la mitad de la que corresponda a espacios exteriores como balcones, terrazas, galerías o tendedores que sean de uso privativo del titular de la vivienda, hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.

-Quedan excluidas de la superficie útil las zonas en que la altura libre de construcción no alcance 1,50 metros.

-No se computarán en la superficie útil la que ocupen en el interior de la vivienda los elementos divisorios entre estancias, ni los pilares, columnas y otros elementos estructurales verticales, cualquiera que sea la función arquitectónica o estética que cumplan en la misma. Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales, se tomará el promedio aritmético de los valores correspondientes a las viviendas emplazadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100%.

d) Vivienda desocupada: la vivienda en que sus usuarios legítimos están ausentes de modo transitorio, intermitente o provisional, presumiéndose dicha situación en la ausencia en tiempo de vacaciones o por razón de trabajo, enfermedad o similar.

e) Vivienda vacía: la vivienda en que sus usuarios legítimos están ausentes de modo no transitorio, intermitente o provisional, presumiéndose dicha situación por la ausencia ininterrumpida por más de veinticuatro meses, certificada de acuerdo con los criterios de comprobación que se establezcan reglamentariamente.

f) Agente de la edificación: la persona, física o jurídica, que interviene en el proceso de la edificación:

-Agente promotor: la persona física o jurídica, pública o privada, que decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación, para su posterior venta, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título o para satisfacer su necesidad de vivienda.

-Agente proyectista: el agente técnico que, por encargo del agente promotor y contando con la titulación profesional habilitante establecida en la normativa de edificación, redacta el proyecto, prestando con su firma la garantía de seguridad, habitabilidad y ornato público de las obras edificatorias proyectadas.

-Agente constructor: la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el agente promotor el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y contrato y bajo las órdenes de la dirección facultativa.

-Agente industrial colaborador: la persona física o jurídica que asume la realización de una parte específica y detallada del proceso constructivo bajo la coordinación del agente constructor.

-Dirección facultativa: el agente o los agentes que, estando en posesión de la titulación académica y profesional habilitante establecida en la normativa de la edificación, asumen la función de dirección de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales (director/a de la obra), así como la dirección de la ejecución material de la obra, el control cualitativo y cuantitativo de la construcción y la calidad de lo edificado (director/a de la ejecución de la obra).

-Agente de control de calidad: la persona física o jurídica, pública o privada, capacitada para prestar asistencia técnica a los restantes agentes de la edificación que así lo recaben respecto a la calidad de la edificación:

1) Entidad de control de calidad de la edificación: el agente de control de calidad capacitado para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, los materiales y la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y normativa de aplicación.

2) Laboratorio de ensayos para el control de calidad de la edificación: el agente de control de calidad capacitado para prestar asistencia técnica mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

g) Agente inmobiliario: la persona física o jurídica que se dedica en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional a la prestación de servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de viviendas.

CAPÍTULO II

Organización y competencias en materia de vivienda

Artículo 6.º *Las administraciones públicas de vivienda.*

Las administraciones públicas que tengan competencias en materia de vivienda las ejercerán de acuerdo con los principios de programación, objetividad, transparencia, eficacia, imparcialidad, responsabilidad y servicio a la ciudadanía.

Artículo 7.º *Competencias autonómicas.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia, a través de la consellería competente en materia de vivienda y del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, ejercerá las siguientes competencias:

a) La elaboración y aprobación, en su caso, de las normas por las que se establece la política de la Xunta de Galicia en materia de vivienda y suelo.

b) La iniciativa en la elaboración, impulso y tramitación de planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal en materia de vivienda.

c) La elaboración de programas y el establecimiento de acciones que promuevan la calidad de la vivienda, bajo el principio de sostenibilidad.

d) La programación y la ejecución del gasto público en vivienda, salvo el destinado por otras administraciones públicas a las entidades locales, así como el sufragado por estas con cargo a sus presupuestos.

e) El establecimiento de medidas de promoción y fomento de la renovación y rehabilitación del parque de viviendas existente, atendiendo a las singularidades del territorio, la cultura y la arquitectura de Galicia, así como a criterios de calidad, innovación y sostenibilidad de la edificación.

f) La aprobación de medidas que favorezcan el acceso a la vivienda, especialmente a los colectivos sociales con más dificultades.

g) El ejercicio de la potestad expropiatoria y las restantes que le sean atribuidas en la presente ley para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda.

h) La coordinación con las entidades locales en la ejecución de la política autonómica de vivienda, en los términos previstos en la legislación vigente.

i) El ejercicio de la potestad de inspección para garantizar el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de vivienda, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los ayuntamientos.

j) El ejercicio de la potestad sancionadora, sin perjuicio de las que correspondan a otros órganos de las administraciones locales o autonómica.

k) Cualesquiera otras competencias que le atribuya la presente ley o sus normas de desarrollo.

2. La Xunta de Galicia contará con un Laboratorio de Sostenibilidad de la Edificación, orientado a programar y desarrollar las actuaciones de control de calidad de la edificación en la Comunidad Autónoma de Galicia, especialmente:

- a) Elaborar propuestas de implantación del código técnico de la edificación.
- b) Proponer estándares técnicos de calidad y el reconocimiento de distintivos.
- c) Emitir informe sobre la acreditación de las/los agentes de control de la calidad.
- d) Realizar estudios, informes y dictámenes sobre la calidad de la edificación.
- e) Elaborar documentos básicos de gestión de la calidad.
- f) Ofrecer a los agentes de la edificación bases de datos, guías, modelos, dibujos y criterios de diseño.
- g) Asesorar a los usuarios de las edificaciones sobre el cumplimiento de estándares de calidad.
- h) Llevar a cabo tareas de control e inspección del cumplimiento de la normativa de calidad de las edificaciones.

El Laboratorio de Sostenibilidad de la Edificación constituirá una unidad administrativa dependiente de la consellería competente en materia de vivienda. En la consecución de sus fines procurará la colaboración y participación de las entidades públicas y privadas relacionadas con el sector de la edificación.

Artículo 8.º *Competencias municipales.*

1. Los ayuntamientos ejercerán competencias en materia de vivienda a través de la planificación urbanística, en la forma y con la intensidad que resulte de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la presente ley.

2. Además de las competencias en materia de planificación urbanística, corresponde a los ayuntamientos la ejecución de las políticas públicas de vivienda en sus respectivos términos municipales, y especialmente:

- a) La ejecución de las competencias que en materia de promoción y gestión de viviendas les reconoce la legislación de régimen local.
- b) La programación y ejecución del gasto público en materia de vivienda de la propia entidad local.
- c) El control de la calidad de las viviendas en los diversos momentos del proceso edificatorio y, especialmente, en la resolución de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de los instrumentos de coordinación y colaboración establecidos en la presente ley.
- d) La aprobación de programas específicos de promoción y fomento del acceso a la vivienda, así como las medidas de fomento de la renovación y rehabilitación del parque de viviendas existente, en los términos previstos en la presente ley y sus normas de desarrollo.
- e) El ejercicio de la potestad de inspección para garantizar el cumplimiento de la normativa de edificación y utilización de viviendas, sin perjuicio de las potestades que les puedan corresponder según lo dispuesto en la normativa urbanística.
- f) El ejercicio de la potestad sancionadora, en los términos establecidos en el título V de la presente ley.
- g) El ejercicio de la potestad expropiatoria y las restantes que les sean atribuidas por la legislación vigente.
- h) Las competencias que, siendo de índole local, no estén atribuidas por la presente ley a otros órganos.
- i) Cualesquiera otras competencias en materia de vivienda que les correspondan con arreglo a lo previsto en la legislación de régimen local, sin perjuicio de las que puedan asumir otras entidades de ámbito supramunicipal.

CAPÍTULO III

Fondo social de vivienda

Artículo 9.º *Fondo social de vivienda.*

1. Se crea el Fondo Social de Vivienda, con una dotación que formará parte de los créditos anuales de los presupuestos de la consejería competente en materia de vivienda y suelo.

2. El fondo estará al servicio del desarrollo de las políticas públicas de vivienda y, en particular, a:

a) Procurar el derecho a la vivienda digna y adecuada de los sectores con mayores dificultades de acceso de la sociedad gallega.

b) Favorecer la integración social, con especial atención a los colectivos más desfavorecidos de la sociedad, y luchar contra la segregación y la infravivienda.

c) Fomentar la sostenibilidad urbana, especialmente con relación a la eficiencia energética, el ahorro de consumo de agua y el reciclaje de residuos.

d) Desarrollar programas que conlleven una mejora económica y social de las poblaciones rurales y urbanas.

e) Fomentar medidas, en el marco de la programación pública de la vivienda, orientadas a la búsqueda de la cohesión social y la solidaridad, entre otras, la subsidiación de la actualización de las rentas de alquiler para los inquilinos que ejerzan el derecho de retorno a una vivienda rehabilitada.

TÍTULO I

EL ESTATUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

El proceso de edificación*Sección primera. Disposiciones generales*

Artículo 10. *Normativa aplicable y ámbito de aplicación.*

1. El proceso de edificación de las viviendas ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia se regulará por las disposiciones de la presente ley y sus normas de desarrollo, la normativa básica de ordenación de la edificación, la normativa urbanística y cualquier otra de carácter sectorial que resulte de aplicación.

2. El proceso de edificación comprende todas las actuaciones que se llevan a cabo desde que se inicia la promoción hasta la declaración de obra nueva, en los supuestos contemplados en el artículo 2.2.º de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

Artículo 11. *Calidad de las edificaciones.*

1. En orden a garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios habrán de proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos establecidos por la normativa básica de ordenación de la edificación y la reglamentación técnica de desarrollo, de acuerdo con la normativa de la edificación de aplicación.

2. El proceso de edificación deberá perseguir la reducción del impacto medioambiental producido por el edificio, atendiendo a los siguientes principios informadores:

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante un adecuado uso del terreno, la gestión eficiente de los residuos generados y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior del edificio, mediante la prevención de las emisiones nocivas, especialmente las de gas radón, y de la contaminación del aire, y la protección contra el ruido, así como la adecuada ventilación de los espacios habitables.

d) El ahorro energético y la eficiencia térmica, de tal manera que se consiga un uso racional de la energía y la utilización de fuentes de energía renovables, en especial la solar.

e) La integración paisajística de la edificación, de modo que guarde armonía con el entorno natural y cultural, mediante la implantación de la arquitectura bioclimática y el uso de materiales de construcción autóctonos y ecológicos acreditados.

3. Reglamentariamente se determinarán las condiciones de reconocimiento de las marcas, sellos, certificaciones de conformidad y otros distintivos de calidad voluntarios que faciliten el cumplimiento de las exigencias de calidad de la edificación.

Artículo 12. *Las/los agentes de control de calidad.*

1. En el ejercicio de las funciones de acreditación de la calidad de la edificación que les atribuye la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, la/el agente de control de calidad y el personal a su servicio deben mantener la debida objetividad, independencia e imparcialidad respecto a los restantes agentes que intervienen en la edificación.

En particular, no tendrán efecto los resultados de las asistencias técnicas de las/los agentes de control de calidad:

a) Cuando las personas que promuevan las obras sean propietarias de las empresas de control, formen parte de sus órganos de dirección o tengan participación en el capital de la persona jurídica o de la entidad titular de las mismas, o cuando pertenezcan a su mismo grupo empresarial.

b) Cuando el personal al servicio de las/los agentes de control preste la asistencia técnica en obras que promueva o en las que actúe como dirección facultativa.

2. Las/los agentes de control de calidad deberán obtener la correspondiente acreditación de la Administración autonómica como requisito previo para el ejercicio de su actividad en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

La acreditación será individual e intransferible y se otorgará con carácter específico para el área de acreditación en que se inscriba la/el agente.

3. Reglamentariamente se determinarán las condiciones, áreas, procedimiento de acreditación y cualesquiera otras medidas que resulten necesarias para la efectividad de esta disposición.

Artículo 13. *Registros de agentes de la edificación.*

La consejería competente en materia de vivienda podrá poner en funcionamiento registros de homologación de los/las agentes de la edificación que desempeñen profesionalmente su actividad en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Sección segunda. Fases del proceso de edificación

Artículo 14. Fase preparatoria.

Conforman la fase preparatoria del proceso de edificación la promoción y el proyecto, así como la obtención de las autorizaciones y la realización de las actuaciones previas a la ejecución de la obra que tuvieran por finalidad garantizar la adecuación de la futura construcción a las exigencias normativas y constructivas.

Artículo 15. El proyecto.

1. El agente proyectista redactará el proyecto de acuerdo con las normas técnicas y urbanísticas vigentes.
2. La Administración autonómica establecerá reglamentariamente:
 - a) Las determinaciones que, junto con las contempladas en la normativa técnica de la edificación, hayan de contemplarse en el proyecto, con carácter general o referidas a determinados tipos de edificios.
 - b) El sistema de gestión de calidad y de verificación de los proyectos, así como su justificación documental.

Artículo 16. Actuaciones previas.

1. Con carácter previo a la construcción, se exigirá un estudio geotécnico y el replanteo de las obras sobre el terreno.
2. El estudio geotécnico tiene por objeto conocer las características geotécnicas de los terrenos donde vaya a emplazarse la edificación. Dicho estudio será necesario para la realización de obras nuevas y las de reforma y de rehabilitación que afecten a la cimentación o modifiquen, significativamente, los empujes que la estructura haya de transmitir al terreno. En caso de viviendas unifamiliares autopromovidas será suficiente con una mención expresa en el proyecto sobre la viabilidad geotécnica de la obra proyectada, en los términos que se establezcan reglamentariamente.
3. El replanteo consistirá en la verificación por la/el agente director de la obra de la realidad geométrica de la misma y de la disponibilidad de los terrenos para su normal ejecución. El replanteo se formalizará en un acta firmada por la/el agente constructor y suscrita por la/el agente director de la ejecución de la obra.
4. Para la supervisión de los proyectos se exigirá la constancia de una certificación de la/el agente proyectista en la cual conste la viabilidad geotécnica de la obra proyectada así como el acta de replanteo sobre el terreno.

Artículo 17. Licencia urbanística.

Para llevar a cabo cualquier obra de edificación destinada a vivienda será preceptiva la correspondiente licencia urbanística de conformidad con la normativa urbanística vigente, sin perjuicio de otros permisos, licencias o autorizaciones exigidos por la legislación general o sectorial aplicable.

Artículo 18. Ejecución de la obra.

1. La ejecución de la obra será llevada a cabo por la/el agente constructor de acuerdo con los términos del contrato que hubiese celebrado con la/el agente promotor, cuando sea una persona distinta a este.

Será de aplicación la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público, cuando se tratase de una promoción pública de viviendas.
2. La/el agente constructor ejecutará las obras con sujeción al proyecto y bajo la dirección facultativa de la obra. Le corresponderá, en su caso, la contratación de las/los agentes industriales colaboradores y la adquisición o asignación de los materiales que

requiera la ejecución, en los términos señalados en el contrato celebrado con la/el agente promotor.

3. Corresponde a la dirección facultativa la expedición del certificado final de obra, con el contenido y efectos que le atribuye la normativa de ordenación de la edificación.

4. Reglamentariamente se determinará la documentación del seguimiento de la ejecución de la obra, que, junto con la que se establezca de la normativa técnica de la edificación, permitirá verificar el cumplimiento de las exigencias de calidad de la edificación durante el proceso constructivo.

Artículo 19. *Recepción de la obra ejecutada.*

1. Una vez redactado y suscrito el certificado final de la obra por la dirección facultativa de la obra, la/el agente constructor notificará a la/al agente promotor la finalización de la misma, a fin de que se proceda a formalizar su recepción.

2. La/el agente promotor podrá rechazar la recepción por considerar que la obra no está terminada o que no reúne las condiciones contractuales.

3. La recepción se formalizará en un acta de recepción. Sin embargo, y salvo pacto en contrario, la recepción de la obra se entenderá tácitamente producida si, una vez pasados treinta días desde la recepción de la notificación de la/del agente constructor de que la obra está terminada, la/el agente promotor no pusiera de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

Artículo 20. *Licencia de primera ocupación.*

1. La licencia de primera ocupación es el acto administrativo que acredita que el edificio o vivienda cumple los requisitos exigidos para ser destinado a uso residencial, especialmente que la obra está completamente ejecutada y se ajusta a la licencia urbanística otorgada.

2. Una vez concluidas las obras de ejecución del edificio o vivienda, y previa recepción, la/el agente promotor solicitará la licencia de primera ocupación en el ayuntamiento en que radique el inmueble, acompañando a su solicitud la certificación final de obra y el acta de recepción, si se hubiera otorgado expresamente, o la acreditación de la recepción tácita.

3. La Administración, previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales, habrá de resolver expresamente la solicitud y notificar a la persona interesada la resolución en el plazo máximo de dos meses, a contar a partir de la fecha en que la solicitud tuvo entrada en el registro general del ayuntamiento.

Una vez transcurrido dicho plazo sin que recaiga resolución expresa, la licencia de primera ocupación se entenderá concedida por silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio las licencias de primera ocupación en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

4. En la resolución de la licencia de primera ocupación se hará constar la fecha del acta de recepción de la obra ejecutada o, en su caso, la de recepción tácita.

5. Las administraciones autonómica y municipales pondrán en funcionamiento un sistema de información que permita conocer los datos de ocupación de las viviendas, a fin de mantener actualizado el seguimiento del parque autonómico.

Artículo 21. *Servicios.*

1. La licencia de primera ocupación es el único documento que permite la conexión del abastecimiento de agua potable, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios.

2. La Administración municipal, previa audiencia concedida al promotor del edificio o vivienda, podrá ordenar el corte del suministro contratado sin la existencia de previa licencia de primera ocupación.

Artículo 22. *Declaración de obra nueva.*

Las notarias y notarios y las registradoras y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada que se acredite el otorgamiento de la licencia urbanística, la expedición de la certificación final de la obra y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de la licencia de primera ocupación.

Sección tercera. *El libro del edificio*

Artículo 23. *Exigibilidad, objeto y contenido del libro del edificio.*

Los usuarios finales tendrán a su disposición el libro del edificio, que estará constituido por la documentación completa de la obra finalizada que refleje la historia constructiva del edificio y la documentación relativa a su uso, mantenimiento y conservación, especialmente:

- a) Los documentos que permitan identificar el edificio, entre ellos el plano de su emplazamiento y una fotografía de su fachada principal.
- b) Los documentos del proceso de la edificación, al menos la licencia urbanística otorgada expresamente o la acreditación de su otorgamiento por silencio administrativo, la certificación final de la obra, el acta de recepción o la acreditación de su recepción tácita y la licencia de primera ocupación otorgada expresamente o la acreditación de su otorgamiento por silencio administrativo.
- c) Los datos identificativos de las/los agentes que han intervenido en el proceso de edificación.
- d) La información sobre la situación jurídica del inmueble, en la cual figurará una nota informativa del registro de la propiedad sobre la titularidad del edificio así como su régimen de protección, en su caso.
- e) Los datos técnicos de la edificación, especialmente el certificado de eficiencia energética, las garantías de los elementos e instalaciones y los seguros.
- f) El plan de mantenimiento y conservación del edificio, que contendrá, además de las instrucciones de uso y mantenimiento, las restantes directrices que se establezcan reglamentariamente para planificar las operaciones de mantenimiento del edificio y sus instalaciones.
- g) Los restantes documentos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 24. *Elaboración, entrega y gestión del libro del edificio.*

1. Corresponde al/a la director/a de la obra elaborar el libro del edificio y entregarlo a la/al agente promotor una vez finalizada.

2. La/el agente promotor deberá hacer entrega del libro a las personas adquirentes. En caso de propiedad horizontal, la/el agente promotor entregará el libro a la persona que ostente el cargo de administrador/a de la comunidad de propietarios de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal.

3. Sin perjuicio de lo anterior, todas las personas propietarias recibirán de forma individualizada e independiente un manual de su vivienda, con los documentos que se determinen reglamentariamente, que habrán de ser los suficientes para garantizar el uso adecuado de la misma y cumplir con los deberes de mantenimiento y conservación.

4. El libro del edificio habrá de estar a disposición de todas las personas copropietarias y usuarias. Las administraciones autonómica y municipal podrán establecer sistemas de depósito o registro del libro del edificio, a los efectos del ejercicio de sus funciones inspectoras previstas en la presente ley.

5. Corresponde a las personas propietarias, de forma individual o formando parte de una comunidad de propietarios, conservar y, en su caso, transmitir el libro del edificio y, especialmente:

a) Completar y actualizar la documentación que lo integra y registrar los incidentes y las actuaciones de mantenimiento acometidas, así como las obras de conservación, reforma y rehabilitación en los términos previstos en el plan de mantenimiento y conservación del edificio.

b) En su caso, poner a disposición de la persona arrendataria o usuaria de la vivienda la documentación que le permita hacer un uso responsable de la misma y conocer las instrucciones para actuar en caso de emergencia.

6. Se determinarán reglamentariamente el modelo y las formalidades a que habrá de ajustarse el libro del edificio.

CAPÍTULO II

La utilización de la vivienda

Artículo 25. *Uso adecuado y mantenimiento.*

Las personas usuarias de las viviendas están obligadas a realizar un uso adecuado de las mismas y a llevar a cabo las obras de mantenimiento previstas en el plan de mantenimiento y conservación del edificio del libro del edificio.

Artículo 26. *Deberes de conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de las viviendas tienen el deber de conservar sus condiciones normales de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, de acuerdo con las determinaciones del proyecto técnico que haya servido de base para el otorgamiento de la licencia urbanística, lo establecido en el plan de mantenimiento y conservación del edificio y las exigencias de la normativa urbanística, medioambiental y técnica de la edificación.

2. Las personas propietarias habrán de llevar a cabo las obras de rehabilitación que resulten necesarias sobre los elementos comunes o privativos de los edificios y viviendas, cuando el incumplimiento del deber de conservación o la insuficiencia de las medidas adoptadas supongan un deterioro de las condiciones normales de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.

3. En los términos previstos en el título III de la presente ley, las administraciones públicas competentes en materia de vivienda fomentarán actuaciones de conservación y rehabilitación del patrimonio inmobiliario de Galicia, para favorecer la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 27. *Sujeto pasivo de los deberes de conservación y rehabilitación.*

1. Los deberes de conservación y rehabilitación recaen sobre la persona propietaria de la vivienda. La persona que adquiere una vivienda queda subrogada en la posición de la anterior en el cumplimiento de dichos deberes, así como en los derechos que pudiera tener frente a la Administración, salvo los de carácter personalísimo.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda, la persona transmitente deberá declarar estar al corriente en el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación o expresar los que tenga pendientes de cumplimiento.

2. Cuando la persona propietaria de una vivienda fuese desconocida, corresponderá a la administración competente en materia de vivienda realizar las obras que sean necesarias para la adecuada conservación y rehabilitación del edificio, sin perjuicio de las acciones de repetición que procedan.

Artículo 28. *Administración competente.*

1. Corresponderá a la Administración municipal velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. A estos efectos, podrá ejercitar las potestades

administrativas que se señalan en este capítulo y las que regula la normativa urbanística, especialmente la inspección técnica de los edificios, las órdenes de ejecución y las medidas de ejecución forzosa.

2. La Administración autonómica, a través de la consellería competente en materia de vivienda, podrá actuar por sustitución en los supuestos de inactividad municipal, en orden a garantizar la adecuada conservación y rehabilitación de las viviendas.

Artículo 29. *Derecho de retorno.*

Cuando las personas usuarias de viviendas desalojadas como consecuencia de la ejecución de obras de conservación y rehabilitación tuvieran derecho de retorno con arreglo a lo establecido en la legislación de arrendamientos urbanos, la Administración autonómica podrá establecer programas de subsidiación de la actualización de las rentas de alquiler para adecuar el precio de alquiler al del mercado, con el límite máximo de la renta señalada para el alquiler de viviendas protegidas y en atención a la situación económica de la unidad familiar o de convivencia del retornado.

Artículo 30. *Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

1. Existirá causa de interés social para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de los edificios, viviendas o parte de los mismos cuando estén vacíos y presenten condiciones de deterioro grave en sus requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, siempre que, al dictarse la correspondiente orden de ejecución de obras, esta fuera desatendida por la persona propietaria.

Se entenderá que existe deterioro grave de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad cuando el coste de las obras necesarias exceda de la cuarta parte del coste de reposición del edificio o vivienda de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

2. Las viviendas expropiadas serán destinadas a usos residenciales, preferentemente en régimen de alquiler para sectores desfavorecidos.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa de expropiación forzosa, tendrán la condición de beneficiarias las personas jurídicas que ostenten la condición de promotoras públicas de vivienda protegida con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38º de la presente ley. Igualmente, podrán ser beneficiarias las comunidades de propietarios, cuando la realización de obras de rehabilitación o el establecimiento de condiciones adecuadas de utilización de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiera la expropiación de elementos privativos o comunes.

Artículo 31. *Declaración de inhabilitación, orden de ejecución de obras, suspensión y archivo del procedimiento expropiatorio.*

1. La expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad requerirá la previa declaración de inhabilitación del inmueble afectado, el incumplimiento de la correspondiente orden de ejecución y la notificación de la intimación de expropiación forzosa.

2. Procederá la declaración de inhabilitación de un edificio o vivienda cuando concurren las circunstancias contempladas en el artículo 30.1 de la presente ley, previa tramitación de un procedimiento en los términos que se determinen reglamentariamente. En todo caso, será preceptiva la audiencia de la persona interesada así como, si la misma lo solicitase, la apertura de un periodo de prueba para la defensa de sus intereses.

La declaración de inhabilitación será notificada a la persona propietaria, junto con la orden de ejecución de las obras de rehabilitación. Simultáneamente, la declaración de inhabilitación se remitirá al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.

3. Desatendida la orden de ejecución, y sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que correspondan, la Administración podrá iniciar el procedimiento expropiatorio.

4. El procedimiento expropiatorio quedará en suspenso cuando la persona propietaria, dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación de la intimación, presente una garantía suficiente de realización de las obras de adecuación del inmueble, proceda a ocuparla habitualmente o se comprometa a ponerla en alquiler una vez que la vivienda reúna los requisitos de habitabilidad exigidos por la normativa vigente.

Realizadas las obras de adecuación y puesta la vivienda en alquiler, la administración archivará el expediente expropiatorio. En otro caso, levantará la suspensión y proseguirá las actuaciones, de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 32. *Ocupación temporal.*

1. A los efectos previstos en este capítulo, la Administración podrá ocupar de modo temporal una vivienda para realizar por su cuenta los trabajos que no hubiera realizado por sí la persona propietaria y que resulten necesarios para el cumplimiento del deber de rehabilitación.

2. La ocupación temporal requerirá la declaración de inhabilitación y la intimación prevista en el artículo anterior.

3. Será de aplicación a la ocupación temporal lo dispuesto para las comunidades de propietarios respecto a su condición de beneficiarias de la expropiación forzosa de elementos privativos o comunes.

TÍTULO II

LA VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección primera. *Concepto de vivienda protegida*

Artículo 33. *Definición.*

1. Es vivienda protegida aquella que, cumpliendo las exigencias de destino, superficie, condiciones edificatorias, diseño, calidad y precio establecidos en la presente ley y sus normas de desarrollo, recibe dicha calificación por la consellería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta condición los alojamientos que sean calificados como protegidos por la consellería competente en materia de vivienda. En todo caso habrán de tener características adecuadas a personas usuarias con circunstancias específicas definidas, siempre que tales alojamientos persigan su integración social y cumplan los requisitos que establezca la Xunta de Galicia.

Artículo 34. *Destino.*

1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente, salvo los supuestos excepcionales establecidos en la presente ley.

2. Las viviendas protegidas no podrán destinarse a usos distintos del residencial. No obstante lo anterior, la consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar el ejercicio en la vivienda de una profesión u oficio por cualquier miembro de la familia o unidad convivencial, siempre que dicha actividad sea compatible con el uso residencial y su desarrollo no requiera un espacio superior a los tres quintos de la superficie útil de la misma. La autorización autonómica no exime a la persona interesada de recabar los restantes permisos, licencias o autorizaciones contemplados en la normativa vigente.

Artículo 35. *Superficie útil y anexos.*

1. Las viviendas protegidas habrán de tener una superficie útil comprendida entre los 40 y los 140 metros cuadrados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.º de la presente ley.
2. Podrán tener la condición de anexos vinculados a la vivienda protegida el trastero de superficie útil total no superior a 15 metros cuadrados y una plaza de garaje por vivienda.

Artículo 36. *Precio máximo.*

1. La calificación como vivienda protegida determina la sujeción de cualquier acto de disposición, alquiler o adquisición a un precio máximo tasado.
2. Corresponde al Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, fijar la cuantía máxima de los precios de venta y renta de las viviendas protegidas, así como de sus anexos, teniendo en consideración la fecha de calificación definitiva de las mismas.
3. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a la persona compradora o arrendataria de una vivienda protegida. Serán nulas las cláusulas y disposiciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados.

Sección segunda. *Promoción de viviendas protegidas*

Artículo 37. *Promoción pública y privada.*

Las viviendas protegidas pueden ser de promoción pública o de promoción privada.

Artículo 38. *Promoción pública.*

1. Son de promoción pública las viviendas protegidas sufragadas con cargo a los presupuestos de una administración pública o de una entidad de derecho público vinculada o dependiente de aquella.

Tienen esta misma condición las viviendas protegidas promovidas por:

- a) Sociedades mercantiles en que la Administración pública o las entidades de derecho público participen mayoritariamente, financien mayoritariamente su actividad o nombren a más de la mitad de los miembros de sus órganos de administración, dirección o control.
- b) Otras personas jurídico-privadas constituidas o integradas mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público, o cuya actividad sea mayoritariamente financiada por las mismas.

2. La promoción pública podrá llevarse a cabo mediante la construcción de viviendas nuevas, la adquisición de viviendas nuevas o usadas y la renovación o rehabilitación de viviendas, sin ánimo de lucro, para la realización de los principios rectores contemplados en la presente ley.

3. Las viviendas de promoción pública construidas sobre terrenos del inventario autonómico de suelo para vivienda pública serán de titularidad pública y se registrarán, en lo relativo a su uso y aprovechamiento, por la normativa de patrimonio, salvo en lo expresamente dispuesto para las mismas en la presente ley.

Artículo 39. *Promoción privada.*

1. Son de promoción privada las viviendas protegidas construidas, renovadas o rehabilitadas por personas físicas o jurídicas distintas de las establecidas en el artículo anterior, cuando la/el agente promotor cuente con ayudas públicas o financiación calificada en cualquiera de las fases del proceso de la edificación.

2. La promoción privada podrá llevarse a cabo mediante la construcción de viviendas nuevas o la renovación y rehabilitación de viviendas usadas para destinarlas a venta o alquiler, en ejecución de las políticas públicas de vivienda.

Artículo 40. *Autopromoción.*

1. Podrán ser calificadas como viviendas protegidas las promovidas para uso propio por la persona propietaria cuando haya recibido ayudas públicas o financiación cualificada con cargo a los fondos asignados a la consejería competente en materia de vivienda para construir una nueva vivienda o para renovar o rehabilitar su residencia habitual y permanente.

2. Se entenderán autopromovidas las viviendas promovidas por comunidades de propietarios, cooperativas de vivienda o asociaciones legalmente constituidas, en los términos establecidos en el apartado anterior.

CAPÍTULO II

Calificación de las viviendas protegidas

Artículo 41. *La calificación.*

1. La calificación constituye el procedimiento administrativo por el cual se comprueba si una vivienda satisface los requisitos exigidos para las viviendas protegidas y, si procede, se declara dicha condición.

2. Las viviendas de promoción pública construidas sobre terrenos del inventario de suelo para vivienda pública tendrán la condición de viviendas protegidas sin necesidad de calificación.

Artículo 42. *Calificación provisional.*

1. La/el agente promotor presentará ante la administración competente en materia de vivienda la solicitud de calificación provisional de vivienda protegida, acompañada de la documentación que se establezca reglamentariamente.

2. La Administración habrá de dictar resolución expresa sobre la calificación provisional y notificarla a la persona interesada en el plazo máximo de dos meses, a contar a partir de la fecha en que la solicitud hubiera entrado en un registro de la consejería competente en materia de vivienda. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, podrá entenderse desestimada por silencio la calificación provisional.

Si se advirtiesen deficiencias subsanables que impidan el otorgamiento de la calificación provisional, la Administración podrá señalar plazo y condiciones para proceder a su subsanación, quedando entre tanto interrumpido el plazo para resolver.

3. La calificación provisional es condición suficiente y necesaria para que el agente promotor solicite ayudas públicas o financiación cualificada para acometer las actuaciones de promoción.

Artículo 43. *Calificación definitiva.*

1. Finalizadas las obras de construcción o rehabilitación, la/el agente promotor solicitará la calificación definitiva ante la consejería competente en materia de vivienda, acompañando la documentación que se establezca reglamentariamente.

2. La Administración habrá de dictar resolución expresa sobre la calificación definitiva y notificarla a la persona interesada en el plazo máximo de dos meses, a contar a partir de la fecha en que la solicitud hubiera entrado en un registro de la consejería competente en materia de vivienda. Transcurrido el mismo sin que se haya notificado resolución expresa, podrá entenderse desestimada por silencio la calificación definitiva.

En caso de advertirse deficiencias subsanables que impidan el otorgamiento de la calificación definitiva, la Administración podrá señalar plazo y condiciones para proceder a

su subsanación, quedando entre tanto interrumpido el plazo para resolver. En estos casos, para la fijación del precio de venta de la vivienda se tendrá en cuenta la fecha de comunicación a la/al agente promotor de las deficiencias observadas.

3. La concesión o denegación de la calificación definitiva es reglada.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable a la/al agente promotor supondrá la devolución, en su caso, de las ayudas percibidas con los intereses legales desde la fecha de su percepción. Las personas adquirentes de las viviendas podrán optar por resolver los contratos o solicitar a la Administración autonómica la rehabilitación del expediente a su favor, comprometiéndose a subsanar las deficiencias que motivaron la denegación. En este caso, se deducirán del precio que haya de abonarse a la/al agente promotor las cantidades invertidas por las personas adquirentes en la subsanación de las deficiencias.

4. Las notarias y notarios no podrán autorizar escrituras públicas que documenten la transmisión de viviendas protegidas con anterioridad al otorgamiento de la calificación definitiva.

Las/los agentes promotores estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa formalizados con anterioridad a la concesión de la calificación.

Artículo 44. *Registro de la propiedad.*

1. Las calificaciones provisional y definitiva de la vivienda protegida se harán constar en el registro de la propiedad por nota marginal de la inscripción de la obra nueva, con expresión de sus circunstancias esenciales, especialmente el plazo de duración del régimen de protección.

2. Respecto a las viviendas protegidas de promoción y titularidad pública construidas sobre terrenos del inventario de suelo para vivienda pública, la nota marginal dejará constancia de su titularidad pública, de su condición de protegida y de la duración indefinida del régimen de protección.

Artículo 45. *Duración del régimen de protección y descalificación.*

1. La duración del régimen de protección de las viviendas protegidas será de treinta años, sin perjuicio del plazo distinto que establezca la presente ley o sea aprobado por decreto del Consello de la Xunta de Galicia para atender a programas específicos de vivienda dirigidos a sectores de la población desfavorecidos o con circunstancias especiales.

2. Será de duración indefinida el régimen de protección de las viviendas protegidas de promoción y titularidad públicas construidas sobre terrenos del inventario de suelo para vivienda pública.

3. El régimen de protección de las viviendas protegidas se extinguirá:

- a) Por el transcurso del plazo de duración del régimen de protección.
- b) Por descalificación de la vivienda.

4. El transcurso del plazo de duración del régimen de protección determinará, sin necesidad de declaración administrativa, la extinción del régimen de protección de la vivienda, que se considerará libre a todos los efectos si, transcurridos seis meses desde el cumplimiento del plazo de duración del régimen de protección, no consta en el registro de la propiedad ningún asiento contradictorio. En esos casos, las registradoras o registradores cancelarán de oficio las notas marginales relativas al régimen de protección.

5. Por razones excepcionales y a instancia de los propietarios o cuando quede acreditada la ausencia de demanda real de vivienda, la administración competente en materia de vivienda podrá declarar la descalificación de las viviendas protegidas antes del transcurso del plazo de duración del régimen de protección, previo reintegro de las ayudas o beneficios recibidos y siempre que no se deriven perjuicios a terceros o al interés general. La resolución de descalificación, que deberá estar motivada, será adoptada por la persona

titular de la consejería competente en materia de vivienda, siendo elevada al registro de la propiedad para la cancelación de las notas marginales relativas al régimen de protección.

6. La administración competente en materia de vivienda, previa instrucción del oportuno expediente, podrá descalificar de oficio la vivienda protegida como medida complementaria derivada de un procedimiento sancionador, en los términos establecidos en el artículo 113.b) de la presente ley.

Durante el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la descalificación, y en todo caso en tanto no transcurran quince desde la fecha de la calificación definitiva, los usuarios de buena fe de la vivienda protegida conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección, quedando los propietarios vinculados a los precios máximos de renta y venta establecidos para las viviendas protegidas.

La resolución de descalificación será elevada al registro de la propiedad para la cancelación de las notas marginales relativas al régimen de protección y la anotación de las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

CAPÍTULO III

Acceso a las viviendas protegidas

Sección primera. *Personas beneficiarias*

Artículo 46. *Requisitos.*

Podrán resultar beneficiarias de viviendas protegidas las personas físicas en que concurren los requisitos siguientes:

a) Que la persona beneficiaria reúna los requisitos de capacidad económica que se determinen para cada tipo de viviendas, incluyendo los ingresos ponderados y el patrimonio de los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

b) Que la persona beneficiaria, o cualquier otro miembro de la unidad familiar o de convivencia, no sea propietaria de otra vivienda. Se exceptúa el caso de que la vivienda resulte inadecuada o insuficiente para las necesidades de la unidad familiar o de convivencia, en los términos establecidos en el artículo siguiente. En este caso, la persona propietaria habrá de ofrecer la vivienda a la consejería competente en materia de vivienda. Para la determinación de su precio se aplicará el módulo vigente en promoción pública en el momento de la puesta a disposición, pudiendo aplicarse coeficientes de depreciación en función del estado de conservación de la vivienda.

c) Que la persona beneficiaria resida o desarrolle su actividad laboral en un municipio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 47. *Vivienda inadecuada o insuficiente.*

En relación con lo previsto en el apartado b) del artículo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes situaciones:

a) Se presumen inadecuados los edificios y viviendas que no tengan un fin propiamente residencial y los que se encuentren en situación de ruina, así como las viviendas que tengan deficiencias, no imputables a la falta de mantenimiento por la persona solicitante, que afecten de forma notoria a la habitabilidad, debidamente acreditadas por técnico competente.

b) Se considera que una vivienda tiene una superficie insuficiente para la composición de la unidad familiar o de convivencia cuando a cada ocupante le correspondan menos de 10 metros cuadrados de superficie útil, no computándose al efecto la dedicada a baños, pasillos y tendedores.

En el supuesto de que habiten la vivienda dos unidades familiares o de convivencia distintas, y siempre que dicha circunstancia se produzca con una antelación de al menos un año a la fecha de la adjudicación de las viviendas, el límite de superficie útil señalado

en el párrafo anterior se incrementará hasta 20 metros cuadrados por ocupante, con idénticas minoraciones a efectos de cómputo.

c) Se entiende que una vivienda es inadecuada por causa de movilidad cuando su configuración arquitectónica, distribución espacial, emplazamiento o accesos supongan una grave pérdida de funcionalidad para el miembro de la unidad familiar o de convivencia con movilidad reducida.

Artículo 48. *Situaciones excepcionales.*

Excepcionalmente, podrán acceder a una vivienda protegida las personas que sean propietarias de otra vivienda cuando esté sujeta a expediente de expropiación forzosa o desahucio judicial o administrativo no imputable a ellas, y las que ocupen alojamientos provisionales como consecuencia de operaciones de emergencia o remodelación que impliquen la pérdida de su vivienda o cualquier otra situación excepcional declarada por los servicios sociales del ayuntamiento competente o por la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 49. *Unidad familiar o de convivencia.*

1. A los efectos de la presente ley se entiende por unidad familiar o de convivencia:

- a) La formada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera, por sus descendientes y ascendientes que convivan con ellos y estén a su cargo.
- b) Las uniones de hecho que estén inscritas en el registro correspondiente.
- c) En los casos de separación legal, viudedad o familia monoparental, la formada por los respectivos titulares de dichas uniones familiares o de convivencia y, si los hubiera, por sus descendientes y ascendientes que convivan con ellos y estén a su cargo.
- d) Las personas mayores de edad o menores emancipadas integradas en una unidad familiar o de convivencia que manifiesten su deseo de independizarse.

2. No tendrán la condición de miembros de la unidad familiar o de convivencia las personas que figuren como titulares o miembros de otras unidades que formulen solicitud separada en el mismo procedimiento.

3. La separación temporal motivada por razones de estudios, trabajo, tratamiento médico u otras causas semejantes debidamente justificadas no rompe la convivencia entre familiares, a los efectos establecidos en la presente ley.

Sección segunda. *Registro Único de Demandantes de Vivienda*

Artículo 50. *Objeto, contenido y características del registro.*

1. La consejería competente en materia de vivienda mantendrá actualizado un Registro Único de Demandantes de Vivienda, que, centralizando todos los datos relativos a la demanda de vivienda, contribuya a la gestión y seguimiento de las políticas públicas de vivienda y garantice los principios de publicidad, concurrencia y transparencia en los procedimientos de adjudicación.

2. El registro tendrá carácter administrativo y será público. Reglamentariamente se determinarán el procedimiento y los requisitos para la inscripción, modificación y cancelación de los datos del registro.

3. La inscripción en el registro es requisito necesario para participar en los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, salvo en los casos de adjudicación directa contemplados en la presente ley.

4. Será obligación de la persona demandante comunicar cualquier cambio que se hubiera producido en sus circunstancias durante el período de inscripción.

Sección tercera. *Modos de acceso*

Artículo 51. *Títulos.*

1. El acceso a las viviendas protegidas se realizará por compraventa, alquiler u otras formas de transmisión o cesión del uso previstas en la legislación vigente.

Las viviendas protegidas de promoción y titularidad públicas construidas sobre terrenos del inventario de suelo para vivienda pública se destinarán preferentemente a alquiler.

2. Reglamentariamente se establecerán los ingresos mínimos y máximos para el acceso a las viviendas protegidas, según su modalidad de acceso.

Artículo 52. *Adjudicación por sorteo.*

1. Para cada promoción de viviendas protegidas se realizará un sorteo ante notario entre las personas demandantes inscritas en el registro.

2. Realizado el sorteo, la Administración formalizará la adjudicación de las viviendas, previa comprobación de que las personas beneficiarias cumplen con los requisitos para ser adjudicatarias de las viviendas.

3. El procedimiento del sorteo se fijará reglamentariamente.

Artículo 53. *Adjudicación directa.*

1. Podrán adjudicarse directamente las viviendas protegidas para satisfacer necesidades urgentes de vivienda derivadas de realojos motivados por expedientes expropiatorios o en ejecución de desarrollos urbanísticos, procesos de rehabilitación pública, situaciones de violencia de género, situaciones de emergencia que impliquen pérdida de vivienda o cualquier otra situación que se establezca reglamentariamente.

2. Reglamentariamente se determinarán las especificidades de este procedimiento, de tramitación preferente y sumaria, que se garantizará en todo caso para las mujeres víctimas de violencia de género, y en el cual podrá establecerse, con carácter provisional o definitivo, la exención de algunos de los requisitos exigibles con carácter general según el artículo 52 y siguientes de la presente ley, en función de los bienes jurídicos a proteger. Se tendrá en cuenta, asimismo, lo previsto por la Ley para la prevención y el tratamiento integral de la violencia de género.

Artículo 54. *Excepciones.*

No estarán sometidas al procedimiento de adjudicación previsto en los artículos anteriores:

a) Las viviendas autopromovidas para uso propio, incluyendo las promovidas por comunidades de propietarios, cooperativas de vivienda o asociaciones legalmente constituidas, cuando el número de viviendas coincida con el número de demandantes. En otro caso, habrán de solicitar el correspondiente sorteo entre las personas demandantes inscritas en el registro.

b) Las viviendas adquiridas en los supuestos de permuta de suelo por vivienda, siempre que las personas beneficiarias cumplan con los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida.

Artículo 55. *Reservas.*

1. En cada procedimiento de adjudicación, la consejería competente en materia de vivienda podrá reservar viviendas para ser adjudicadas a las unidades familiares o de convivencia que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Alguna de las personas integrantes de la unidad familiar o convivencial tiene movilidad reducida.

b) Familias numerosas o unidades convivenciales de tres o más hijos.

c) Familias o unidades convivenciales monoparentales.

d) Familias o unidades convivenciales cuya persona titular tenga menos de 35 años o más de 65.

e) Otras situaciones consideradas de atención preferente por la administración competente en materia de vivienda, entre las que se incluye la atención a las mujeres víctimas de violencia de género.

2. La suma de todas las reservas no podrá superar el 30% de las viviendas ofertadas, salvo supuestos especiales derivados de programas específicos de interés público o integración social, que se regirán por lo dispuesto en su reglamentación propia, así como las excepciones derivadas de la atención a las mujeres víctimas de violencia de género.

Artículo 56. *Adjudicación de viviendas vacantes.*

Las viviendas protegidas adjudicadas que queden vacantes serán adjudicadas a las personas que figuren en los primeros lugares de la lista de espera correspondiente, debiendo acreditar las mismas, en el momento de la adjudicación, que continúan reuniendo los requisitos para ser beneficiarias.

Artículo 57. *Eficacia de la adjudicación.*

La resolución de adjudicación se notificará a las personas interesadas en las formas previstas por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

En la notificación se les advertirá del plazo establecido para la aceptación de la adjudicación y la formalización del contrato de compraventa o alquiler, así como de las consecuencias de la falta de aceptación y formalización.

Artículo 58. *Régimen de recursos.*

Las resoluciones de adjudicación serán susceptibles de recursos administrativos en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 59. *Aceptación de la adjudicación y formalización del contrato.*

1. Notificada la adjudicación o resueltos, en su caso, los recursos administrativos, la persona adjudicataria habrá de aceptar la adjudicación y proceder a la formalización del contrato de compraventa o alquiler, según los modelos autorizados por la consejería competente en materia de vivienda.

El plazo para la aceptación y formalización del contrato será el que se determine en las convocatorias correspondientes, o, en su defecto, un mes. Incumplido el plazo por causa imputable a la persona interesada, será advertida de que, si no diera cumplimiento a los referidos trámites en el plazo que se señale al efecto, no inferior a quince días ni superior a un mes, se entenderá que renuncia al derecho sobre la vivienda, que pasará a la situación de vacante.

2. Los actos por los que se transmite la propiedad de las viviendas habrán de formalizarse en escritura pública. Para su otorgamiento, las notarias y notarios, y para su inscripción las registradoras y registradores, deberán dejar constancia del documento privado visado por la consellería competente en materia de vivienda con las siguientes menciones, que habrán de figurar también en la escritura pública:

- a) La limitación del precio de venta.
- b) El plazo de duración del régimen de protección.
- c) Las condiciones legales.
- d) Las limitaciones que afecten a la vivienda.

Reglamentariamente se determinarán las condiciones de formalización de los contratos de alquiler de las viviendas protegidas.

3. La persona compradora o arrendataria de la vivienda estará obligada a ocupar la vivienda en el plazo de dos meses, a contar desde la formalización del contrato, salvo que, mediando justa causa, sea autorizada por la Administración para su ocupación posterior.

Artículo 60. *Fallecimiento de la persona adjudicataria y subrogación.*

En el supuesto de que la persona titular solicitante falleciese después de haberse producido la adjudicación y antes de la firma del contrato, podrán subrogarse en la condición de persona adjudicataria los miembros de la unidad familiar o de convivencia que figuren en la solicitud formulada, aplicando, en su caso, y a los efectos de designar persona adjudicataria, el orden de prelación establecido para los arrendamientos rústicos en la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia.

CAPÍTULO IV

Utilización y disposición de las viviendas protegidas

Artículo 61. *Uso y conservación.*

Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas asumirán los deberes de uso, mantenimiento y conservación establecidos en el título I de la presente ley y su normativa de desarrollo.

Artículo 62. *Administración.*

Reglamentariamente se determinarán las condiciones de administración de las viviendas protegidas en régimen de alquiler y de las restantes formas de cesión del uso.

Artículo 63. *Limitaciones a la facultad de disposición.*

1. El régimen de disposición de las viviendas protegidas queda sujeto a las limitaciones establecidas en la presente ley y en las normas que la desarrollen.

2. Las viviendas protegidas solo podrán transmitirse inter vivos transcurrido el plazo de cinco años desde la fecha de formalización de la escritura pública contemplada en el artículo 59.2 o de la fecha de la resolución de calificación de las viviendas en los supuestos del artículo 54 de la presente ley. En cualquier caso, la persona adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para ser persona adjudicataria de viviendas protegidas.

En situaciones excepcionales debidamente justificadas, la Administración competente en materia de vivienda podrá autorizar la transmisión de la vivienda antes del transcurso del plazo de cinco años. En su caso, se exigirá la cancelación previa del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración, con los intereses legales correspondientes.

3. Las viviendas protegidas para alquiler podrán ser vendidas, individualizadamente o por promociones completas, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización y en las condiciones fijadas reglamentariamente por la consejería competente en materia de vivienda.

Las nuevas personas propietarias, que tendrán que destinar las viviendas a alquiler, se subrogarán en los derechos y obligaciones de las anteriores propietarias, e incluso en la financiación cualificada que obtuvieron estas.

Artículo 64. *Segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de compraventa.*

1. Las personas propietarias de viviendas protegidas de promoción pública que deseen venderlas habrán de comunicarlo a la consellería competente en materia de vivienda, con expresión del precio. Dicha comunicación es vinculante para la persona

oferente, teniendo la consideración de promesa de venta a los efectos de la normativa vigente.

2. La Administración autonómica, a través de la consejería competente en materia de vivienda, podrá ejercitar, para sí o en beneficio de otra administración pública, el derecho de adquisición preferente en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquel en que se produjese la comunicación prevista en el apartado anterior.

Si dicha comunicación fuera incompleta o defectuosa, el plazo se suspenderá desde la fecha de requerimiento de corrección o complemento de datos hasta que estén correctos o completos a disposición de la Administración.

Si no se efectuase la comunicación, la Administración tendrá derecho de retracto en los términos establecidos en la normativa civil.

3. Si no se ejercitase el derecho de adquisición preferente, la Administración autonómica ofertará las viviendas, con expresión del precio y condiciones que deben reunir las personas demandantes.

4. La persona adquirente se elegirá por sorteo público realizado entre las demandantes con el mismo procedimiento contemplado en el artículo 52 de la presente ley, salvo que concurra alguno de los supuestos de adjudicación directa.

5. Los modelos de contratos de compraventa serán facilitados a las partes contratantes por la consejería competente en materia de vivienda y serán visados una vez firmados, previa verificación del cumplimiento por la persona adquirente de los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes para la adquisición de la vivienda protegida.

6. Si la venta de las viviendas protegidas se produce como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, corresponde al organismo que realice la ejecución ponerla a disposición de la Administración autonómica.

7. La formalización de las transmisiones en escritura pública se regirá por lo dispuesto en el artículo 59 de la presente ley.

8. Los apartados anteriores no serán de aplicación a las transmisiones entre personas con parentesco hasta el segundo grado en línea recta siempre que la persona adquirente cumpla los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes para la adquisición de la vivienda protegida.

Artículo 65. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas de promoción privada y las personas propietarias de viviendas protegidas autopromovidas habrán de comunicar a la consejería competente en materia de vivienda, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de venderlas, con expresión del precio de venta y la acreditación del cumplimiento por la persona interesada en adquirir la vivienda de los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes para la adquisición de la vivienda protegida.

La comunicación caducará a los seis meses, debiendo procederse a una nueva comunicación si transcurriera dicho plazo sin que se hubiese formalizado la transmisión.

2. Los modelos de contratos de compraventa serán facilitados a las partes contratantes por la consejería competente en materia de vivienda y serán visados una vez firmados, previa verificación del cumplimiento por la persona adquirente de los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes para la adquisición de la vivienda protegida.

3. La consejería competente en materia de vivienda tendrá derecho de tanteo sobre la vivienda protegida, a su favor o al de otra Administración o entidad del sector público, en tanto dure el régimen de protección, salvo en los casos de compraventa entre personas con parentesco hasta el segundo grado en línea recta siempre que la persona adquirente cumpla los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes para la adquisición de la vivienda protegida.

El derecho de tanteo podrá ser ejercido durante el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquel en que se haya producido la comunicación previa prevista en el apartado 1 de este artículo.

Si la consejería no se manifestase al respecto, podrá llevarse a cabo la transmisión en los términos de la comunicación.

4. El incumplimiento de las condiciones establecidas en los apartados anteriores por parte de la persona transmitente conferirá a la consellería competente en materia de vivienda el derecho de retracto, que podrá ejercitarse en el plazo de dos meses a partir de la fecha en que tuviera conocimiento de la transmisión y de sus condiciones.

5. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará por el precio máximo legalmente aplicable para las viviendas protegidas, o por el convenido si fuese inferior.

6. Las disposiciones establecidas en los apartados anteriores son de aplicación a las segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas en régimen distinto del de compraventa, cualquiera que fuese su modalidad de promoción, salvo las transmisiones entre personas con parentesco hasta segundo grado en línea recta o en los casos de liquidación de la sociedad de gananciales, siempre que la persona adquirente cumpla los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes para la adquisición de la vivienda protegida.

Artículo 66. *Escrituración e inscripción.*

Las limitaciones establecidas en los artículos anteriores se harán constar expresamente en las escrituras de transmisión, de préstamo y de declaración de obra nueva en el supuesto de autopromoción, así como en el registro de la propiedad, por medio de nota marginal.

Artículo 67. *Desahucio.*

1. Las personas propietarias de las viviendas protegidas, sin perjuicio de las sanciones que procedan, podrán instar el desahucio de las personas ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico.

2. La consejería competente en materia de vivienda podrá acordar, previa tramitación del correspondiente expediente administrativo, el desahucio administrativo y, en su caso, el lanzamiento de las personas ocupantes de las viviendas de su propiedad en los supuestos previstos en la legislación común y, en particular, cuando concurran las siguientes causas:

a) El impago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la persona cesionaria en el acceso diferido a la propiedad.

b) La ocupación de la vivienda sin título legal.

c) Haber sido sancionada la persona ocupante por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente ley.

TÍTULO III

POLÍTICAS DE FOMENTO DEL DERECHO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Acciones en materia de vivienda

Artículo 68. *Derecho a la vivienda.*

Las administraciones públicas de la comunidad autónoma promoverán y desarrollarán, en el ámbito de sus competencias, cuantas acciones contribuyan a garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda, en los términos del artículo 47 de la Constitución española, y, entre otras, las siguientes:

- a) La creación de un parque de viviendas estable, suficiente y de calidad, a través de la promoción pública y privada de viviendas protegidas.
- b) La recuperación de los parques de viviendas existentes, mediante acciones de renovación y rehabilitación.
- c) La dinamización del mercado de vivienda en alquiler, con la consiguiente ocupación de las viviendas vacías.
- d) La mejora de la calidad de las viviendas, con medidas de fomento orientadas a favorecer la innovación y la sostenibilidad de la edificación.

Artículo 69. *Medidas.*

1. Con el objetivo prioritario de facilitar el acceso a la vivienda, las administraciones públicas podrán establecer medidas de carácter fiscal, económico o financiero en los términos previstos en las leyes.
2. A estos efectos, la Administración autonómica y los entes locales podrán establecer, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, exenciones, deducciones o cualquier otra acción de fomento.
3. Las medidas económicas y financieras en materia de vivienda podrán adoptar las siguientes modalidades:
 - a) Medidas de financiación cualificada, a través de préstamos cualificados y descuentos bancarios de certificaciones de obra.
 - b) Ayudas económicas directas, especialmente subvenciones a fondo perdido, subsidiaciones totales o parciales del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra y subsidiaciones de préstamos no cualificados.
 - c) Cualesquiera otras medidas económicas o financieras que contribuyan a facilitar la financiación del coste de la vivienda.

CAPÍTULO II

Fomento de la renovación y rehabilitación

Artículo 70. *Actuaciones.*

1. Las administraciones públicas competentes en materia de vivienda fomentarán la renovación y rehabilitación del parque de viviendas de Galicia, mediante políticas de ayudas y subvenciones y la ejecución de actuaciones directas sobre dicho patrimonio.
2. Son actuaciones de renovación y rehabilitación las constituidas por una o varias intervenciones sobre el patrimonio edificado o urbanizado al objeto de conservar, recuperar y poner en valor el parque inmobiliario residencial existente en el medio rural y urbano.
3. Las políticas públicas de renovación y rehabilitación tendrán como objetivos prioritarios:
 - a) Los inmuebles de valor arquitectónico, para su recuperación y utilización, preferentemente en régimen de alquiler.
 - b) Los núcleos tradicionales de costa e interior, con la finalidad de contribuir a la conservación y puesta en valor del patrimonio construido, la fijación de su población y revitalizar su entorno.
 - c) Los cascos históricos y, en particular, la conservación del patrimonio histórico y la mejora de la calidad de vida de la población asentada tradicionalmente en esos espacios.
 - d) Las áreas urbanas degradadas, procurando la superación de las carencias y deficiencias urbanas, medioambientales e incluso sociales a través de una intervención global sobre la edificación, las infraestructuras, las dotaciones y los espacios libres.
 - e) Mejoras de la accesibilidad de los edificios y viviendas.
4. La consellería competente en materia de vivienda podrá aprobar programas de renovación o rehabilitación dirigidos a planificar, coordinar y ejecutar las acciones orientadas

a los objetivos señalados en el apartado anterior. Dichos programas, que respetarán las disposiciones contenidas en el planeamiento urbanístico, conllevarán la declaración de interés social a los efectos de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 71. *Recuperación aislada de inmuebles de valor arquitectónico.*

1. La Administración autonómica podrá promover la recuperación de los inmuebles de reconocido valor arquitectónico que estén vacíos y deteriorados, para ser destinados preferentemente a alquiler.

2. Sin perjuicio de las ayudas y subvenciones que establezcan los programas específicos de vivienda, las actuaciones de recuperación podrán llevarse a cabo bajo el régimen de promoción pública para su puesta en alquiler sobre los edificios o viviendas catalogados en los planes municipales y siempre que exista una demanda real de viviendas en alquiler en dicho municipio, de acuerdo con los datos del Registro Único de Demandantes de Vivienda.

3. Las/los agentes promotores podrán convenir con las personas propietarias de los edificios o viviendas la cesión del uso por plazo determinado, a fin de llevar a cabo las obras de renovación o rehabilitación de las viviendas para destinarlas preferentemente a alquiler. En cualquier caso, la duración del derecho de uso habrá de ser suficiente para costear con las rentas del alquiler al menos el 70% del coste de las obras de renovación o rehabilitación proyectadas, salvo que la persona propietaria financie parcialmente las mismas.

4. Las viviendas renovadas o rehabilitadas recibirán la calificación de protegidas, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el título II de la presente ley.

Dicha calificación tendrá la duración que la/el agente promotor y la persona propietaria convengan para la duración del derecho de uso, que en ningún caso será inferior a cinco años.

Artículo 72. *Renovación y rehabilitación de edificios y viviendas en núcleos de costa e interior.*

1. La finalidad de contribuir a la conservación y puesta en valor del patrimonio construido de los núcleos de costa e interior, la fijación de su población y la revitalización de su entorno se llevará a cabo preferentemente mediante ayudas y subvenciones destinadas a actuaciones de renovación y rehabilitación de los edificios y viviendas construidas, de acuerdo con criterios de sostenibilidad, ahorro energético, mejora de la calidad y conservación de los elementos singulares de las construcciones tradicionales.

2. Las poblaciones afectadas por dichas actuaciones, las personas beneficiarias, las condiciones de las viviendas afectadas y el procedimiento de actuación se establecerán reglamentariamente.

3. Las viviendas renovadas o rehabilitadas recibirán la calificación de viviendas protegidas, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el título II de la presente ley.

El régimen de protección tendrá una duración de cinco años, salvo que en el programa específico se fije otro plazo distinto en atención a las ayudas y subvenciones percibidas por los interesados.

Artículo 73. *Renovación y rehabilitación de cascos históricos.*

1. La recuperación de los cascos históricos de los núcleos urbanos y, en particular, la mejora de la calidad de vida de sus habitantes se llevarán a cabo preferentemente mediante subvenciones de actuaciones de renovación y rehabilitación del patrimonio edificado o urbanizado.

2. La determinación de los cascos históricos afectados por dichas actuaciones, las personas beneficiarias, las condiciones de los edificios y viviendas y el procedimiento de actuación se determinarán reglamentariamente.

3. Las viviendas renovadas o rehabilitadas recibirán la calificación de viviendas protegidas, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el título II de la presente ley.

El régimen de protección tendrá una duración de cinco años, salvo que en el programa específico se fije otro plazo distinto en atención a las ayudas y subvenciones percibidas por los interesados.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el título II de la presente ley, se adjudicarán directamente las viviendas en régimen de alquiler a las personas arrendatarias que hubiesen sido desalojadas de las mismas como consecuencia del proceso de renovación o rehabilitación.

Artículo 74. *Renovación y rehabilitación de áreas urbanas degradadas.*

1. Las administraciones públicas promoverán actuaciones de renovación y rehabilitación de los espacios urbanos con graves deficiencias urbanas o medioambientales o significativo deterioro o decadencia funcional de la edificación, las infraestructuras, las dotaciones y los espacios libres que los sirvan.

2. Corresponde a la consellería competente en materia de vivienda la declaración de áreas de rehabilitación, a los efectos de coordinar y programar las actuaciones de las administraciones públicas y fomentar actividades privadas de rehabilitación, a través de ayudas de carácter técnico, económico, de gestión y de información.

3. La renovación o rehabilitación de las áreas urbanas degradadas se llevará a cabo por las administraciones municipales a través de planes especiales. Sin perjuicio de lo anterior, la consellería competente en materia de vivienda podrá acordar la declaración de un área urbana degradada de rehabilitación obligatoria, disponiendo un plazo para que la Administración municipal tramite el correspondiente Plan Especial de reforma interior. La inactividad municipal facultará a la Administración autonómica para adoptar las medidas necesarias en sustitución de la Administración local, en los términos previstos en el artículo 91 de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Artículo 75. *Medidas financieras.*

1. Las actuaciones de rehabilitación podrán llevarse a cabo a través de medidas de financiación cualificada y subvenciones a fondo perdido, en los términos que se establezcan reglamentariamente, sin perjuicio de su compatibilidad con cualquier otra ayuda que pudiera concederse para la misma finalidad, siempre que el conjunto de todas ellas no sobrepase el 75% del coste del presupuesto protegible definido reglamentariamente.

2. Los titulares de las actuaciones de rehabilitación previstas en este capítulo podrán acceder a préstamos cualificados, en las condiciones que se dispongan reglamentariamente. La cuantía máxima del préstamo podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, deducidas, en su caso, las subvenciones a fondo perdido concedidas.

3. Para llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación contempladas en este capítulo, la comunidad autónoma podrá conceder subvenciones personales a fondo perdido, en los términos que se establezcan en las correspondientes normas de desarrollo.

CAPÍTULO III

Fomento del acceso a la vivienda en régimen de alquiler

Artículo 76. *Actuaciones.*

1. Constituye un marco de actuación preferente de la Administración autonómica el fomento del acceso a la vivienda en régimen de alquiler.

2. Las administraciones públicas adoptarán medidas dirigidas a impulsar la puesta en el mercado de viviendas en alquiler, con los objetivos prioritarios de movilizar las viviendas vacías y favorecer el acceso a la vivienda a sectores con dificultades, en particular las personas jóvenes que deseen acceder a la vivienda por primera vez, las personas

mayores y los colectivos sociales especialmente desfavorecidos o en situación de exclusión social y las mujeres víctimas de violencia de género.

Artículo 77. *Programa de vivienda en alquiler.*

1. La Administración autonómica desarrollará un programa de vivienda en alquiler en el cual se concretarán la puesta en el mercado de las viviendas vacías y las bases reguladoras de las subvenciones y ayudas que se dispongan con cargo a los presupuestos públicos. Las líneas de acción de dicho programa se concretarán en las convocatorias periódicas realizadas mediante orden de la persona titular de la consellería competente en materia de vivienda.

2. Las viviendas que se incorporen al programa habrán de estar ubicadas en municipios con demanda real de vivienda en alquiler, de acuerdo con los datos que se deriven del Registro Único de Demandantes de Vivienda.

3. La Administración autonómica podrá gestionar, por sí o a través de una entidad colaboradora, los contratos de alquiler que se celebren al amparo del programa. A estos efectos, se formalizará con las personas propietarias el contrato que corresponda, de al menos cinco años de duración, subrogándose la entidad gestora en los derechos y acciones que corresponden a la persona propietaria sobre la vivienda a los efectos de arrendamiento.

Artículo 78. *Otras acciones, planes y programas.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las administraciones públicas podrán impulsar las acciones, planes y programas orientados a favorecer el acceso a la vivienda en régimen de alquiler. Su régimen de compatibilidades y los límites cuantitativos de los mismos habrán de regularse expresamente en las respectivas convocatorias.

Artículo 79. *Medidas financieras.*

La Administración autonómica favorecerá la ejecución de las acciones orientadas a favorecer el acceso a la vivienda en régimen de alquiler con medidas financieras dirigidas a:

- a) La adecuación de las viviendas vacías a las condiciones de habitabilidad, mediante subvenciones de las obras y actuaciones de renovación o rehabilitación.
- b) La asignación de subvenciones a los arrendatarios de rentas bajas, en los términos establecidos en la convocatoria respectiva.
- c) El establecimiento de ayudas dirigidas a personas jóvenes mayores de edad y menores de 35 años o menores de edad emancipadas y a personas mayores de 65 años para acceder a una vivienda en régimen de alquiler, así como a las mujeres víctimas de violencia de género.

CAPÍTULO IV

Fomento de la calidad, la innovación y la sostenibilidad

Artículo 80. *Actuaciones.*

1. Las administraciones públicas fomentarán la calidad del parque de viviendas de Galicia y promoverán las actuaciones dirigidas a incorporar medidas de calidad por encima de los mínimos exigidos en las normas de calidad vigentes, emplear criterios de sostenibilidad en la ejecución, uso y conservación de las viviendas e introducir experiencias innovadoras.

2. La Administración autonómica desarrollará, entre otras, las siguientes medidas:

- a) El impulso de acciones I+D+i en lo referente a la calidad de la edificación.
- b) El fomento de la profesionalidad y la transparencia en el sector de la edificación, la identificación de los agentes y su idoneidad.

- c) El impulso de la información de los agentes y usuarios, mediante la elaboración de estudios, bases de datos y guías orientados a la mejora de la calidad.
- d) El reconocimiento de la excelencia en el proceso edificatorio, mediante el reconocimiento oficial de distintivos de calidad y su promoción en las edificaciones de la Comunidad Autónoma de Galicia.
- e) El fomento de acciones que contribuyan a mejorar la eficiencia energética de los edificios y viviendas.
- f) El desarrollo de acciones formativas de los agentes de la edificación.
- g) Cuantas acciones estén orientadas a la mejora de la calidad de la edificación.

Artículo 81. *Eficiencia energética.*

La Administración autonómica podrá adoptar medidas de fomento que contribuyan a mejorar la eficiencia energética de los edificios y viviendas. Entre otras, podrá llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Apoyar la implantación de soluciones técnicas que mejoren el rendimiento energético de las viviendas existentes.
- b) Potenciar las viviendas de consumo energético bajo.
- c) Fomentar la implantación de la arquitectura bioclimática, así como el uso de materiales y productos de la construcción autóctonos y ecológicos acreditados.
- d) Promover planes de renovación de electrodomésticos y del alumbrado de bajo consumo de edificios y viviendas.
- e) Promover la utilización de fuentes de energía renovables o la producción combinada de calor y electricidad en los edificios nuevos y usados.
- f) Estimular las empresas de construcción a utilizar sistemas integrados de gestión medioambiental, especialmente el sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental.
- g) Desarrollar programas de auditoría energéticos para impulsar actuaciones de ahorro y mejora de la eficacia energética.
- h) Desarrollar acciones que permitan extender la utilización de etiquetas ecológicas y energéticas a toda la equipación del hogar.

Artículo 82. *Medidas financieras.*

1. Las administraciones públicas establecerán medidas financieras para contribuir a la mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de edificios y viviendas.
2. Las medidas financieras concedidas a estos fines podrán ser préstamos cualificados, subsidiación del tipo de intereses de los mismos, subvenciones a fondo perdido o cualquier otra que determine la Administración.
3. Podrán acceder a dichas ayudas, en los términos en que se determine reglamentariamente, las/los agentes promotores de viviendas de nueva construcción o de rehabilitación y las personas usuarias de las viviendas.

TÍTULO IV

PROTECCIÓN DE LOS ADQUIRENTES Y ARRENDATARIOS DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

Publicidad e información

Sección primera. *Publicidad en la oferta de venta*

Artículo 83. *Características de la publicidad.*

1. La publicidad en la oferta de venta se ajustará a los principios de buena fe y veracidad, no conteniendo informaciones ni omitiendo datos esenciales que puedan inducir a error a sus destinatarios.

2. Las características, condiciones, prestaciones y garantías de las viviendas, anexos, servicios e instalaciones comunes ofrecidas en la publicidad serán exigibles por la persona compradora, aun cuando no figuren expresamente en el contrato de compraventa firmado.

Artículo 84. *Contenido mínimo de la publicidad.*

1. La publicidad en la oferta de venta deberá señalar, en su caso, la condición de protegida de la vivienda y, en caso de viviendas en construcción, la fecha de concesión de la licencia urbanística y especialmente los usos y el número de plantas y de viviendas autorizadas.

2. Cuando se trate de viviendas integradas en un complejo inmobiliario, se hará constar expresamente esta circunstancia en la publicidad, indicándose si las instalaciones o servicios a que se hace referencia corresponden a un solo edificio, a varios o a elementos comunes a todo el complejo.

3. Las alusiones publicitarias a la superficie de las viviendas se entenderán referidas a la superficie útil, en los términos contemplados en el artículo 5 de la presente ley.

Cuando se ofrezcan viviendas con anexos, tales como trasteros, plazas de garaje u otros espacios análogos, la publicidad indicará su superficie útil, emplazamiento y, en su caso, el carácter inseparable o independiente de la vivienda.

Artículo 85. *Publicidad sobre el precio.*

1. La publicidad sobre el precio de venta de una vivienda destacará con claridad el importe de su precio final total, especificándose que el IVA está incluido.

El precio de los anexos, cuando sean inseparables de la vivienda, se entenderá comprendido en el precio de venta. En los restantes casos, la publicidad indicará su precio, haciéndose constar con claridad que no está incluido en el precio final de la vivienda.

Si se omitiese la referencia expresa al IVA o al precio de los anexos, se entenderá que el precio publicitado incluye todos los conceptos.

2. Si se incluye en la publicidad información sobre formas de pago aplazado del precio, habrá de indicarse si se exige una entrada inicial, así como el número total de plazos y su vencimiento.

Sección segunda. *Información en la oferta de venta*

Artículo 86. *Deber de información por escrito.*

La/el agente promotor y las/los agentes inmobiliarios deberán proporcionar a las personas interesadas en la adquisición información básica sobre sus características, por escrito y antes de celebrar el contrato.

Artículo 87. *Contenido de la información.*

1. La información incluirá, además de las menciones a que hace referencia el artículo 84 de la presente ley, las siguientes:

- a) La identificación de la/el agente promotor y el constructor.
- b) El régimen jurídico de la vivienda, si se tratase de vivienda protegida, especificando las condiciones para el acceso a la propiedad de las viviendas y, en su caso, para obtener ayudas financieras.
- c) El emplazamiento del edificio.
- d) La indicación de si la vivienda está terminada, en construcción o simplemente proyectada, señalando, en su caso, el plazo de construcción y la fecha de entrega de la vivienda.
- e) La descripción de la vivienda y, en su caso, de los elementos vinculados a la misma, haciéndose mención expresa a la etiqueta de eficiencia energética.
- f) La superficie útil de la vivienda, en los términos previstos en la presente ley.
- g) El precio de venta y las condiciones básicas de financiación.
- h) La entidad financiera que garantice las cantidades entregadas a cuenta.

2. En caso de previsión de subrogación en el préstamo hipotecario, se incluirá en la información la parte de gravamen que corresponde a cada una de las viviendas en la distribución de la responsabilidad hipotecaria, así como la indicación del número de plazos, importe de cada uno de ellos y fecha de su vencimiento.

3. Si se trata de una vivienda protegida, la información habrá de hacer referencia, además, al régimen de protección a que está acogida la vivienda, a la fecha de la calificación provisional o, en su caso, definitiva y a la expresión de que la vivienda habrá de dedicarse a residencia habitual y permanente del titular.

4. En todo caso habrá de ofrecerse información separada de la superficie útil de los anexos y de su emplazamiento.

Artículo 88. *Examen de la documentación antes de la perfección del contrato.*

Antes de celebrar el contrato, el futuro adquirente de una vivienda podrá exigir la exhibición ante él de la documentación justificativa de la información contemplada en el artículo anterior, al objeto de que pueda examinarla.

Sección tercera. *Información en la oferta de arrendamiento*

Artículo 89. *Deber de información por escrito.*

En la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento, el arrendador o el oferente que se dedique en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional al arrendamiento de viviendas habrá de proporcionar a las personas interesadas en arrendar una vivienda información básica sobre las características de la misma, por escrito y antes de la celebración del contrato.

Artículo 90. *Contenido de la información.*

En la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento habrán de especificarse los siguientes extremos:

- a) Las características, servicios e instalaciones de que dispone la vivienda y las condiciones de uso.
- b) La renta contractual y su fórmula de actualización.
- c) La duración del contrato.
- d) Los gastos repercutibles.

CAPÍTULO II

Venta de viviendas

Sección primera. *Venta de viviendas en proyecto o en construcción*

Artículo 91. *Requisitos previos.*

1. La/el agente promotor podrá vender las viviendas en fase de proyecto o en construcción siempre que reúna los siguientes requisitos:

- a) Tener sobre el suelo sobre el que se va a emplazar el derecho de propiedad o de superficie inscrito en el registro de la propiedad sin cargas o gravámenes que impidan su libre disponibilidad.
- b) Disponer de la licencia urbanística y de las demás autorizaciones precisas por la normativa aplicable.
- c) Otorgar la escritura de declaración de obra nueva en construcción.

2. El incumplimiento de estos requisitos permitirá a la persona compradora la resolución del contrato si llegara a celebrarse, con las indemnizaciones que procedan, sin perjuicio de la imposición a la persona vendedora de las sanciones pertinentes.

Artículo 92. *Contrato de compraventa en proyecto o en construcción.*

1. El contrato de compraventa en proyecto o en construcción habrá de contener las siguientes especificaciones:

- a) El régimen de protección a que, en su caso, está acogida o pretende acogerse la vivienda.
- b) El plazo previsto de finalización de la obra y entrega de las viviendas, así como las penalizaciones que correspondan por su incumplimiento.
- c) Las condiciones económicas y financieras de la venta.
- d) La superficie de la vivienda y sus correspondientes anexos.
- e) La cuota de participación que corresponda en relación con el total del valor del inmueble.
- f) Las servidumbres, cargas y gravámenes que recaigan sobre la vivienda y sus anexos o sobre los elementos comunes del edificio.
- g) Las cláusulas obligatorias establecidas por disposición legal.

2. Una vez firmado el contrato, se entregarán a la persona compradora:

- a) Los estatutos de la comunidad de propietarios, si los hubiera.
- b) La documentación en que se especifiquen los materiales y las calidades a emplear en la construcción de la vivienda y elementos comunes del edificio.

3. Cuando exista discrepancia en perjuicio de la persona compradora entre la información suministrada con anterioridad a la venta y el contrato, aquella tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente, en los términos establecidos en la legislación civil.

Artículo 93. *Correspondencia entre la construcción y el proyecto.*

1. La construcción de la vivienda y del edificio o complejo inmobiliario en que se emplace habrá de ajustarse a las especificaciones contenidas en el proyecto, sin perjuicio de las modificaciones que, por exigencias técnicas, sea necesario realizar durante el proceso constructivo, en los términos dispuestos en los apartados siguientes.

2. Cuando, por circunstancias no previsibles en el momento de elaborar el contrato, sea necesario realizar modificaciones en los materiales de la construcción, se sustituirán

los inicialmente descritos por otros de calidad análoga, sin variación en el precio, salvo consentimiento expreso de la persona compradora.

3. Será necesario igualmente el consentimiento expreso de la persona compradora para realizar modificaciones que consistan en:

- a) Suprimir servicios.
- b) Imponer nuevas cargas o gravámenes.
- c) Alterar la distribución de espacios en elementos de aprovechamiento común o privativo.
- d) Crear nuevos espacios constructivos o cambiar de naturaleza jurídica los ya configurados.
- e) Constituir ámbitos de comunidad distintos de los contemplados en el proyecto técnico de obra, con edificios con que se forme un complejo inmobiliario.

4. El incumplimiento de las disposiciones contenidas en este artículo facultará a la persona compradora a resolver el contrato, con las indemnizaciones a que hubiera lugar, sin perjuicio de la imposición a la persona vendedora de las sanciones que procedan.

Artículo 94. *Pago de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda.*

1. La/el agente promotor podrá percibir de las personas compradoras cantidades anticipadas a cuenta del precio total convenido de las viviendas.

2. Las cantidades anticipadas serán depositadas en una cuenta bancaria abierta a esos efectos por la/el agente promotor.

3. Cuando se trate de viviendas protegidas, la/el agente promotor habrá de obtener una autorización de la consellería competente en materia de vivienda, previa solicitud, en que se acredite o garantice que se cumplen los siguientes requisitos:

- a) La previa obtención de la calificación provisional.
- b) La acreditación mediante una 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.

Artículo 95. *Garantía de devolución de cantidades anticipadas.*

1. La entrega de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda obligará a la/el agente promotor a garantizar su devolución, junto con los intereses legales del dinero incrementado en dos puntos hasta el momento de hacerse efectiva la devolución, para el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegue a iniciarse o a concluirse en los plazos establecidos en el contrato, sin perjuicio de que la persona compradora que pretenda la resolución del contrato reclame, además, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

2. Se admitirá la constitución de cualquier forma de garantía admitida en derecho.

3. Las garantías solo se extinguirán cuando la/el agente promotor pruebe la entrega de las viviendas ya terminadas y tras la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación expresamente o por silencio administrativo.

Artículo 96. *Entrega de viviendas.*

1. Las viviendas terminadas no podrán ser entregadas en tanto no se otorgue, expresamente o por silencio administrativo, la licencia de primera ocupación y la calificación definitiva, si se tratase de viviendas protegidas.

2. En el momento de la entrega de la vivienda, el comprador recibirá la documentación que corresponde al comprador de vivienda de nueva construcción terminada que no haya recibido de modo anticipado, en los términos contemplados en el artículo 99 de la presente ley.

Sección segunda. *Venta de viviendas terminadas*

Artículo 97. *Requisitos previos.*

La/el agente promotor que pretenda vender viviendas de nueva construcción terminadas habrá de disponer de la licencia de primera ocupación concedida expresamente o por silencio positivo y la calificación definitiva si se tratase de viviendas protegidas.

Artículo 98. *Contrato de compraventa e información.*

Cuando exista discrepancia en perjuicio de la persona compradora entre la información suministrada con anterioridad a la venta y el contrato, aquella tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente, en los términos establecidos en la legislación civil.

Artículo 99. *Entrega de documentación al comprador.*

1. Simultáneamente a la firma del contrato, la/el agente promotor habrá de entregar al comprador de vivienda de nueva construcción terminada la siguiente documentación:

- a) El libro del edificio, salvo que obre en poder de la comunidad de propietarios, caso en que bastará con la entrega del manual de la vivienda.
- b) Los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si los hubiera.
- c) La documentación relativa a la hipoteca, si se constituyese.

Igualmente, si la vivienda pertenece a un edificio en régimen de propiedad horizontal en que se hubieran designado los órganos de gobierno de la comunidad, se hará entrega al comprador de una certificación expedida por el secretario, con el visto bueno del presidente, de que se halla al corriente en el pago de los gastos generales o, en su caso, una certificación indicativa de los que se adeudan, salvo que el vendedor hubiera sido expresamente exonerado de esta obligación por el comprador.

2. La documentación comprendida en el apartado anterior habrá de ser entregada en las segundas y sucesivas transmisiones de la vivienda, salvo la relativa a la hipoteca, si hubiera sido cancelada.

CAPÍTULO III

Arrendamiento de viviendas

Sección primera. *Requisitos para el arrendamiento*

Artículo 100. *Requisitos previos.*

Sin perjuicio de los requisitos establecidos por la legislación de arrendamientos urbanos, toda vivienda que pretenda arrendarse debe disponer de la licencia de ocupación, otorgada expresamente o por silencio, y la calificación definitiva si se tratase de vivienda protegida.

Artículo 101. *Entrega de documentación.*

Simultáneamente a la firma del contrato, la persona arrendadora habrá de entregar a la persona arrendataria la siguiente documentación:

- a) Copia de la licencia de primera ocupación, o del recibo de la presentación de su solicitud, y copia de la calificación definitiva si se tratase de vivienda protegida.
- b) Copia de los estatutos de la comunidad de propietarios, si existiesen.

c) La documentación de la vivienda que le permita hacer un uso responsable de la misma y, especialmente, el certificado de eficiencia energética y las instrucciones para actuar en caso de emergencia.

Sección segunda. *Depósito de las fianzas de los arrendamientos de viviendas*

Artículo 102. *Establecimiento de fianza.*

1. En los términos establecidos en la legislación de arrendamientos urbanos, para llevar a cabo el contrato de arrendamiento de vivienda será obligatoria la prestación por la persona arrendataria de una fianza en metálico, sin perjuicio de cualquier otra garantía que las partes establezcan para garantizar el cumplimiento de las obligaciones arrendaticias.

2. La fianza equivaldrá a una mensualidad de renta. En los arrendamientos de temporada la cuantía de la fianza se calculará proporcionalmente al plazo de duración del contrato, si bien teniendo en cuenta que la base del cálculo será de dos mensualidades por año de duración, en los términos establecidos en la legislación de arrendamientos urbanos.

3. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Sin embargo, cada vez que el arrendamiento se prorrogue, la persona arrendadora podrá exigir que la fianza sea incrementada o la persona arrendataria que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

La actualización de la fianza durante el periodo de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de los cinco años se regirá por lo que estipulen las partes al efecto. A falta de pacto específico, se aplicará a la fianza lo acordado sobre actualización de la renta.

4. El saldo de la fianza que haya de ser restituido a la persona arrendataria al final del arrendamiento devengará el interés legal después de haber transcurrido un mes desde la entrega de las llaves sin que se haya hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía adicional del cumplimiento por la persona arrendataria de sus obligaciones.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público y los demás entes públicos dependientes de las mismas, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Artículo 103. *Depósito.*

1. Las personas arrendadoras depositarán las fianzas y sus actualizaciones en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o en las entidades gestoras concertadas, en los términos que se determinen reglamentariamente.

2. Las empresas, entidades o administraciones públicas que presten suministros o servicios habrán de depositar en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las fianzas que exijan a los abonados por cualquier concepto en la celebración de los contratos que afecten a los edificios y viviendas.

3. Si se incumpliese la obligación de depósito, se reclamará su importe, incrementado en el interés legal hasta el momento en que se realice el mismo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá utilizar la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas y de las sanciones que se deriven del incumplimiento.

4. El importe de las fianzas depositadas podrá ser destinado a la promoción pública de viviendas protegidas y al cumplimiento de las políticas de fomento del derecho a la vivienda contempladas en la presente ley, siempre que quede garantizada la devolución de fianzas que sean reclamadas en tiempo y forma.

Artículo 104. *Responsabilidades.*

La Administración autonómica no resultará afectada por las controversias y exigencia de responsabilidades que puedan plantearse entre los contratantes por causa de arrendamiento, que quedarán reservadas a la jurisdicción ordinaria.

CAPÍTULO IV

Arbitraje

Artículo 105. *Arbitraje de vivienda.*

1. La resolución de las quejas o reclamaciones de las personas adquirentes o usuarias de la vivienda podrá someterse al sistema arbitral de resolución de conflictos.

2. La Xunta de Galicia creará organismos arbitrales especializados que resolverán los conflictos que los afectados acuerden someter a su conocimiento, con los efectos previstos en la normativa general de arbitraje.

Por decreto del Consello de la Xunta se determinarán el ámbito territorial de dichos organismos, su composición, organización y funciones, el procedimiento de tramitación y resolución de conflictos y cuantas cuestiones sean necesarias para el cumplimiento de sus fines.

TÍTULO V

INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I

Inspección

Artículo 106. *Competencias y actividad inspectora.*

1. Las administraciones municipales realizarán las actividades de inspección que fuesen necesarias para garantizar el control de la calidad de las viviendas en los diversos momentos del proceso edificatorio.

Igualmente, regularán el deber de inspección periódica de los edificios y viviendas y llevarán a cabo las actuaciones de control necesarias para verificar el estado de conservación de los mismos, en los términos previstos en la normativa vigente.

2. Sin perjuicio de las competencias que corresponden a las administraciones municipales, la consellería competente en materia de vivienda llevará a cabo actividades de investigación y la comprobación del cumplimiento de la normativa de vivienda con arreglo a lo establecido en la presente ley y sus normas de desarrollo.

3. El personal al servicio de la Administración pública competente en materia de vivienda al que se le encomiende expresamente el ejercicio de la actividad inspectora ostenta la condición de agente de la autoridad. Las actas levantadas en el ejercicio de su función tendrán valor probatorio de los hechos que se reflejan en las mismas y hayan sido comprobados por el personal de inspección, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudieran señalar o aportar las personas interesadas.

4. Las/los agentes inspectores pueden realizar cuantas actuaciones resulten imprescindibles para comprobar el cumplimiento de la normativa de vivienda. Asimismo, están autorizados para entrar y permanecer en inmuebles sujetos a la actividad inspectora, respetando, en todo caso, el derecho a la intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio de los interesados.

5. Corresponde a las/los agentes inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la presente ley y sus disposiciones de desarrollo, practicando las pruebas que resulten necesarias a tal fin.
- b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.
- c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y de medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.

Artículo 107. *Información y colaboración.*

1. Las administraciones territoriales y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a las/los agentes inspectores los datos, informes, antecedentes y justificantes que fuesen determinantes para verificar el cumplimiento de las obligaciones contempladas en la presente ley, con los límites establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal.
2. Las administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento, certificado de convivencia o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como en la investigación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.
3. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, energía eléctrica, gas y cualquier otro servicio de suministro facilitarán los datos de los consumos de los edificios y viviendas así como los relativos a las fianzas de los contratos de suministro celebrados.
4. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles o gestión de alquileres proporcionarán los datos relativos a las condiciones de la transmisión o alquiler de las viviendas protegidas.
5. Las personas propietarias pondrán a disposición de las/los agentes inspectores el plan de mantenimiento y conservación del edificio a los efectos de verificar su grado de cumplimiento.
6. La aportación de los datos a que se refieren los apartados anteriores no requerirá el consentimiento de los afectados.

CAPÍTULO II

Régimen sancionador

Sección primera. *Infracciones de la normativa de vivienda*

Artículo 108. *Infracciones muy graves.*

1. Son infracciones muy graves de las normas de edificación:
 - a) La vulneración de las normas de calidad vigentes en la Comunidad Autónoma de Galicia que afecten a la seguridad de los edificios y viviendas.
 - b) La negligencia de las/los agentes de la edificación durante el proceso constructivo cuando diese lugar a vicios o defectos graves que afecten a la seguridad de la edificación o causen daños a los destinatarios de la vivienda de más de 12.000 euros.
 - c) La falsedad en los documentos o certificaciones expedidos por las/los agentes de la edificación durante el proceso constructivo, en su favor o de terceros.
 - d) El incumplimiento por las/los agentes de la edificación de las condiciones o limitaciones al ejercicio de su actividad establecidas en la presente ley.
 - e) La transmisión o la cesión del uso de la vivienda de nueva construcción sin la preceptiva licencia de primera ocupación, salvo en los supuestos contemplados expresamente en la presente ley.
 - f) El suministro por parte de las compañías de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios sin la existencia de licencia de primera ocupación y, en su caso, sin la resolución de calificación definitiva de vivienda protegida.

2. Es infracción muy grave de las normas de utilización de las viviendas el incumplimiento de los deberes de uso, mantenimiento, conservación o rehabilitación de la vivienda, cuando se ponga en riesgo la seguridad o habitabilidad del edificio o vivienda.

3. Son infracciones muy graves de las normas de viviendas protegidas, además de las previstas en el apartado anterior:

- a) La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones que resulten esenciales para obtener la calificación provisional o definitiva.
- b) No obtener la calificación definitiva por no ajustarse la construcción al proyecto aprobado en la calificación provisional.
- c) El incumplimiento de la obligación de destinar la vivienda protegida a residencia habitual y permanente, salvo los supuestos excepcionales admitidos en la presente ley.
- d) Tener la vivienda vacía, en los términos establecidos en la presente ley.
- e) El destino de la vivienda protegida a usos distintos al residencial sin contar con la preceptiva autorización autonómica.
- f) El destino de la vivienda protegida a usos distintos de los establecidos en la resolución de calificación definitiva.
- g) El establecimiento de precios de venta y renta de las viviendas protegidas superiores a los fijados por la Xunta de Galicia.
- h) La percepción de sobrepuestos, primas o cantidades distintas al precio en la transmisión o arrendamiento de viviendas protegidas.
- i) La falsedad de hechos, documentos o certificaciones que hayan sido tomados en consideración por la Administración para la adjudicación de la vivienda protegida.
- j) La utilización de más de una vivienda, salvo en los casos expresamente previstos en la presente ley.
- k) El subarrendamiento, de modo oculto o manifiesto, o la cesión de la totalidad o parte de la vivienda adjudicada, incluso a título no oneroso.
- l) La transmisión de la vivienda protegida inter vivos, en segunda o sucesivas transmisiones, antes del transcurso del plazo de cinco años desde la fecha de elevación a escritura pública del contrato de compraventa sin la preceptiva autorización administrativa.
- m) La transmisión de las viviendas protegidas sin seguir el procedimiento establecido en los artículos 64 y 65 de la presente ley.

4. Son infracciones muy graves en materia de protección de las personas consumidoras y usuarias:

- a) El incumplimiento reiterado de los principios de buena fe y veracidad, así como la inducción a confusión en la publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas.
- b) La omisión reiterada en la información de la oferta de venta de los datos de contenido obligatorio previstos en la presente ley.

5. Asimismo, son infracciones muy graves:

- a) La falsedad de los datos exigidos para obtener los préstamos, subvenciones y ayudas previstos en la presente ley.
- b) El destino de los préstamos, subvenciones y ayudas previstos en la presente ley a finalidades diferentes de las determinantes de su otorgamiento.

Artículo 109. *Infracciones graves.*

1. Son infracciones graves de las normas de edificación:

- a) La vulneración de las normas de calidad vigentes en la Comunidad Autónoma de Galicia que no afecten a la seguridad de los edificios y viviendas.
- b) La negligencia de las/los agentes de la edificación durante el proceso constructivo cuando diese lugar a vicios o defectos graves que no afecten a la seguridad de la edificación o causen daños a los destinatarios de la vivienda superiores a 1.200 euros e iguales o superiores a 12.000 euros.

c) La inexactitud de los documentos o certificaciones expedidos por las/los agentes de la edificación durante el proceso constructivo, cuando de la misma se deriven perjuicios a terceros.

d) El incumplimiento por la/el agente de la obligación de registrarse en el registro de agentes de la edificación que se crease al amparo de la presente ley.

e) El incumplimiento de los deberes de elaboración, entrega y gestión del libro del edificio.

f) No visar los contratos de compraventa o arrendamiento de las viviendas protegidas en su primera transmisión.

2. Es infracción grave de las normas de utilización de las viviendas:

a) El incumplimiento de los deberes de uso y mantenimiento de las viviendas cuando se causen daños a las mismas superiores a 1.200 euros.

b) El incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación de la vivienda, cuando no se ponga en riesgo la seguridad o habitabilidad del edificio o vivienda.

c) El incumplimiento del deber de realojo o el impedimento del derecho de retorno por parte del arrendador de la vivienda.

3. Son infracciones graves de las normas de viviendas protegidas, además de las previstas en el apartado anterior:

a) La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones no esenciales para obtener la calificación provisional o definitiva.

b) Dejar la vivienda desocupada sin justa causa reconocida por la Administración.

c) La inadecuación entre el proyecto de ejecución de obras calificado provisionalmente y la obra efectivamente realizada que no impida la obtención de la calificación definitiva, salvo en el caso de modificaciones autorizadas previamente por el órgano competente.

d) El incumplimiento por la/el agente promotor de la obligación de formalizar la compraventa de viviendas protegidas en escritura pública, o el incumplimiento de la obligación de hacer constar en la escritura pública las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas.

e) El incumplimiento por la/el agente promotor de la obligación de elevar a escritura pública en plazo los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la calificación definitiva.

f) No comunicar al Registro Único de Demandantes de Vivienda los cambios esenciales o determinantes para la adjudicación de una vivienda protegida que se hayan producido en las circunstancias de la unidad familiar o convivencial durante el período de inscripción.

g) La falsedad de los hechos, documentos o certificaciones que no fueron tomados en consideración por la administración para la adjudicación de la vivienda protegida.

h) No ocupar la vivienda protegida en el plazo establecido en el artículo 59.3.º sin justa causa declarada por la Administración.

i) No desocupar la vivienda en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración.

j) La venta de las viviendas protegidas para alquiler sin contar con la autorización administrativa exigida en el artículo 63.3.º de la presente ley o la alteración de las condiciones fijadas por la consellería competente en materia de vivienda.

k) La utilización de una vivienda protegida sin título legal para ello.

4. Son infracciones graves de las normas de protección de las personas consumidoras y usuarias:

a) El incumplimiento de los principios de buena fe y veracidad, así como la inducción a confusión en la publicidad dirigida a la venta o al arrendamiento de viviendas.

b) La omisión en la información de la oferta de venta de los datos de contenido obligatorio previstos en la presente ley.

c) El incumplimiento de los requisitos exigibles para proceder al arrendamiento de la vivienda o a su venta en proyecto, en construcción o terminada, y especialmente el incumplimiento de las exigencias relativas al depósito de las fianzas.

d) La no adecuación de la vivienda, edificio o complejo inmobiliario a las especificaciones del proyecto, cuando se trate de viviendas adquiridas en proyecto o construcción y no concurren las circunstancias señaladas en el artículo 93 de la presente ley.

5. Asimismo, es infracción grave la obstrucción u omisión de colaboración con las administraciones públicas competentes para realizar las actividades de inspección previstas en la presente ley.

Artículo 110. *Infracciones leves.*

1. Son infracciones leves de las normas de edificación:

a) La negligencia de las/los agentes de la edificación durante el proceso constructivo cuando diese lugar a vicios o defectos leves que no afecten a la seguridad de la edificación o causen daños a los destinatarios de la vivienda iguales o inferiores a 1.200 euros.

b) La inexactitud de los documentos o certificaciones expedidos por las/los agentes de la edificación durante el proceso constructivo, cuando de la misma no se deriven perjuicios a terceros.

c) Las omisiones o incorrecciones relevantes en cualquiera de los datos o documentos que deben figurar en el libro del edificio.

2. Es infracción leve de las normas de utilización de las viviendas el incumplimiento de los deberes de uso y mantenimiento, cuando no se ponga en riesgo la seguridad o habitabilidad de la edificación.

3. Son infracciones leves en materia de viviendas protegidas, además de las previstas en el apartado anterior:

a) No visar los contratos de compraventa de las segundas o sucesivas transmisiones de viviendas protegidas.

b) Incumplir las obligaciones de gestión y administración de las viviendas protegidas.

4. Son infracciones leves en materia de protección de las personas consumidoras y usuarias:

a) No incluir en el contrato de compraventa o arrendamiento de vivienda protegida las cláusulas legales o el contenido obligatorio establecido en la presente ley.

b) El incumplimiento del deber de entregar al comprador o arrendatario de la vivienda la documentación exigible con arreglo a la presente ley.

c) El incumplimiento de las condiciones legales establecidas para el pago de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda.

d) El incumplimiento de las formalidades establecidas en la presente ley para el depósito de las fianzas.

e) La falta de actualización del importe de la fianza, en caso de prórroga del contrato de arrendamiento, o de actualización de su renta inicial.

f) La constitución del depósito de la fianza fuera del plazo establecido al efecto.

5. Tendrán «asimismo» la calificación de infracciones leves los restantes incumplimientos de las disposiciones contempladas en la presente ley no previstos en los artículos precedentes.

Artículo 111. *Responsabilidad.*

1. Serán sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de las mismas, aun a título de simple inobservancia.

Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de infracción corresponda a una persona jurídica, podrán considerarse responsables, además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubieran autorizado o consentido la comisión de la infracción. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, si la persona jurídica se extinguiere antes de ser sancionada.

2. Cuando un mismo sujeto resultase responsable de hechos constitutivos de infracciones de diversa naturaleza, las sanciones impuestas tendrán entre sí carácter independiente. Igualmente, tendrán carácter independiente las sanciones impuestas a varios sujetos por la comisión de la misma infracción.

3. Cuando una infracción afecte a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

4. La responsabilidad de las/los distintas/os agentes de la edificación se exigirá de acuerdo con el reparto de funciones y atribuciones realizado en la presente ley y en la normativa de ordenación de la edificación.

Sección segunda. Sanciones

Artículo 112. Multas y graduación.

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

- a) Las infracciones leves, con multa de 300 hasta 6.000 euros.
- b) Las infracciones graves, con multa de 6.001 hasta 60.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves, con multa de 60.001 hasta 1.000.000 de euros.

2. Cuando la infracción cometida sea la tipificada en el apartado h) del artículo 108.3.º, la cuantía de la sanción no resultará inferior al quíntuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal cuando se trate de arrendamiento, y al doble de dicha diferencia en caso de compraventa.

3. Cuando la infracción cometida sea no haber depositado la fianza o sus actualizaciones en los arrendamientos de viviendas o en los contratos de suministros y servicios, la multa no podrá ser inferior al depósito adeudado. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de las fianzas de forma voluntaria y sin requerimiento por parte de la Administración, no se impondrá sanción alguna, sin perjuicio del abono de los intereses legales por el tiempo en que se haya demorado el ingreso.

4. Si de la comisión de una infracción resultase un beneficio para la persona infractora superior al importe de la sanción, se incrementará dicho importe en la cuantía necesaria para alcanzar la equivalente al beneficio obtenido.

5. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el perjuicio causado, el enriquecimiento injusto, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por la comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así hubiera sido declarada por resolución firme.

Se considerará circunstancia atenuante el cese de la conducta de modo voluntario tras la oportuna inspección o advertencia, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador. Serán circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración o la obstrucción de la función inspectora.

Las circunstancias previstas en este apartado no se tendrán en cuenta a los efectos de graduación de la sanción cuando su concurrencia sea exigida para la comisión de las conductas típicas.

Sección tercera. *Otras medidas*

Artículo 113. *Medidas complementarias.*

A los autores de infracciones graves y muy graves declaradas por resolución o sentencia firme podrá aplicárseles las siguientes medidas:

a) La inhabilitación para participar en promociones de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Galicia durante el plazo máximo de seis años, para las infracciones graves, y de diez años, para las infracciones muy graves.

Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubieran autorizado o consentido la comisión de la infracción. Si la persona jurídica se extinguiese antes de cumplir el plazo de inhabilitación, la misma se extenderá a las empresas o sociedades en que aquellas personas físicas ostenten cargos de toda índole o participen en su capital social, por sí o por persona interpuesta.

b) La descalificación de la vivienda, con la pérdida de los beneficios percibidos, cuando se trate de infracciones muy graves al régimen de viviendas protegidas, con los efectos contemplados en el artículo 45.6.º de la presente ley.

c) La pérdida de las ayudas económicas y financieras recibidas, con la consiguiente devolución, con los intereses legales que correspondan, de las cantidades percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y acceso a las viviendas, sin perjuicio de lo que establezca la normativa de subvenciones de Galicia.

d) En las viviendas protegidas de promoción pública, la resolución del contrato de compraventa o de arrendamiento.

Artículo 114. *Reposición, indemnización, reintegro y reparación.*

1. Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador regulado en la presente ley serán compatibles con la exigencia a la persona infractora de la reposición a su estado originario de la situación alterada, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados.

2. En las resoluciones de los procedimientos sancionadores podrá imponerse a las personas infractoras, en su caso, la obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación que sean procedentes y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado o a la normativa vigente, sin perjuicio de las obligaciones de indemnización de daños y perjuicios que pudiesen tener lugar.

Sección cuarta. *Competencias, procedimiento y ejecución forzosa*

Artículo 115. *Competencias.*

Los órganos competentes para la imposición de sanciones serán los siguientes:

a) Las personas que ostenten el cargo de alcalde, cuando se trate de la comisión de infracciones leves y graves de las normas de edificación y utilización de las viviendas.

b) Las personas titulares de las delegaciones provinciales de la consellería competente en materia de vivienda, cuando se trate de la comisión de infracciones leves y graves de las normas de vivienda protegida o de protección de las personas consumidoras y usuarias o de cualquier otra infracción leve o grave prevista en la presente ley no atribuida a otro órgano.

c) La persona titular de la consellería competente en materia de vivienda, en caso de infracciones muy graves hasta 600.000 euros.

d) El Consello de la Xunta, cuando se trate de infracciones muy graves superiores a 600.000 euros.

Artículo 116. *Plazo máximo.*

El plazo máximo para la resolución del procedimiento sancionador será de doce meses, a partir de la fecha del acuerdo de incoación.

Artículo 117. *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 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. En caso de imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 114.2 de la presente ley, en el mismo acto de la notificación de la resolución sancionadora a la persona infractora se le requerirá para la ejecución de las mismas en el plazo máximo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un periodo no superior a la mitad del inicialmente establecido.

3. Para compeler al cumplimiento por parte de la persona obligada, la Administración, a partir del momento de notificación de la orden de ejecución, podrá imponer multas coercitivas entre 300 y 6.000 euros, con periodicidad mínima mensual, en tanto la persona infractora no subsane la causa que motivó la sanción.

La cuantía global de las multas coercitivas no superará el montante del importe de las obras que hayan de realizarse. Si se superase tal importe, la administración habrá de acudir, en su caso, a la ejecución subsidiaria, en cuyo caso el importe de los gastos, daños y perjuicios se liquidará de forma provisional, exigiéndose por vía ejecutiva antes de la ejecución, salvo que la persona infractora preste garantía suficiente.

Artículo 118. *Condonación y mutuo acuerdo.*

1. El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones sancionadoras dentro del plazo establecido podrá dar lugar a que el órgano que dictó la resolución acuerde, a solicitud de la persona interesada, la condonación parcial hasta un 75% de la multa impuesta.

2. Los procedimientos de ejecución forzosa podrán finalizar por mutuo acuerdo cuando la persona propietaria acepte voluntariamente el programa de actuaciones sobre la vivienda ofrecido por la Administración para su puesta en valor y la adecuación a las exigencias de calidad y habitabilidad exigidas por la normativa vigente.

Sección quinta. *Prescripción*

Artículo 119. *Plazos.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley y las acciones para exigir las sanciones prescribirán en los siguientes plazos:

a) Infracciones: las muy graves a los diez años, las graves a los cuatro años y las leves a los dos años.

b) Sanciones: por infracciones muy graves a los tres años, por infracciones graves a los dos años y por infracciones leves al año.

Los plazos establecidos no serán inferiores, en lo referente a la aparición de defectos de obra, a los establecidos en los plazos de garantía de la normativa de ordenación de la edificación.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse desde el día en que fueron cometidas. En caso de incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas, el plazo de prescripción de la infracción comenzará a computarse desde la fecha de extinción del contrato.

El plazo de prescripción de las infracciones se interrumpirá mediante la iniciación, con el conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador, reanudándose

el cómputo del plazo si el expediente sancionador estuviera paralizado durante un mes por causa no imputable a la presunta responsable.

3. El plazo de prescripción de las acciones para exigir las sanciones comenzará desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción o, en caso de que se hubiera recurrido la misma, desde que transcurra el plazo máximo para resolver el recurso procedente sin que se haya dictado y notificado la consiguiente resolución expresa.

Dicho plazo se interrumpirá mediante la iniciación, con el conocimiento de la persona interesada, del procedimiento de ejecución, reanudándose el cómputo del plazo si aquel permanece paralizado durante un mes por causa no imputable a la persona infractora.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Planeamiento urbanístico.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 85.3 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal los ayuntamientos habrán de solicitar de la consellería competente en materia de vivienda un informe sobre el cumplimiento de los estándares referidos a reservas de suelo para viviendas sujetas a regímenes de protección y sobre la adecuación del plan a la normativa de habitabilidad.

Dicho informe habrá de ser emitido en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que se hubiera emitido el mismo, podrá continuarse el procedimiento de aprobación.

Segunda. *Modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.*

Se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que quedará redactada en los siguientes términos:

«Disposición adicional tercera. *Núcleos rurales preexistentes de carácter tradicional afectados por la legislación de costas.*

1. A los núcleos rurales preexistentes de carácter tradicional contemplados en la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de adaptación de la del suelo a Galicia, les será de aplicación el régimen previsto en el apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, así como lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria séptima y en los apartados 1 y 3 de la disposición transitoria novena del Reglamento general para el desarrollo y ejecución de dicha Ley de costas, cuando, a la entrada en vigor de esta última, concurría en los mismos alguno de los siguientes supuestos:

a) En municipios con planeamiento, los terrenos clasificados de suelo urbano de núcleo rural, así como aquellos que reunían alguno de los siguientes requisitos:

-Que contaban con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

-Que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en dos terceras partes de su superficie, de conformidad con la ordenación de aplicación.

b) En municipios sin planeamiento, los terrenos que reunían alguno de los siguientes requisitos:

-Que contaban con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

-Que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en la mitad de su superficie.

2. Reglamentariamente se establecerá la documentación y el procedimiento para determinar las áreas en que concurren los requisitos señalados en el apartado anterior.

3. En los deslindes del dominio público marítimo-terrestre el límite interior de su zona de servidumbre de protección habrá de ajustarse a la realidad urbanística preexistente reconocida expresamente por la Administración urbanística autonómica.»

Tercera. *Licencias de primera ocupación.*

La Xunta de Galicia promoverá la formalización de convenios de colaboración con las administraciones municipales para facilitar la gestión de las licencias de primera ocupación, dotándolas de asistencia y medios materiales y personales cuando sea necesario.

Cuarta. *Emigrantes.*

Sin perjuicio de las normas que se establezcan reglamentariamente, a las personas emigrantes que residan fuera de Galicia se les aplicarán las siguientes reglas:

a) La obligación de destinar la vivienda a residencia habitual se limitará a la residencia en la vivienda al menos quince días al año.

b) No se exigirá el cumplimiento del requisito de residencia o desarrollo de la actividad laboral en un municipio de la comunidad autónoma.

c) El plazo para la aceptación de la adjudicación de la vivienda protegida y la celebración del contrato correspondiente será de tres meses, si las personas emigrantes viven dentro del territorio del Estado, y seis meses si viven en el extranjero.

d) El plazo para la ocupación de la vivienda protegida será de seis meses, si las personas emigrantes viven dentro del territorio del Estado, y doce meses si viven en el extranjero.

Quinta. *Cuantías de las sanciones.*

Las cuantías de las sanciones contempladas en la presente ley podrán ser revisadas y actualizadas por decreto del Consello de la Xunta, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumo.

Sexta. *Observatorio de la Vivienda de Galicia.*

1. Se crea el Observatorio de la Vivienda de Galicia como órgano consultivo y asesor de la consellaría competente en materia de vivienda, que tendrá por objeto contribuir al desarrollo de las políticas de vivienda de Galicia, realizando tareas de investigación, innovación y desarrollo tecnológico en el ámbito de la vivienda y prestando asistencia a las entidades y empresas vinculadas a la vivienda orientada a la mejora de la calidad del sector. Especialmente, el observatorio contribuirá al cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad de la edificación y fomento del alquiler.

2. En el ejercicio de sus funciones, el observatorio promoverá la participación de los agentes sociales y económicos, consumidores y usuarios, colegios profesionales, expertos y los departamentos de la Xunta de Galicia con competencias en materia de vivienda y urbanismo.

3. Por decreto se establecerán la composición y el régimen de funcionamiento del observatorio.

Séptima. *Modificación de la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de cooperativas de Galicia.*

1. Se modifica el párrafo primero del apartado 1 del artículo 120 de la Ley de cooperativas de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«Las cooperativas de viviendas están constituidas principal y mayoritariamente por personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que convivan con ellas. También pueden ser socios los entes públicos, los entes sin ánimo de lucro mercantil y las cooperativas que precisen alojamiento para aquellas personas dependientes de ellos que tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para el desarrollo de sus actividades.»

2. Se suprime el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 120 de la Ley de cooperativas de Galicia.

3. Se modifica el párrafo primero del apartado 2 del artículo 120 de la Ley de cooperativas de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«Tienen por objeto procurar viviendas preferentemente habituales y/o locales para sus socios.»

4. Se modifica el apartado 3 del artículo 120 de la Ley de cooperativas de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«La cooperativa se constituirá por tiempo determinado fijado estatutariamente, debiendo disolverse por cumplimiento de su objeto social finalizada la ejecución de la promoción y entrega de viviendas y locales y, en todo caso, a los seis años desde la fecha de otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación, salvo que la cooperativa retenga la propiedad o que la normativa específica de aplicación establezca un plazo superior.»

5. Se modifica el párrafo primero del apartado 3 del artículo 121 de la Ley de cooperativas de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«El socio que pretendiese transmitir inter vivos sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los estatutos, desde la fecha de concesión de la licencia municipal de primera ocupación de la vivienda o local, deberá ponerla a disposición de la cooperativa, que se la ofrecerá a los socios expectantes, por orden de antigüedad.»

6. Se añade un nuevo párrafo, entre los actuales tercero y cuarto, al apartado 3.º del artículo 121 de la Ley de cooperativas de Galicia, redactado en los siguientes términos:

«No obstante, transcurrido un año desde que se comunicó la intención de transmitir sin que se hubiera llevado a cabo la transmisión, deberá repetirse el ofrecimiento a que se refiere el párrafo primero.»

7. Se añade un nuevo párrafo al apartado 5.º del artículo 121 de la Ley de cooperativas de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«5. Ninguna persona podrá ser miembro, simultáneamente, del consejo rector en más de una cooperativa de viviendas.

Los miembros del consejo rector no podrán percibir en caso alguno remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos por los gastos que les origine.»

Octava. *Modificación de la Ley 5/1997, de 22 de julio, de Administración local de Galicia.*

Se añade un nuevo artículo 230 bis a la Ley 5/1997, de 22 de julio, de Administración local de Galicia, con la redacción siguiente:

«Artículo 230 bis.

Los miembros de las corporaciones locales adecuarán su actividad a los siguientes principios éticos y de actuación:

a) Ejercerán los poderes que les atribuye la normativa vigente con la finalidad exclusiva para la que les fueron otorgados y evitarán toda acción que pueda poner en riesgo el interés público, el patrimonio de las administraciones o la imagen que debe tener la sociedad respecto a sus representantes.

b) Usarán las prerrogativas inherentes a sus cargos únicamente para el cumplimiento de sus funciones y deberes, no prevaliéndose de su posición en la entidad local para obtener ventajas personales o materiales, sin que en ningún caso puedan invocar ni hacer uso de su condición en el ejercicio de cualquier actividad mercantil, industrial o profesional propia o de terceras personas, relacionada con la entidad local a que pertenezcan.»

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Disposiciones sancionadoras.*

1. Las disposiciones sancionadoras contenidas en el título V de la presente ley serán de aplicación a las infracciones cometidas a partir de su entrada en vigor. No obstante, se aplicarán con carácter retroactivo a las infracciones cometidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley en cuanto favorezcan a la presunta persona infractora.

2. Los procedimientos sancionadores iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se concluirán de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente en el momento en que se dictó el acuerdo de incoación, salvo en lo que favorezca a la presunta persona infractora.

Segunda. *Potestades administrativas.*

Las restantes potestades administrativas contempladas en la presente ley serán de aplicación a las viviendas protegidas, cualquiera que fuese el momento de su calificación, siempre que concurren los presupuestos exigidos para su ejercicio.

Tercera. *Procedimientos de calificación.*

1. Los procedimientos de calificación de vivienda protegida iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud. Será no obstante de aplicación a las viviendas calificadas lo dispuesto en la presente ley, salvo en lo relativo al plazo de duración del régimen legal de protección, que será el establecido en las respectivas resoluciones de calificación.

2. Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquier régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán por lo dispuesto en su normativa específica. Les serán en todo caso de aplicación los artículos relativos a la utilización de las viviendas protegidas contemplados en el capítulo IV del título II.

Cuarta. *Acceso a la vivienda de las mujeres víctimas de violencia de género.*

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la presente ley y de los artículos 44, 45 y concordantes de la Ley para la prevención y el tratamiento integral de la violencia de género, mantendrán plena vigencia las normas de rango reglamentario que regulen las condiciones de acceso de las mujeres víctimas de violencia de género a la vivienda, en cualquier modalidad de programa o régimen gestionado por la Xunta de Galicia, sin perjuicio de la aplicación directa de los principios y normas contenidos en estas leyes, si supusieran un trato más favorable.

Disposición derogatoria única.

Expresa y genérica.

Quedan derogadas a partir de la entrada en vigor de la presente ley:

- a) La Ley 4/2003, de 29 de julio, de vivienda de Galicia.
- b) Las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Descalificación.*

Tendrán la condición de viviendas libres a todos los efectos las viviendas sometidas a cualquier régimen de protección con anterioridad al 31 de diciembre de 1977, y habrá de procederse, de oficio, a la cancelación registral de las anotaciones relativas al régimen de protección, haciéndose constar en nota marginal la pérdida de la condición de vivienda protegida.

Segunda. *Normativa de calidad de la edificación.*

Las disposiciones contenidas en el capítulo IV del título III serán de aplicación a todos los edificios de la Comunidad Autónoma de Galicia, cualquiera que sea su uso, residencial o de otro tipo.

Tercera. *Desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Gobierno de la Xunta de Galicia para desarrollar el contenido de la presente ley.

Cuarta. *Entrada en vigor.*

1. La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

2. Las disposiciones contenidas en el capítulo I del título I serán exigibles a los edificios y viviendas cuya licencia urbanística de obras se solicite a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Santiago de Compostela, 29 de diciembre de 2008.–El Presidente, Emilio Pérez Touriño.

(Publicada en el Diario Oficial de Galicia número 13, de 20 de enero de 2009.)