

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

11415 Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

PREÁMBULO

El derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada es reconocido con rango constitucional en el artículo 47 de la vigente Constitución de 1978. Su regulación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, a tenor de lo establecido en el artículo 27 del Estatuto de autonomía para Galicia, es una competencia exclusiva de aquella.

En los últimos años se han dictado múltiples normas con incidencia en materia de vivienda tanto a nivel estatal como autonómico. La presente norma trata de incorporar las modificaciones producidas a consecuencia de las innovaciones en la materia, de recoger las aportaciones normativas existentes que se consideran merecedoras de conservación y de determinar un marco estable y simplificado que permita, especialmente a las personas consumidoras y usuarias de las viviendas, disponer de una norma de referencia que les otorgue seguridad jurídica y garantía de calidad en un tema de tal trascendencia como el regulado en esta ley.

La presente ley incluye regulaciones orientadas a garantizar el acceso a la vivienda a quien realmente lo necesita, y parte de los principios de igualdad y transparencia en el acceso a las viviendas protegidas y a las ayudas públicas, al mismo tiempo que establece medidas que aportan seguridad jurídica al mercado inmobiliario y garantías a las personas adquirentes y usuarias de las viviendas. Constituye así un instrumento que puede proporcionar estabilidad y dinamismo al sector y que permite estimular la promoción y rehabilitación de las viviendas en general y de las protegidas en particular.

Con el objeto de conseguir los fines citados, se promulga la presente Ley de vivienda de Galicia, que pretende ser un auténtico código en la materia, y que se divide en cuatro títulos a los efectos de una más fácil utilización de la norma por la ciudadanía. El título I se ocupa de la vivienda en general; el título II, de las viviendas protegidas y de otras actuaciones protegidas; el título III, de la expropiación en materia de vivienda; y el título IV, de la inspección y del régimen sancionador en materia de vivienda.

En el título I, relativo a la vivienda en general, se trata de implantar un régimen completo de la vivienda que reúna no solo el importantísimo tema de la defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias de viviendas, sino también aspectos que superen el derecho privado en el ámbito de la vivienda, para configurar un auténtico régimen jurídico completo de esta materia.

Se inicia este título con un capítulo I que, bajo el epígrafe de «Disposiciones generales», además de regular el objeto, el ámbito de aplicación de la norma y la mención explícita al derecho constitucional en materia de vivienda, incluye un glosario de los términos a efectos de conseguir una interpretación auténtica y clarificadora de los mismos.

El capítulo II, denominado «Calidad en las viviendas», se articula en dos secciones, que regulan las exigencias técnicas de calidad de la edificación y el libro del edificio, con especial referencia a su contenido. Se trata de garantizarles a las personas usuarias que la vivienda de la que vayan a disponer no sea un producto de consumo fungible, sino un bien de uso duradero que satisfaga las necesidades y exigencias de la ciudadanía, y que esta sea consciente de sus derechos.

En el capítulo III se regula el uso, mantenimiento y conservación de las viviendas, porque para el legislador no se trata de entender la vivienda como un resultado final, estático y finalizado, sino como un proceso en el que el cuidado y atención de esta es fundamental, a los efectos de garantizar los estándares de vida que requiere la ciudadanía de Galicia del siglo XXI.

El capítulo IV aborda un tema ya tratado en otras disposiciones, como es el de la protección de las personas adquirentes y usuarias, y unifica lo regulado en disposiciones precedentes con las innovaciones introducidas por la más reciente normativa en cuestiones como la publicidad y el derecho a la información. Se trata, en fin, de que las personas adquirentes y usuarias de una vivienda conozcan sus derechos, el bien que se les suministra, las posibilidades de actuación ante las patologías en su producción o las eventuales actuaciones que infrinjan sus derechos e intereses, y eviten malas prácticas que los puedan perjudicar, en especial en materia de precios. En tal sentido se delimita, desde una perspectiva cronológica en el proceso de construcción y entrega de una vivienda, un triple nivel de protección, y se diferencia la fase precontractual, la de proyecto y construcción y la de la vivienda acabada.

Finaliza este capítulo IV con una novedad normativa fundamental: la implantación y regulación de un registro de promotores. Se trata de fomentar, a través de esta institución de nueva creación, bajo la tutela del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS), la calidad de la construcción, de posibilitar que la ciudadanía conozca con quien contrata, diferenciando los auténticos empresarios profesionales de los que carecen de tales condiciones, y de garantizar, en suma, la transparencia del mercado inmobiliario, para cuyo fin se exige el reflejo en el registro de una serie de datos que se consideran significativos de los promotores. Este registro se crea respetando los principios de no discriminación, de razones imperiosas de interés general y de proporcionalidad propugnados por la Directiva 2006/123, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

Seguidamente, el capítulo V se ocupa de las fianzas. En él se regula de modo pormenorizado la obligación del depósito de fianzas como desarrollo de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, y se trata además de salvar las lagunas existentes en la ley que se deroga.

El capítulo VI se ocupa de dos documentos fundamentales a los que el legislador trata de dotar de la máxima eficacia, como son, por una parte, la licencia de primera ocupación, que deberá garantizar la completa terminación de la vivienda y la identidad entre lo proyectado y lo construido, y, por otra parte, la declaración de obra nueva, que deberá incorporar todos los documentos que la vigente normativa exige para acreditar la legalidad de una edificación.

El título II se ocupa de la vivienda protegida así como de otras actuaciones protegidas que los poderes públicos pueden desarrollar. Estructurado en cuatro capítulos, la idea central que preside esta parte de la ley es su afán clarificador. Fueron una constante en todas las normas en materia de vivienda sometida a protección pública la complejidad de estas, su intrincada terminología y la falta de transparencia, hasta el punto de que la tipología y clases de estas viviendas eran difusas, cuando no confusas, los regímenes se solapaban y se tendía a una normativa excesivamente reglamentista y de muy difícil, cuando no imposible, intelección. Ante esta situación, en este título de la ley se configura un capítulo I que, bajo el epígrafe «Clasificación de las viviendas protegidas», contempla las distintas tipologías de vivienda con gran simplicidad, y diferencia entre las de promoción pública –cuyas siglas serán en lo sucesivo VPP– y las de protección autonómica –VPA–.

Las viviendas de promoción pública son aquellas que, cumpliendo los requisitos normativamente establecidos, promueva o califique el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Estas viviendas deben destinarse a domicilio habitual y permanente de las personas beneficiarias y serán adjudicadas conforme al procedimiento regulado a tal efecto. Dentro de estas se encuadra el subtipo de las viviendas de promoción pública concertadas, entendiéndose por tales las que, siendo así calificadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, sean promovidas por un promotor público distinto del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por un promotor privado, al objeto de adjudicarlas entre las personas inscritas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de Galicia. Asimismo, se crean las viviendas de promoción pública de inserción o asistenciales, destinadas a colectivos que requieren una especial atención. Además, al objeto de

mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los sectores con más dificultades, se regulan también las viviendas de promoción pública en copropiedad con una administración pública. En todo caso, hay que destacar la regulación pormenorizada del régimen de las viviendas de promoción pública, al detallar las diferentes modalidades de promoción pública, los múltiples modos de acceso a estas, así como el parque público de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la conservación, administración y aseguramiento de dichas viviendas y la posibilidad del aplazamiento de pago.

Por otra parte, se entienden incluidas entre las viviendas de promoción autonómica aquellas viviendas promovidas por un promotor público o privado en ejecución de políticas públicas de vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos reglamentariamente, sean calificadas como tales por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Dentro de estas se incluyen las promovidas, de forma individual o colectiva, para uso propio.

En el capítulo II, «Del régimen general de las viviendas protegidas», en su sección 1ª, «Disposiciones generales», se establece un régimen común para todas las viviendas protegidas, se señala el destino y su ocupación y se determina la duración del régimen de protección, con un límite máximo de treinta años para las viviendas de promoción pública, así como para las viviendas protegidas de protección autonómica construidas en un suelo desarrollado por un promotor público. Para el resto de las viviendas se vincula su duración al ámbito territorial de localización de las mismas, lógicamente, respetando lo establecido por la normativa estatal cuando exista financiación de este origen. La superficie útil se fija, dado el fin de estas viviendas, en un límite máximo de 120 metros cuadrados.

Por otra parte, el precio de las viviendas protegidas es objeto de especial atención en la presente ley, ya que se prohíbe expresamente cualquier sobreprecio, sea cual fuese la forma o modalidad que se pretenda utilizar para su percepción, y se regulan también en esta sección, en relación con las viviendas protegidas, cuestiones como las referidas a las eventuales personas beneficiarias, a las situaciones excepcionales, a la financiación, a la inscripción en el registro de la propiedad y al fomento del arbitraje.

La sección 2ª trata las cuestiones relativas a la adjudicación de las viviendas protegidas y regula tanto el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, que se gestionará en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, como los procedimientos de adjudicación y las reservas posibles de este tipo de viviendas.

El capítulo III, bajo el título «Las potestades sobre las viviendas protegidas», se ocupa de los derechos de adquisición preferente del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en el supuesto de transmisión de las viviendas de promoción pública y determina las causas y el procedimiento del desahucio administrativo.

Finaliza el título con un capítulo IV que, bajo el epígrafe «Otras actuaciones protegidas en materia de vivienda», regula en cuatro secciones la adquisición protegida de viviendas, el arrendamiento, los alojamientos protegidos y la rehabilitación de viviendas. Así, en materia de rehabilitación, establece las líneas básicas de actuación de las administraciones con competencia en materia de vivienda en este ámbito e indica las actuaciones protegibles que deben ser objeto de medidas de fomento, tanto en el caso de la rehabilitación aislada como en el de las áreas de rehabilitación integral. Además, regula las actuaciones directas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en materia de rehabilitación y la posibilidad de crear oficinas de rehabilitación como un instrumento eficaz para potenciar y coordinar los programas y medidas orientados a conseguir la idónea rehabilitación del patrimonio construido.

El título III desarrolla la expropiación de viviendas por incumplimiento de la función social de la propiedad y la limita a los casos extremos en los que se entiende justificada tal forma de intervención legal, que sirve como «última ratio» de la actuación administrativa para la defensa de la legalidad en materia de vivienda de promoción pública. Asimismo, se regula también la expropiación en determinados supuestos en materia de accesibilidad y rehabilitación.

El título IV, y último de la ley, tiene por objeto la inspección y el régimen sancionador en materia de vivienda. Su principio básico es la regulación de un servicio de inspección en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia que, bajo el control del Instituto

Gallego de la Vivienda y Suelo, garantice el cumplimiento de la normativa de vivienda, atribuyéndoles a las personas que lo componen la condición de agentes de la autoridad, dotándolas de las competencias necesarias para conseguir tal fin, y se establece la exigencia legal del deber de información y colaboración con este servicio. El régimen sancionador, del que se ocupa todo el capítulo II de este título, opera sobre las premisas de garantía de los derechos de la ciudadanía y del rigor de la actuación de las administraciones públicas para que la ley no se convierta en un mero formalismo legal. Así, se mantiene la clasificación de las infracciones en leves, graves y muy graves, y se pretende adecuar el importe de las sanciones a las circunstancias económicas de las personas infractoras, dado que, si para el acceso a una vivienda protegida en régimen de venta o alquiler se requiere un nivel determinado de ingresos, parece contrario al principio de proporcionalidad mantener la cuantía de las sanciones establecidas en la anterior Ley de vivienda 18/2008. Además, se señalan una serie de medidas complementarias para reforzar las potestades sancionadoras de la administración actuante. Por último, se regulan la competencia y el procedimiento en materia sancionadora y el régimen de ejecución forzosa.

Concluye la ley con una serie de disposiciones adicionales relativas al Registro de Agentes de la Edificación, a la relación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con las entidades declaradas como medio propio, a los efectos del silencio administrativo, a la actualización de la cuantía de las sanciones y a las viviendas de promoción pública descalificadas por la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.

Asimismo, se establece una medida encaminada a garantizar el derecho a la vivienda de los titulares de las mismas cuando las viviendas hubiesen sido construidas al amparo de un título anulado, de tal manera que la administración asuma sus responsabilidades económicas, si existen, con carácter previo a la demolición de un edificio o de una vivienda.

Se incluyen también las modificaciones de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, referidas a las reservas de suelo para vivienda protegida, que posibilitan, en base a lo establecido en el artículo 10 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo, que los planes generales fundamenten la reserva de suelo para viviendas protegidas en la demanda real existente de las mismas que esté acreditada en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, tanto en el porcentaje de reserva como en la tipología de las viviendas protegidas que deben constituirla, y que hacen también una revisión de los plazos de ejecución de estas viviendas.

Dicha reforma se fundamenta en tres pilares básicos: el primero es el pleno respeto a la autonomía local expresada en la configuración de la reserva en el planeamiento; el segundo es utilizar el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia como el instrumento de planificación y programación de las políticas públicas de vivienda protegida y de suelo, recurriendo a un criterio objetivo para determinar las reservas de suelo para vivienda protegida, tanto en su porcentaje como en el tipo de vivienda; y el tercero, fomentar e incentivar la construcción sostenible en el territorio, liberando a los desarrollos urbanísticos de cargas ficticias que no responden a la demanda real de vivienda.

También se modifica el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, para facilitar la deducción en el IRPF por alquiler de vivienda habitual.

Por último, se articula un régimen transitorio de la norma para solucionar los posibles problemas que en este ámbito la promulgación de la presente ley pueda generar y además se establece, como medida de reactivación del sector y de facilitar el acceso a la vivienda, que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo creará una bolsa de viviendas en venta y en alquiler con opción de compra con un plazo de vigencia hasta el 31 de diciembre de 2014, que podrá ser prorrogado por acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia.

La presente ley fue sometida al preceptivo dictamen del Consejo Económico y Social de Galicia.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 22 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidencia, promulgo en nombre del Rey, la Ley de vivienda de Galicia.

TÍTULO I

De la vivienda en general

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto establecer un marco normativo estable para la vivienda en Galicia, y, a tal efecto, regula:

- a) Las políticas públicas de vivienda, con especial referencia a las exigencias técnicas de calidad de las viviendas y a las medidas para garantizar su buen uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación.
- b) La protección de las personas adquirentes y usuarias en materia de vivienda.
- c) La obligación de depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda, así como de las fianzas que por cualquier concepto se les exijan a las personas abonadas a suministros o servicios en la celebración de los contratos que afecten a las viviendas y a los demás predios urbanos.
- d) El régimen jurídico y las actuaciones administrativas en materia de vivienda protegida en Galicia, así como otras actuaciones protegidas en materia de vivienda.
- e) La inspección y el régimen sancionador en materia de vivienda.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación objetivo y territorial.*

1. La presente ley se aplica a todo edificio cuyo destino, total o parcialmente, sea el residencial de vivienda, tanto de nueva construcción como proveniente de actuaciones de rehabilitación, renovación o reforma, desde el momento en que se inicia la promoción y durante su vida útil, con independencia de su carácter libre o protegido. Asimismo, será de aplicación a los alojamientos protegidos y, en materia de depósitos de fianzas, a arrendamientos de fincas urbanas.

2. El ámbito territorial de aplicación de la presente ley es la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 3. *Derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.*

Las personas físicas residentes legalmente en la Comunidad Autónoma de Galicia tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, entendiéndose por tal la que cumpla los requisitos técnicos y tenga la calidad necesaria para satisfacer las necesidades residenciales de las personas titulares y usuarias, conforme a lo dispuesto en el Estatuto de autonomía para Galicia y en la Constitución española.

Artículo 4. *Glosario.*

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

- a) Alojamiento protegido: el alojamiento, calificado como tal, destinado a satisfacer con carácter estable, las necesidades de habitación de las personas, en el que las instalaciones y servicios son comunes. El uso hotelero se considera un uso distinto del del alojamiento protegido.

b) Calificación provisional: el acto administrativo dictado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en virtud del cual se declaran la protección de las viviendas o las actuaciones reguladas en la presente ley con carácter provisorio y que, en ningún caso, eximirá al promotor de la obligación de obtener las autorizaciones, licencias, permisos o verificaciones que acrediten el cumplimiento de la normativa urbanística o sectorial de aplicación.

c) Calificación definitiva: el acto administrativo por el que se consolida el régimen jurídico previsto en la calificación provisional.

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

e) Licencia de primera ocupación: el acto administrativo que acredita que los edificios o viviendas cumplen los requisitos exigidos para ser destinados a uso residencial y se ajustan a la licencia urbanística otorgada.

f) 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 tendederos que sean de propiedad o de uso privativo de las personas titulares de la vivienda, hasta un máximo del 10 % de la superficie útil cerrada.

– Quedan excluidas de la superficie útil las zonas en las que la altura libre de construcción no alcance 1,80 metros.

– No se computará como superficie útil la que ocupen, en el interior de la vivienda, los elementos divisorios entre estancias ni los elementos estructurales verticales ni canalizaciones o conductos verticales, cualquiera que sea la función que cumplan en la misma. Cuando se trate de viviendas iguales en disposición vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, se tomará la media aritmética 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 %.

g) Uso residencial de vivienda: el uso destinado a satisfacer, con carácter permanente, las necesidades de habitación de las personas mediante la utilización de viviendas.

h) Vivienda: el espacio cerrado y compartimentado de un edificio destinado a alojamiento habitual de personas, para el desarrollo de las funciones humanas elementales, en condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad idóneas, y destinado a ser ocupado por una persona o por una unidad familiar o de convivencia en régimen de total autonomía.

i) Vivienda protegida: la vivienda que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la presente ley y en las demás disposiciones que se establezcan reglamentariamente, y sea calificada como tal por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO II

La calidad en las viviendas

Sección 1.^a Las exigencias técnicas de calidad

Artículo 5. *Requisitos de calidad de la edificación.*

1. La construcción y la rehabilitación de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Galicia se ejecutarán de forma que respeten el medio urbano y natural y de modo sostenible, y deberán alcanzar un nivel adecuado y suficiente de calidad y satisfacer las

condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y sostenibilidad establecidas por la normativa vigente aplicable conforme a las licencias o autorizaciones administrativas otorgadas.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo promoverá la adecuada ejecución de la edificación y la calidad de la construcción. Reglamentariamente se establecerán las disposiciones que correspondan para el cumplimiento de estos fines.

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 6. *Ahorro energético y fomento de materiales y de energías autóctonos.*

1. Las obras de edificación de vivienda deberán cumplir las exigencias establecidas por la normativa básica estatal así como por la normativa autonómica, y en ellas se procurará adoptar las soluciones técnicas que conlleven un mayor ahorro y eficiencia de energía y agua, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, diseño de elementos de captación y rechazo solar pasivo, y, en general, cumplir las exigencias de la arquitectura sostenible.

2. También se utilizarán preferentemente fuentes de energía renovables, en especial para el calentamiento de agua y la producción de electricidad y para la calefacción y refrigeración.

3. Igualmente, se fomentará prioritariamente la utilización de aquellos materiales autóctonos, propios del entorno donde se encuentre la edificación, y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecuen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en la que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y de evitar impactos ambientales negativos.

4. Los diferentes planes y programas que establezcan medidas de apoyo en materia de vivienda garantizarán el cumplimiento de lo preceptuado en los apartados anteriores del presente artículo.

Artículo 7. *Competencias de las administraciones locales.*

Los entes locales, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercen las competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística y la presente ley, sin perjuicio de la capacidad de suscribir convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa social y privada que actúan sobre el mercado de la vivienda protegida y libre.

Artículo 8. *Las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control.*

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, las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control, así como el personal a su servicio, deben mantener la debida objetividad, independencia e imparcialidad con respecto a los restantes agentes que intervienen en la edificación.

En particular, no podrán desarrollar dichas funciones las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control cuando:

a) 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 estas, o cuando pertenezcan a su mismo grupo empresarial.

b) El personal al servicio de las entidades de control de calidad o de los laboratorios de ensayos de control preste la asistencia técnica en obras que promueva o en las que actúe como dirección facultativa.

2. Con anterioridad al inicio de la actividad, las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control de calidad deberán presentar en el Registro de Entidades de Control de Calidad y Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad de la Edificación de la Comunidad Autónoma de Galicia una declaración responsable en la que manifiesten que cumplen los requisitos reglamentariamente exigidos y facilitar la información necesaria a la autoridad competente para el control de la actividad.

La declaración responsable habilita para el desarrollo de la actividad de que se trate desde el día de su presentación y con una duración indefinida. Cualquier modificación sobrevenida tendrá que ser comunicada al registro al que hace referencia el párrafo anterior.

3. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de inscripción, así como cualesquiera otras medidas que resulten necesarias para la efectividad de esta disposición.

4. Las entidades de control de calidad y los laboratorios de ensayos de control de calidad deberán suscribir un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los daños que puedan derivarse de sus actuaciones en la calidad y seguridad de las obras de construcción.

Sección 2.ª Del libro del edificio

Artículo 9. Objeto.

El libro del edificio, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, está constituido por la documentación de la obra ejecutada. Será entregado a las personas usuarias finales del edificio y tiene por objeto fomentar la conservación del buen estado de las viviendas y de los edificios, con sus instalaciones complementarias, y establecer los mecanismos necesarios para un uso y mantenimiento apropiados durante el período de vida útil de estos.

Artículo 10. Contenido del libro del edificio.

Las personas usuarias 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 por la documentación relativa a su uso, mantenimiento y conservación, y especialmente por:

- a) Los documentos que permitan identificar el edificio, entre ellos el plano de su localización y una fotografía de su fachada principal.
- b) Los documentos del proceso de la edificación, por lo menos la licencia urbanística, la certificación final de la obra, el acta de recepción o la acreditación de su recepción tácita y la licencia de primera ocupación.
- c) Los datos identificativos de los agentes que intervinieron en el proceso de edificación.
- d) La información sobre la situación jurídica del inmueble, en la cual figurará una copia de la escritura o del título de propiedad, una nota simple informativa del registro de la propiedad sobre la titularidad del edificio, así como, en su caso, la calificación definitiva como vivienda protegida, en la que se indicará su régimen de protección; si existiesen, la descripción de las cargas y gravámenes que tenga la parcela; y además, en caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, la copia del título constitutivo de este régimen.
- e) Las garantías constituidas en el edificio, en cumplimiento de la legislación vigente, para responder de daños materiales ocasionados por los vicios y defectos de la construcción, con la indicación del tipo de seguro suscrito y de los datos identificativos de la compañía aseguradora.
- f) Otras garantías que, en su caso, existan sobre las instalaciones o servicios comunes del inmueble.

g) Los planos definitivos de las plantas, alzados y secciones del edificio, con la indicación de la distribución de los espacios comunes y privativos y de todos los servicios e instalaciones con que cuente el inmueble, especialmente el esquema de las redes de instalaciones y equipamiento propio. Si el edificio formase parte de un complejo inmobiliario, se presentará también un plano completo de este, con referencia a las instalaciones y servicios de titularidad común.

h) La descripción de los materiales utilizados en la construcción, tanto de los externamente visibles como de aquellos a los que las personas adquirentes de viviendas no tienen acceso directo, con referencia en ambos casos a las calidades empleadas, y el plan de control de calidad efectuado, con copia de los resultados obtenidos.

i) El plan de mantenimiento y conservación del edificio, que contendrá, además, las instrucciones de uso y mantenimiento de las diferentes partes del edificio y de sus instalaciones.

j) La documentación que deba incorporarse durante su vida útil, de acuerdo con lo indicado en el artículo 11 de la presente ley.

Artículo 11. *Elaboración, entrega y custodia del libro del edificio.*

1. Corresponde a la directora o al director de la obra elaborar el libro del edificio y entregarlo al agente promotor una vez finalizada la ejecución de la obra y obtenida la licencia de primera ocupación. A estos efectos, cada uno de los agentes de la edificación estará obligado a aportar la documentación que le corresponda de acuerdo con sus funciones y competencias.

2. El agente promotor deberá hacer entrega del libro a las personas adquirentes, y, en caso de propiedad horizontal, a la persona que ejerza la representación de la comunidad de propietarios, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal. En caso de imposibilidad de realizar esta entrega, podrá otorgar acta de depósito ante notario.

3. Sin perjuicio de lo anterior, todas las personas propietarias recibirán de forma individualizada e independiente un manual de su vivienda, que deberá contener los documentos suficientes para garantizar el uso adecuado de esta y cumplir con los deberes de mantenimiento y conservación.

4. El libro del edificio deberá estar a disposición de todas las personas propietarias y usuarias. Corresponde a las personas propietarias, de forma individual o cuando formen 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, y, en su caso, los informes de inspección técnica de edificios de vivienda que se realicen.

b) Poner a disposición de la persona arrendataria o usuaria de la vivienda, cuando lo solicite, la documentación que le permita hacer un uso responsable de esta y conocer las instrucciones para actuar en caso de emergencia.

CAPÍTULO III

Del uso, mantenimiento y conservación de las viviendas

Artículo 12. *Obligaciones generales de las personas propietarias y usuarias.*

1. Las personas propietarias y usuarias de las viviendas, en los términos establecidos en la normativa estatal, están obligadas a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad; obligación que abarcará a las instalaciones y anexos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.

2. 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 del anterior titular 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, en cuyo caso deberá consignarse expresamente la subrogación en estos de la persona adquirente.

3. Las personas propietarias y usuarias de las viviendas están obligadas a permitir la entrada en ellas en los supuestos de actuaciones para el mantenimiento, conservación o rehabilitación de los elementos comunes del inmueble y a consentir las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, en las condiciones establecidas por la legislación de propiedad horizontal.

4. Deberán documentarse, a lo largo de la vida útil del edificio, todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación, realizadas sobre este, y consignarse en el libro del edificio, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 13. *Garantías de cumplimiento de las obligaciones.*

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 la presente ley y las que regula la normativa urbanística, concretamente la inspección técnica de los edificios, las órdenes de ejecución y las medidas de ejecución forzosa.

2. La Administración autonómica, para garantizar el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación, adoptará las medidas de fomento e intervención administrativa establecidas en la sección 4ª del capítulo IV del título II de la presente ley. Los diferentes planes y programas que ofrezcan medidas de apoyo en materia de rehabilitación podrán fomentar que las comunidades de propietarios constituyan un fondo de reserva para atender a las obras de conservación y rehabilitación del edificio de viviendas, o que con cargo al mismo suscriban un contrato de seguro que cubra los daños causados en el edificio por riesgos extraordinarios o un contrato de mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones.

CAPÍTULO IV

La protección de las personas adquirentes y usuarias de vivienda

Sección 1.ª De la publicidad de la oferta de vivienda

Artículo 14. *La publicidad en materia de vivienda.*

1. Se entiende por publicidad en materia de vivienda toda forma de comunicación realizada por una persona física o jurídica, en el ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal o profesional, dirigida a las personas consumidoras con el fin de promover, de forma directa o indirecta, la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.

2. Todas las personas que intervienen en la transmisión, arrendamiento o cualquier forma de cesión a título oneroso de viviendas, así como en la prestación de servicios inmobiliarios, deben sujetarse a lo dispuesto en la presente ley en materia de publicidad de viviendas, así como a lo establecido en la normativa vigente en materia de publicidad y de defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 15. *Carácter vinculante de la publicidad.*

1. La oferta y publicidad dirigidas a la venta, al arrendamiento o a la cesión de viviendas deben ajustarse a los principios de buena fe, transparencia y veracidad, de forma que no oculten ni falseen datos fundamentales que induzcan o puedan inducir a las personas destinatarias a ningún error.

2. Los datos, características, garantías y condiciones relativos a la construcción, situación, servicios, instalaciones, adquisición, utilización y pago de las viviendas que se incluyen en la oferta y publicidad son exigibles ulteriormente por la persona compradora, arrendataria o cesionaria, y serán vinculantes para el oferente, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión, arrendamiento o cesión.

Artículo 16. *Menciones obligatorias en la publicidad de las viviendas.*

En toda publicidad que tenga por finalidad la oferta de viviendas deberán consignarse, como mínimo, las siguientes circunstancias:

- a) La localización de la vivienda.
- b) El estado de la vivienda ofertada, con indicación de si ya está acabada, en fase de construcción o solo proyectada, en caso de obra nueva, o de si es vivienda usada.
- c) La condición, en su caso, de vivienda sujeta a algún régimen de protección.
- d) La superficie útil de la vivienda, y, si existen anexos, su clase y superficie deben hacerse constar de forma separada.
- e) Nombre, razón social y domicilio completo del empresario responsable de la oferta comercial y, en su caso, nombre, razón social y dirección completa del empresario por cuya cuenta actúa.

Artículo 17. *Publicidad sobre el precio.*

1. La publicidad sobre una vivienda, cuando mencione su precio de venta, deberá consignar, además de lo dispuesto en la normativa en materia de personas consumidoras y usuarias, como mínimo, la relación de los anexos que sean objeto de venta conjuntamente con la vivienda, que en todo caso se entenderán siempre incluidos en el precio.

2. La publicidad sobre una vivienda en arrendamiento, cuando se mencione la renta, deberá consignar, además de lo dispuesto en la normativa en materia de personas consumidoras y usuarias, como mínimo, el precio total de la renta, con los servicios accesorios y demás cantidades que, en su caso, deban ser asumidas por las personas arrendatarias.

Sección 2.ª Información en la venta de viviendas

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 18. *Información previa a la venta.*

1. La persona interesada en adquirir una vivienda tiene derecho a recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de la oferta. En particular, y con carácter previo a la consignación o anticipo de alguna cantidad a cuenta del precio final, deberá entregársele por escrito, además de la exigida con carácter general por la normativa vigente en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias, información sobre las siguientes cuestiones:

- a) El derecho de propiedad, de superficie o similar, del oferente sobre el suelo en el que se va a emplazar la edificación, debidamente inscrito en el registro de la propiedad, así como la certificación de las cargas y gravámenes existentes sobre dicho suelo, y, en su caso, las afecciones derivadas de la normativa sectorial que afecten a aquel.

b) La licencia urbanística, así como las demás autorizaciones precisas según la normativa aplicable.

c) La descripción de la superficie útil de la vivienda y sus anexos, así como de las características esenciales de la vivienda, entre las que se deberán incluir: la relación detallada de los materiales utilizados en la construcción, con las correspondientes especificaciones técnicas; la orientación principal de la edificación; el grado de aislamiento térmico y acústico; las medidas de ahorro energético; y los servicios e instalaciones de los que dispone el edificio o complejo inmobiliario del que forme parte.

d) La relación de elementos comunes susceptibles de generar gastos a la comunidad.

e) En el supuesto de que se requiriese la entrega de cantidades anticipadas en concepto de pago del precio, la indicación de las garantías que aseguren la eventual devolución, si procediese, de tales entregas.

f) La previsión de los plazos de finalización y entrega de las viviendas, una vez acabadas.

g) La calificación provisional, si se trata de viviendas protegidas. En caso de viviendas promovidas en régimen de cooperativa, se especificará el número de socias o de socios cooperativistas inscritos en la cooperativa, y se deberá disponer de la calificación provisional cuando el porcentaje sobre el total de viviendas disponibles sea igual o superior a lo que se determine reglamentariamente para obtener tal calificación.

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

Artículo 19. *Información sobre el precio de venta.*

1. En la oferta de vivienda para venta deberá necesariamente proporcionarse información escrita sobre el precio de venta de la vivienda, indicarse con claridad el importe de su precio final total y especificarse que el IVA o impuesto equivalente, cuando proceda, está incluido, con la indicación de forma expresa y singularizada de su cuantía.

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

3. Si se omitiese la referencia expresa al IVA, a un impuesto equivalente, cuando proceda, o al precio de los anexos, se entenderá que el precio indicado incluye todos los conceptos.

4. En la información se especificará que, en ningún caso, se le impondrán a la persona compradora los gastos correspondientes al otorgamiento de la escritura de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas u otros análogos que las disposiciones legales atribuyen a la persona vendedora.

5. Cuando se ofrezcan formas de pago aplazado del precio, deberá indicarse, por escrito, la tasa anual equivalente o, en su defecto, el tipo de interés nominal anual y los gastos y cargas, que la persona compradora deberá pagar como consecuencia de la concesión del crédito.

6. En el supuesto de que el promotor vaya a percibir cantidades a cuenta del precio total, deberá informarse, por escrito, sobre la forma de garantizar la devolución de dichas cantidades, conforme a lo señalado en el artículo 23 de la presente ley.

Subsección 2.^a Información y garantías en la venta de viviendas en proyecto o en construcción

Artículo 20. *Correspondencia entre la construcción y el proyecto.*

1. Firmado el contrato de promesa de venta o de compraventa de una vivienda en proyecto o en construcción, la construcción de la vivienda y del edificio o conjunto inmobiliario en que, en su caso, se sitúe esta deberá ajustarse a las especificaciones contenidas en el proyecto de obra, sin perjuicio de las modificaciones que, por exigencias técnicas, sea necesario realizar durante el proceso constructivo, y que deberán consignarse, por lo menos, en la documentación vinculada al certificado final de obra.

2. Las modificaciones que se realicen durante el proceso constructivo, salvo que sean consentidas expresamente por todas las personas compradoras, en ningún caso podrán consistir en la supresión de servicios previstos, en la imposición de nuevas cargas o gravámenes, en la alteración de la distribución de espacios en elementos de aprovechamiento común o privativo, en la creación de nuevos espacios constructivos, en el cambio de naturaleza jurídica de algunos de los ya configurados o en la constitución de ámbitos de comunidad, distintos de los contemplados en el proyecto técnico de obra, con edificios con los que se forme un complejo inmobiliario.

3. 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 o superior, sin variación en el precio, salvo consentimiento expreso de la persona compradora.

4. La escritura de división horizontal que el promotor otorgue sin la intervención de las personas compradoras en los supuestos en que legalmente proceda en ningún caso podrá amparar alteraciones sustanciales del proyecto técnico existente en el momento de perfeccionarse los contratos ni introducir cláusulas que minoren los derechos de las personas compradoras sobre los elementos comunes o privativos o que alteren el contenido contractual pactado. A estos efectos, se considerarán alteraciones sustanciales las recogidas en el apartado 2 del presente artículo.

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

Artículo 21. *Reserva de viviendas de futura construcción.*

1. Podrá establecerse el pacto de reserva de una vivienda ubicada en un edificio en fase de proyecto o construcción, por el cual, a cambio de un anticipo, que en ningún caso podrá superar el 1 % del precio máximo de venta estimado, descontando impuestos, el promotor se comprometa a no enajenarla a terceros y a concederle al reservista la facultad de decidir la celebración del correspondiente contrato de compraventa, una vez que disponga de la documentación indicada en el artículo 18.

2. El pacto de reserva deberá formalizarse por escrito, y en este deberá especificarse el plazo dentro del cual, en su caso, el reservista podrá ejercitar dicha facultad, que no podrá exceder de quince días hábiles, a contar desde la fecha en que sea requerido por el promotor de forma fehaciente para ejercitar su derecho.

3. Siempre que el promotor reciba cantidades de dinero en concepto de reserva de una de las viviendas que eventualmente se construyan, deberán señalarse en el pacto suscrito las características esenciales de ubicación de esta dentro del edificio, la superficie aproximada y el precio máximo de venta en que se considera que podrá ofrecerse finalmente en el mercado. Igualmente, deberán constar las fechas estimadas de inicio y final de obra, así como la prevista para que pueda formalizarse el contrato.

4. En caso de que la compraventa finalmente se perfeccione, las cantidades abonadas por la persona interesada en la adquisición de la vivienda se considerarán, en todo caso, como cantidades adelantadas a cuenta del precio total de esta.

5. Si iniciado el proceso de venta de las viviendas quien suscribió el acuerdo con el promotor hubiese decidido no formalizar el contrato de compraventa dentro del plazo establecido, perderá las cantidades abonadas.

No obstante, procederá la devolución duplicada de las cantidades anticipadas, con los correspondientes intereses legales, en los siguientes supuestos:

a) Cuando no pudiese formalizarse el contrato de compraventa dentro del plazo previsto por no cumplir el promotor las obligaciones impuestas en la presente ley.

b) Cuando el precio de venta definitivamente establecido por el promotor supere el precio máximo inicialmente estimado, salvo que se trate de mejoras de calidad solicitadas o aceptadas expresamente por la persona interesada en la compra.

Artículo 22. *Pago de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda.*

1. El promotor podrá percibir de las personas compradoras cantidades anticipadas a cuenta del precio total convenido de las viviendas.

2. Cuando se trate de viviendas protegidas, el promotor deberá obtener una autorización del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para la percepción de cantidades a cuenta.

3. Las cooperativas de viviendas, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socias o sus socios partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, y que perciban de estos o de los comuneros cantidades anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de viviendas, las depositarán en una cuenta especial, con separación de otra clase de fondos, y solo podrán disponer de ellas para atender a gastos de la propia promoción.

Artículo 23. *Garantía de devolución de cantidades anticipadas.*

1. La entrega por parte de la persona compradora de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda obligará al promotor, en los términos previstos en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, a garantizar su devolución, junto con los intereses legales del dinero, hasta el momento de hacerse efectiva la devolución, para el caso de que, por cualquiera 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. El establecimiento de la garantía aludida no impedirá que la persona compradora opte por acciones civiles distintas de la resolutoria o por la concesión de una prórroga al promotor, con posibilidad, en este último caso, de reclamar la indemnización por los daños y perjuicios acreditados que sean consecuencia del incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo pactado.

3. Sin perjuicio de las acciones civiles que le correspondan a la persona compradora para exigir el cumplimiento del contrato, la garantía de devolución de los anticipos efectuados se extenderá a los supuestos en los que la vivienda que debiese entregársele a la persona compradora hubiese sido vendida a una tercera persona y a los casos en los que la vivienda vendida y entregada finalmente a la persona compradora apareciese gravada con cargas distintas de las pactadas.

4. Se permite la constitución de cualquier forma de garantías admitida en derecho.

5. Las garantías solo se extinguirán cuando el promotor acredite la entrega de las viviendas ya finalizadas, tras la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación.

Subsección 3.^a Información y requisitos en la venta de viviendas finalizadasArtículo 24. *Información y requisitos en la venta.*

1. El promotor que pretenda transmitir viviendas de nueva construcción con la consideración de finalizadas deberá disponer de la licencia de primera ocupación y de la calificación definitiva, si son viviendas protegidas.

2. Simultáneamente a la firma del contrato en el que se formalice la compraventa de una vivienda ya finalizada, el promotor deberá entregar a la persona compradora, además de las exigencias establecidas en el artículo 18, la siguiente documentación:

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

b) En su caso, el importe de préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones de este y los requisitos de subrogación de la persona compradora.

Las personas compradoras podrán subrogarse o no en el préstamo del promotor. Serán por cuenta de este los gastos de cancelación cuando la persona compradora optase por no subrogarse en dicho préstamo.

Los anteriores requisitos señalados en las letras a) y b) deberán acreditarse en la escritura pública de compraventa.

c) Las instrucciones de uso de los diferentes servicios e instalaciones con los que cuente la vivienda, con indicación de los nombres y direcciones de las empresas suministradoras o encargadas del mantenimiento.

d) Las garantías de los diferentes elementos o instalaciones con los que cuente la vivienda, con indicación de su plazo de duración, de su extensión y de la persona física o jurídica que se hace cargo de ella.

e) La licencia de primera ocupación, y, en el supuesto de viviendas protegidas de nueva construcción, la calificación definitiva.

f) Los estatutos de la comunidad de propietarios, si los hubiese.

g) El justificante de inexistencia de deudas con la comunidad de propietarios en relación con la vivienda y sus anexos, en caso de que la comunidad estuviese constituida.

h) La referencia catastral y registral de la vivienda.

3. Cuando las viviendas hubiesen sido vendidas en proyecto o en construcción, los requisitos de los apartados anteriores también deberán cumplirse antes de proceder a su entrega a las personas compradoras, una vez que las viviendas estén finalizadas.

4. En segundas y ulteriores transmisiones de viviendas, la persona vendedora deberá hacerle entrega a la persona compradora, al menos, de la documentación indicada en las letras f), g) y h) del apartado 2 del presente artículo.

Sección 3.^a *De los promotores y de su registro*Artículo 25. *Promotores.*

Tiene la condición de promotor en la Comunidad Autónoma de Galicia cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

Artículo 26. *Definición y naturaleza del Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia (RPG).*

1. A los efectos de fomentar la calidad del proceso edificatorio, de ofrecer mayores garantías y seguridad a las personas consumidoras y usuarias y de garantizar la transparencia en el mercado inmobiliario, se crea en la Comunidad Autónoma de Galicia un registro de promotores, en el que deberán inscribirse todas las personas físicas o jurídicas que realicen la actividad de promoción de la vivienda para su posterior enajenación,

entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, excepto las que se encuentren inscritas en un registro de similares características y con un nivel de información equiparable al del registro de promotores, siempre que acrediten debidamente esta inscripción.

2. El Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia (RPG) será un registro de naturaleza administrativa y carácter público, custodiado y gestionado por la consejería competente en materia de vivienda, bajo la dependencia directa del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

3. El Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia se llevará a través de medios informáticos, y permitirá su acceso por medios telemáticos. Toda la información de este registro será accesible de forma libre y gratuita.

Artículo 27. *Inclusión de promotores en el Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia.*

1. La condición de promotor se acreditará mediante la inscripción en el Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia.

2. Los promotores, a los efectos de su inclusión en el Registro de Promotores de la Comunidad Autónoma de Galicia, deberán presentar una comunicación previa en los términos de lo indicado en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, en la que aportarán, por lo menos, los datos siguientes:

- a) El nombre, domicilio social y fecha de constitución de la sociedad o de inicio de la actividad.
- b) La relación de medios materiales y personales de los que dispone para la actividad que desarrolla.
- c) La relación de obras ejecutadas en los últimos diez años y en curso de ejecución en la Comunidad Autónoma de Galicia, en el resto del Estado y en el ámbito internacional.
- d) Las sanciones y resoluciones judiciales que hayan adquirido firmeza en materia de vivienda libre y protegida, contratación inmobiliaria y actividad urbanística.
- e) Cualquier otro dato que el promotor considere relevante y que sea de interés para las personas consumidoras o usuarias de edificios y viviendas.

Artículo 28. *Organización y procedimiento.*

La organización, estructura, tipología de asientos y procedimiento de inscripción de los promotores en el registro se determinarán reglamentariamente.

CAPÍTULO V

De las fianzas de los contratos de arrendamiento de viviendas y predios urbanos

Artículo 29. *Constitución de la fianza.*

1. A la celebración del contrato de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda será obligatoria la exigencia y prestación de la fianza en metálico, en los términos establecidos por la legislación de arrendamientos urbanos y por la presente ley, 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 vivienda y a dos mensualidades de renta en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

3. En los arrendamientos de temporada, que conforme a la Ley de arrendamientos urbanos tendrán la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas corresponden al contrato de un año de duración. A estos efectos, tienen la consideración de arrendamientos de temporada los de duración inferior a un año.

Artículo 30. Depósito de la fianza.

1. Las personas arrendadoras o subarrendadoras de fincas urbanas, se trate de arrendamientos de vivienda o de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, deberán depositar en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las fianzas y sus correspondientes actualizaciones, las hubiesen o no percibido de las arrendatarias o de los arrendatarios, en los supuestos en que sean exigibles y en la cuantía establecida por la legislación vigente.

2. En los arrendamientos de industria o negocio, cuando impliquen también arrendamientos de local o de vivienda, la cuantía de la fianza a depositar será el equivalente a dos mensualidades del alquiler estipulado. De no haberse estipulado expresamente, de forma diferenciada, el importe de la renta, la fianza se exigirá por importe del 4 % del valor catastral asignado al inmueble referido a la fecha del contrato. Si el valor catastral no estuviese individualizado, se estimará en función de la superficie del local.

3. La persona arrendadora o subarrendadora deberá entregarle a la persona arrendataria una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o de su actualización en el plazo de un mes, a contar desde su ingreso en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 31. Excepciones.

1. Están 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 ellas cuando la renta deba ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos. Estos casos se exceptúan, igualmente, de la obligación del depósito de fianza.

2. No será exigible el depósito de la fianza en los arrendamientos de temporada de duración igual o inferior a un mes.

Artículo 32. Fianza de contratos de suministros y servicios.

Las empresas, entidades o administraciones públicas que presten suministros o servicios, cualquiera que sea el número de personas suscriptoras y la importancia de los núcleos de población, deberán depositar en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las fianzas que por cualquier concepto se les exijan a las personas suscriptoras en la celebración de contratos que afecten a las viviendas y a los demás predios urbanos.

Artículo 33. Naturaleza del depósito.

1. El depósito obligatorio de las fianzas tendrá la consideración de ingreso de derecho público del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

2. El depósito será gratuito y no devengará intereses.

3. El importe de las fianzas depositadas podrá ser destinado a inversiones para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas protegidas de promoción pública, a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana, a medidas de fomento del alquiler y a políticas de fomento del derecho a la vivienda previstas en la presente ley, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas que sean reclamadas en tiempo y forma.

Artículo 34. Formas de depósito de las fianzas.

1. El depósito de las fianzas se podrá realizar, según se determine reglamentariamente, en alguno de los siguientes modos:

a) En régimen general, mediante documento de autoliquidación a través de la página web del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o directamente en las oficinas de ese organismo.

b) Mediante régimen de concierto con arrendadores, empresas de suministros y servicios o personas físicas o jurídicas propietarias de inmuebles o administradoras de fincas urbanas, en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

2. En todo caso, para tener acceso al régimen de concierto, será necesario que medie resolución expresa por parte de la Administración que autorice dicho régimen, y el silencio administrativo tendrá efectos desestimatorios para las personas solicitantes.

Artículo 35. *Actualización de la fianza.*

1. 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, en el caso de viviendas, o a dos, en el caso de uso distinto al de viviendas, de la renta vigente en el momento de la prórroga.

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

3. Las personas arrendadoras deberán notificar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que la actualización se produjo, y depositar la diferencia entre el importe depositado en su día y el importe actualizado, o solicitar, en su caso, su devolución.

Artículo 36. *Devolución de la fianza.*

1. Extinguido el contrato, las personas depositantes podrán solicitar la devolución de la fianza en la forma en que se establezca reglamentariamente.

2. Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato la Administración no hubiese procedido a la devolución de la cantidad depositada, esta devengará el interés legal correspondiente. La solicitud de cancelación presentada fuera del plazo que reglamentariamente se determine, que no se presente o que se aporte de forma incompleta la documentación requerida por la Administración exonerará a esta del pago del interés legal.

Artículo 37. *Ingreso de la fianza fuera de plazo.*

1. El plazo para realizar el depósito será el determinado reglamentariamente.

2. El ingreso fuera de plazo dará lugar al incremento de la fianza en el importe correspondiente al interés legal vigente hasta la fecha en la que se realice el depósito, sin perjuicio de la sanción que, en su caso, pudiese corresponder.

3. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de la fianza de manera voluntaria y sin requerimiento previo por parte de la Administración, no se impondrá sanción, sin perjuicio del abono de los intereses legales por el tiempo en que se demorase el ingreso.

Artículo 38. *Recaudación en vía de apremio.*

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 de la obligación de depósito.

Artículo 39. *Controversia entre las personas contratantes.*

La Administración autonómica no resultará afectada por las controversias y la exigencia de responsabilidades que se puedan suscitar a causa del arrendamiento, que quedarán reservadas a la jurisdicción ordinaria.

Artículo 40. *Depósito de fianzas por entidades de intermediación inmobiliaria.*

En caso de que los arrendamientos sean gestionados a través de entidades que profesionalmente se dediquen a la intermediación inmobiliaria, estas deberán informar por escrito a las personas arrendadoras de la obligación de efectuar el depósito previsto en el presente capítulo.

Artículo 41. *Convenios con colegios profesionales.*

Para la gestión y depósito de las fianzas, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer convenios de colaboración con colegios profesionales, en el seno de los cuales se establecerán los mecanismos y requisitos específicos para que estos puedan actuar, y se regularán las obligaciones y los derechos recíprocos en ejecución de lo dispuesto en la presente ley.

CAPÍTULO VI

Licencia de primera ocupación y declaración de obra nueva

Artículo 42. *La licencia de primera ocupación.*

1. Una vez concluidas las obras de construcción de los edificios o viviendas, el promotor solicitará la licencia de primera ocupación en el ayuntamiento en el que radique el inmueble, y acompañará a su solicitud la certificación final de obra y demás documentación que, en su caso, exija el ayuntamiento competente.

2. Sin perjuicio de lo que establezca la reglamentación urbanística, podrán otorgarse licencias de primera ocupación parciales, por edificios o portales completos, cuando la parte de la obra objeto de la licencia cumpla los siguientes requisitos:

- Que tenga consideración de obra completa y cumpla todas las exigencias y toda la normativa técnica aplicable.
- Que sea susceptible de utilización independiente.
- Que, en su caso, la urbanización interior y exterior de la parcela directamente vinculada a la edificación para la que se solicita la licencia se encuentre totalmente finalizada y se garantice el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la parcela que sirvió de base para la obtención de la licencia de obra.

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

Artículo 43. *Servicios.*

1. La licencia de primera ocupación es el único documento que permite la conexión del abastecimiento de agua potable, saneamiento, electricidad, gas, 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 previa de la licencia de primera ocupación.

Artículo 44. *Declaración de obra nueva.*

Las notarias y los notarios y las registradoras y los registradores de la propiedad exigirán, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva finalizada que acredite el otorgamiento de la licencia urbanística, la expedición de la certificación final de obra y el otorgamiento de la licencia de primera ocupación. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, las notarias y los

notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como la certificación expedida por el técnico competente acreditativa de que la obra se ajusta al proyecto que fue objeto de dicho acto administrativo.

TÍTULO II

De las viviendas protegidas y de otras actuaciones protegidas

CAPÍTULO I

Clasificación de las viviendas protegidas

Sección 1.^a De la clasificación de las viviendas protegidas

Artículo 45. *Clases de viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, se clasifican en:

1. Viviendas de promoción pública (VPP).
2. Viviendas de protección autonómica (VPA).

Sección 2.^a Viviendas de promoción pública (VPP)

Artículo 46. *Concepto.*

1. Es vivienda protegida de promoción pública (VPP) la que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo promueva como tal o a la que le otorgue esta calificación y que cumpla los requisitos que se establezcan reglamentariamente, y se adjudicará conforme a un procedimiento reglado, normativamente establecido.

2. Solo podrán ser personas adjudicatarias de las viviendas de promoción pública las personas físicas que reúnan los requisitos que reglamentariamente se establezcan, salvo lo previsto en el apartado 4 del artículo 50 de la presente ley.

3. Las viviendas de promoción pública se destinarán, en todo caso, a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarias o adjudicatarios, sin que en ningún caso se puedan destinar a segunda residencia ni a ningún otro uso, excepto en los casos que reglamentariamente se determinen, para posibilitar el uso por la Administración pública como vivienda temporal de colectivos con necesidades especiales.

Artículo 47. *Modalidades de promoción pública de viviendas.*

La promoción pública podrá llevarse a cabo mediante:

- a) La construcción de viviendas nuevas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
- b) La adquisición de viviendas nuevas, en fase de proyecto, de construcción o acabadas, que cumplan los requisitos que se establezcan para su calificación. A tal efecto se considerarán viviendas nuevas acabadas aquellas que no hubiesen sido ocupadas en el plazo que se determine reglamentariamente.
- c) La adquisición de viviendas para su rehabilitación o renovación con destino a la promoción pública en los términos señalados en el artículo 96.
- d) La rehabilitación, reposición o recuperación para el patrimonio del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo de viviendas de promoción pública.
- e) Cualquier otra forma de adquisición de viviendas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

f) La calificación por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo de viviendas promovidas por cualquier otro promotor público.

g) La forma concertada, con cualquier promotor público o privado, de viviendas que sean calificadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Estas viviendas tendrán la calificación de viviendas protegidas de promoción pública concertadas.

Artículo 48. Viviendas protegidas de promoción pública concertadas.

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer formas de colaboración o concierto con personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, para satisfacer las necesidades de vivienda de promoción pública en aquellos municipios donde, según el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, exista una demanda acreditada de este tipo de vivienda.

2. De conformidad con el procedimiento y cumpliendo las condiciones de calidad y precio máximo de venta que se establezcan reglamentariamente, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá calificar como viviendas de promoción pública las viviendas promovidas por un promotor público o privado, con el objeto de adjudicarlas entre las personas inscritas en el citado registro y de otorgarles, en su caso, las ayudas que se establezcan reglamentariamente para las personas adquirentes.

3. Estas viviendas estarán sometidas al mismo régimen jurídico que las promovidas directamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 49. Viviendas de inserción o asistenciales.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en cumplimiento de las políticas de inclusión y cohesión social, podrá establecer líneas concretas de actuación o formas de colaboración con administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro que lleven a cabo actividades y programas de carácter social, para que puedan disponer de viviendas y destinarlas a personas que requieran especial atención por sus circunstancias personales, económicas o sociales.

Artículo 50. Modos de acceso.

1. El acceso a las viviendas de promoción pública podrá realizarse mediante compraventa, derecho de superficie, acceso diferido a la propiedad, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra o cualquier otro título admitido en el ordenamiento jurídico vigente.

2. El procedimiento y los requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública será desarrollado reglamentariamente y se ajustará a los principios de objetividad, transparencia, publicidad y concurrencia.

3. Queda prohibido el subarrendamiento o la cesión del uso, por parte de la persona adjudicataria, a una tercera persona de esta clase de viviendas, salvo los supuestos previstos reglamentariamente para los casos en los que el adjudicatario sea una administración pública o una entidad pública o privada sin ánimo de lucro con personalidad jurídica propia.

4. Excepcionalmente, por razones de interés público o social, podrán adquirir las viviendas de promoción pública las administraciones públicas, y podrán ser utilizadas por las personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que cumplan con las condiciones establecidas reglamentariamente.

5. Para la venta en segunda transmisión de las viviendas de promoción pública promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo será necesario acompañar a la escritura de venta un certificado emitido por el citado organismo que acredite que la vivienda está totalmente pagada y que el contrato fue visado.

Artículo 51. *Viviendas de promoción pública en copropiedad.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o cualquier entidad local, para mejorar y facilitar las posibilidades de acceso a la vivienda de los sectores con mayores dificultades, podrá establecer contratos de copropiedad con las personas adjudicatarias de las viviendas de promoción pública como ayuda a la adquisición de una vivienda.

2. El valor de la participación en la propiedad de la vivienda por parte de la Administración pública no podrá superar en ningún caso el 40 % del coste de la vivienda y de sus anexos. Esta participación deberá figurar necesariamente en los correspondientes contratos de copropiedad.

3. Los gastos de conservación, mantenimiento y rehabilitación, los tributos, seguros y cuotas de comunidad serán asumidos por las personas adjudicatarias de las viviendas, así como cualquier otro que legalmente le corresponda a la propiedad.

4. Las personas beneficiarias de los contratos de copropiedad podrán adquirir en cualquier momento la parte de la propiedad correspondiente al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o a la entidad local. En todo caso, mientras se mantenga el contrato de copropiedad, las viviendas estarán sujetas al régimen legal de las viviendas protegidas de promoción pública, aunque ya hubiese vencido el plazo señalado como período de protección para este tipo de viviendas.

5. La transmisión por la persona propietaria de su cuota de propiedad de la vivienda estará sometida a los mismos requisitos y limitaciones que los establecidos con carácter general para la transmisión de las viviendas de promoción pública. Será, por lo tanto, de aplicación lo establecido en el capítulo III del título II de la presente ley relativo a los derechos de la Administración en la transmisión de las viviendas protegidas.

6. Reglamentariamente se establecerán el contenido y condiciones de los contratos de copropiedad; el porcentaje de propiedad de la vivienda que, en función de sus circunstancias personales, familiares y económicas, deberá asumir la persona adjudicataria; el modo de ejercitar la adquisición de la parte de la propiedad correspondiente a la Administración pública y la valoración de la misma en función del momento en el que se produzca.

Artículo 52. *Parque público de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.*

1. Se entiende por parque público de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo el conjunto de las viviendas protegidas que dicho organismo califique como viviendas de promoción pública (VPP), así como las que adquiera por cualquier título, y cuya finalidad sea atender a las necesidades de vivienda de las personas que cumplan con los requisitos fijados reglamentariamente.

2. Los bienes heredados por la Comunidad Autónoma de Galicia en los supuestos establecidos en el artículo 267 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, cuando se encuentren integrados por edificios o viviendas sometidos a algún régimen de protección pública, pasarán a formar parte del parque público de viviendas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y se destinarán a los usos que este determine.

Artículo 53. *Conservación, administración y aseguramiento.*

1. Las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública asumirán los deberes de uso, conservación y mantenimiento de estas establecidos con carácter general por la presente ley, así como los que se derivan de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos y de las ordenanzas municipales que, en su caso, le sean de aplicación. Asimismo, deberán suscribir obligatoriamente un seguro que cubra, como mínimo, el riesgo de incendio.

2. Para facilitar la administración y conservación de los edificios y de las viviendas de promoción pública, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo promoverá y exigirá la constitución de las oportunas comunidades de propietarios o de las juntas administradoras, en atención al régimen de adjudicación de las viviendas.

3. Reglamentariamente se determinarán la forma de constitución y funcionamiento de las juntas administradoras, así como la participación de las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública en régimen de alquiler y de las restantes formas de cesión del uso en las citadas juntas.

Artículo 54. *Aplazamientos de pago.*

Excepcionalmente, en caso de imposibilidad acreditada de pago de la vivienda de promoción pública por una situación transitoria de precariedad económica, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá conceder, previa petición de la persona interesada, aplazamientos o fraccionamientos de pago conforme a las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 55. *Locales en edificios de viviendas de promoción pública.*

1. Los locales, edificaciones y servicios complementarios de las viviendas protegidas de promoción pública, siempre que la normativa urbanística lo permita, podrán ser destinados a usos de oficinas, comerciales, sanitarios, asistenciales, culturales, deportivos u otros de interés público o de interés para la comunidad.

2. El procedimiento y la forma de cesión a título gratuito u oneroso de estos locales se determinará reglamentariamente.

3. Además de las previsiones que reglamentariamente se establezcan en relación con la adjudicación directa, en todo caso podrán ser adquiridos o arrendados directamente los locales, edificaciones y servicios complementarios cuando quien compre o arrende sea otra administración pública o entidad de derecho público vinculado a ella y cuando su destino sean servicios de interés público o de utilidad social.

Sección 3.ª De la vivienda de protección autonómica (VPA)

Artículo 56. *Concepto.*

1. Son viviendas de protección autonómica (VPA) las viviendas protegidas promovidas por un promotor público o privado en ejecución de políticas públicas de vivienda y que, cumpliendo los requisitos que se establezcan reglamentariamente, sean calificadas como tales por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

2. También son viviendas de protección autonómica (VPA) las promovidas para uso propio por comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, asociaciones legalmente constituidas o por una persona individual con el fin de que constituya su residencia habitual y permanente, y que califique como tales el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 57. *Régimen jurídico.*

1. Únicamente las personas físicas podrán ser adjudicatarias y usuarias de las viviendas de protección autonómica.

2. Reglamentariamente se determinarán los tipos de viviendas de protección autonómica y el régimen jurídico de estas.

Artículo 58. *Situaciones excepcionales.*

Transcurridos tres años desde la calificación definitiva como viviendas de protección autonómica, siempre que se acredite fehacientemente en el expediente el cumplimiento del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas por el sistema establecido reglamentariamente y no fuese posible su adjudicación por falta de personas adjudicatarias, el promotor podrá solicitar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente, autorice, para la totalidad o parte de la promoción, en función de las viviendas que no se llegasen a adjudicar, la

excepción del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas, siempre que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente y se mantengan los precios máximos de venta o renta durante la vigencia del régimen de protección. El promotor deberá proceder a la devolución de las ayudas que hubiese recibido correspondientes a esas viviendas. Esta autorización se hará constar en la resolución de calificación definitiva, mediante diligencia.

CAPÍTULO II

Del régimen general de las viviendas protegidas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 59. *La calificación de las viviendas protegidas.*

1. Los agentes promotores de viviendas que pretendan su calificación como viviendas protegidas presentarán ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la solicitud de calificación provisional de vivienda protegida, acompañada de la documentación que se establezca reglamentariamente.

2. Finalizadas las obras de construcción o rehabilitación, el agente promotor solicitará la calificación definitiva ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y aportará la documentación que se establezca reglamentariamente.

3. La Administración deberá dictar resolución expresa tanto sobre la calificación provisional como sobre la definitiva y notificársela a la persona interesada en el plazo máximo de dos meses, que se contarán a partir de la fecha en que la solicitud entrase en un registro del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Transcurrido este sin que se hubiese notificado resolución expresa, se podrá entender desestimada por silencio administrativo.

En caso de advertirse deficiencias reparables que impidan el otorgamiento de la calificación provisional o definitiva, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá señalar plazo y condiciones para proceder a su reparación, y quedará entre tanto interrumpido el plazo para resolver.

4. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al agente promotor supondrá, además de las sanciones que correspondan, la devolución, en su caso, de las ayudas percibidas como consecuencia de la calificación provisional como vivienda protegida con los intereses legales desde la fecha de su percepción. Las personas adquirentes de las viviendas podrán optar por resolver los contratos o por solicitarle a la Administración autonómica la rehabilitación del expediente a su favor, y se comprometen a subsanar las deficiencias que motivaron la denegación. En este caso, se deducirán del precio que deba abonarse al agente promotor las cantidades invertidas por las personas adquirentes en la subsanación de las deficiencias.

Artículo 60. *Duración del régimen de protección.*

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas de promoción pública, así como el de las viviendas protegidas de protección autonómica construidas en un suelo desarrollado por un promotor público, tendrá una duración de treinta años desde la fecha de su calificación definitiva.

No obstante, las viviendas protegidas de promoción pública, una vez transcurrido el plazo antes señalado, mantendrán su régimen de protección mientras sean de titularidad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, mientras sus titulares tengan cantidades pendientes de pago a dicho organismo, así como mientras se mantengan vigentes los contratos de copropiedad señalados en el artículo 51 de la presente ley.

2. Para el resto de las viviendas protegidas, la duración del régimen legal de protección se determinará en función del ámbito territorial de localización de las viviendas.

3. De conformidad con lo establecido en el apartado anterior, el régimen de protección de las viviendas de protección autonómica situadas en el denominado ámbito territorial de precio máximo superior tendrá una duración de veinticinco años, el de las viviendas ubicadas en la zona territorial primera tendrá una duración de veinte años y el de las viviendas ubicadas en la zona territorial segunda, de quince años, desde la fecha de la calificación definitiva. Reglamentariamente se determinarán los ayuntamientos incluidos en cada zona territorial.

4. En todo caso, para las viviendas que se acojan a financiación o a ayudas estatales, se estará, en cuanto a la duración del régimen de protección, a lo que disponga la correspondiente normativa reguladora de las citadas ayudas.

Artículo 61. *Extinción del régimen de protección y descalificación.*

1. El régimen de protección de las viviendas se extingue por el transcurso del plazo de duración del régimen jurídico de protección o también por la descalificación de la vivienda a solicitud de su titular.

2. El transcurso del plazo de duración del régimen de protección en las viviendas de protección autonómica determinará la extinción del régimen de protección de la vivienda, que, sin necesidad de declaración administrativa, 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 estos casos, las registradoras o registradores cancelarán de oficio las notas marginales relativas al régimen de protección. En las viviendas de promoción pública será necesaria una declaración administrativa emitida por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en la que se determine la extinción del régimen de protección.

3. Las viviendas protegidas de promoción pública así como las de protección autonómica construidas en un suelo desarrollado por un promotor público no podrán ser objeto de descalificación mientras dure su régimen legal de protección.

4. El resto de las viviendas protegidas no podrá ser objeto de descalificación hasta que no hubiese transcurrido en su totalidad la primera mitad del plazo de duración de su régimen legal de protección, excepto en los supuestos tasados que se determinen reglamentariamente basados en razones de interés público o social. La descalificación conllevará, en todo caso, el previo reintegro de las ayudas o beneficios recibidos.

5. En todo caso, para las viviendas que se acojan a financiación o a las ayudas estatales, se estará, en cuanto a la descalificación, a lo que disponga la correspondiente normativa reguladora de las citadas ayudas.

Artículo 62. *Superficie.*

1. Las viviendas protegidas no podrán superar los 120 metros cuadrados de superficie útil.

2. Con la limitación señalada en el apartado anterior, reglamentariamente podrá determinarse la superficie útil máxima para cada tipo de vivienda protegida, así como la de sus anexos y, en su caso, la superficie máxima objeto de financiación calificada.

Artículo 63. *Personas beneficiarias.*

1. Podrán acceder a una vivienda protegida, en régimen de dominio o derecho de uso o disfrute, inter vivos, en primera o ulteriores transmisiones, a título oneroso o gratuito, voluntariamente o en vía ejecutiva, las personas que, careciendo de una vivienda en propiedad, cumplan los requisitos que reglamentariamente puedan establecerse para el acceso a este tipo de viviendas.

2. En los casos de liquidación de la sociedad de gananciales o de cualquier otro régimen económico matrimonial y de parejas de hecho legalmente constituidas, cuando la vivienda que les hubiese sido adjudicada se atribuya a uno de los cónyuges, no será necesario el cumplimiento de dichos requisitos.

3. En los supuestos de adquisiciones mortis causa, entendiéndose incluidos en este supuesto los pactos sucesorios, cuando la nueva persona propietaria no reúna las condiciones y los requisitos específicos para acceder a las viviendas sujetas a algún régimen de protección, deberá transmitir las en el plazo de seis meses a quien cumpla las condiciones establecidas en la normativa para cada tipo de vivienda. Si la vivienda estuviese calificada como de protección autonómica, podrá optar por arrendarla con las mismas condiciones.

Cuando el derecho de adquisición de la vivienda por sucesión mortis causa se refiera a una persona menor no emancipada, no le será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. En el supuesto de que, después de producida la adjudicación de la vivienda protegida y antes de la firma del correspondiente contrato, falleciese la persona adjudicataria, se podrán subrogar en esta condición de persona adjudicataria los miembros de la unidad familiar o de convivencia que figuren en la solicitud formulada, y se aplicará, en su caso, y a los efectos de designar a la persona adjudicataria, la orden de prelación establecida en la legislación de arrendamientos urbanos.

Artículo 64. *Situaciones excepcionales en el régimen de acceso.*

1. Excepcionalmente, podrán acceder a una vivienda protegida las personas que sean propietarias de otra vivienda cuando esté sujeta a expediente de expropiación forzosa, las personas separadas o divorciadas que se encuentren al corriente en el pago de las pensiones alimenticias y compensatorias y que hayan sido privadas del uso de la vivienda por sentencia o convenio regulador y las que ocupen alojamientos provisionales como consecuencia de actuaciones de emergencia o remodelaciones urbanas que impliquen la pérdida de su vivienda o cualquier otra situación excepcional declarada por el organismo competente en materia de vivienda.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 50 y en el apartado 1 del artículo 57, también podrán adquirir por dación en pago una vivienda protegida las entidades de crédito que, con respecto a las viviendas, hubiesen formalizado préstamo hipotecario, con el fin de evitar mayores gastos a los propietarios, con la obligación de destinarlas exclusivamente a la finalidad y a los destinatarios que determine el régimen jurídico aplicable a ellas, de conformidad con lo previsto en su calificación como viviendas protegidas.

Artículo 65. *Destino y ocupación.*

1. Las viviendas protegidas, durante la vigencia de su régimen jurídico previsto en la presente ley y en su normativa de desarrollo, deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio o de las arrendatarias, en caso de que se promuevan para alquiler, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o a cualquier otro uso, salvo en los casos previstos en la presente ley. No perderán tal carácter por el hecho de que se ejerza o desarrolle en ellas una profesión o un oficio compatible con el uso residencial y siempre que se cuente con la autorización del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Dicha autorización no exime a la persona interesada de recabar los restantes permisos, licencias o autorizaciones contemplados en la normativa vigente.

2. Las viviendas protegidas se ocuparán en los plazos que reglamentariamente se determinen, salvo que medie justa causa debidamente acreditada y autorizada por la Administración.

Artículo 66. *Precio de venta o renta.*

1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primera o posteriores transmisiones estará sujeto a un precio de venta o renta máximo, que será fijado en la normativa de desarrollo de la presente ley.

2. Queda prohibido a la persona vendedora o arrendadora de una vivienda sujeta a cualquier régimen de protección la percepción de cualquier tipo de sobreprecios, cantidades o primas de especie alguna, superiores a los legalmente fijados como precios máximos de venta o renta, incluso por mejoras, obras o instalaciones complementarias distintas a las que figuren en el proyecto de obra de la referida vivienda. Esta prohibición se extiende al mobiliario que se integre o se sitúe en la vivienda por la persona vendedora.

3. La venta de una vivienda protegida no podrá, en ningún caso, imponer la exigencia de adquisición de un anexo no vinculado a la vivienda o de una superficie del edificio que no esté sujeta a la calificación. En los supuestos de promoción por cooperativas, no se les podrá repercutir ni exigir a las socias o socios, por dichos anexos no vinculados o superficies del edificio no sujetas a calificación, más costes que los efectivamente derivados de su propia construcción.

4. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable, debiendo entenderse tales estipulaciones referidas al precio o renta máximos legales aplicables.

Artículo 67. *Limitaciones de la facultad de disponer.*

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. Reglamentariamente se determinará el plazo en el que las viviendas protegidas podrán transmitirse inter vivos. En cualquier caso, la persona adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para ser persona adjudicataria de viviendas protegidas.

En situaciones excepcionales debidamente justificadas y previstas reglamentariamente, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá autorizar la transmisión de la vivienda antes del transcurso del plazo establecido, y, 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 promovidas para alquiler podrán ser vendidas, de manera individualizada o por promociones completas, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y en las condiciones fijadas reglamentariamente.

Las nuevas personas propietarias, que tendrán que destinar las viviendas a alquiler, se subrogarán en los derechos y obligaciones de las anteriores personas propietarias.

Artículo 68. *Cláusulas obligatorias y visado de contratos.*

Los contratos de arrendamiento y de transmisión de las viviendas protegidas deberán contener las cláusulas que se determinen reglamentariamente y presentarse para su visado ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo mientras dure su régimen legal de protección.

Artículo 69. *Registro de la propiedad.*

Las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que resulten de la calificación como vivienda protegida de acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública, y se consignarán en el registro de la propiedad en el respectivo asiento registral, para lo cual se deberá aportar el contrato visado o certificado del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Artículo 70. *Arbitraje.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia fomentará la inclusión de cláusulas en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas que posibiliten la resolución de las controversias que pudiesen originarse en el cumplimiento de tales contratos mediante arbitraje, que se regulará de conformidad con su normativa de aplicación.

Artículo 71. Adquisición de derechos o facultades derivados de los regímenes jurídicos de protección de viviendas.

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo derechos o facultades derivados de los regímenes jurídicos de protección de viviendas, en contra de lo dispuesto en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 72. Suelo para viviendas protegidas.

1. En el ámbito de la legislación de ordenación del territorio, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá impulsar y elaborar los instrumentos de ordenación necesarios y adoptar las medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

2. Para los suelos destinados en el planeamiento a reserva de viviendas protegidas o para los desarrollados por un promotor público con ese destino se determinará reglamentariamente un porcentaje máximo de repercusión del coste del suelo y de la urbanización sobre el precio máximo de venta de las viviendas protegidas, en el que se incluirá también la valoración de los anexos y, en su caso, de los locales comerciales. A estos efectos, se establecerá el procedimiento para el cómputo de la superficie de las viviendas, de los anexos y de los locales comerciales, y se podrá también modular el porcentaje en función del tipo de vivienda protegida y del ámbito territorial de localización de las viviendas.

Sección 2.ª Adjudicación de las viviendas protegidas

Artículo 73. Del Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.

1. Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo dispondrá de un Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, en el que se consignarán todos los datos relativos a la demanda de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma, con el fin de facilitar la gestión y coordinación de las políticas públicas de vivienda y de suelo para la vivienda protegida, garantizar la aplicación de los principios de publicidad, transparencia y concurrencia en los procedimientos de adjudicación y contribuir a la programación de las iniciativas privadas en materia de vivienda protegida.

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, así como los procedimientos de adjudicación.

3. Será obligación de la persona demandante comunicar cualquier cambio que se haya producido en sus circunstancias durante el período de inscripción. El incumplimiento de esta obligación, una vez acreditada, supondrá la baja automática en el registro, con la imposibilidad de realizar una nueva inscripción durante el plazo de un año. Asimismo, supondrá la baja automática por el plazo de un año la renuncia a una vivienda cuando, en un sorteo de una promoción, la persona adjudicataria renuncie a ella sin concurrir ninguna de las causas justificadas de acuerdo con la normativa de desarrollo del registro.

Artículo 74. Reservas.

1. En cada procedimiento de adjudicación, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá reservar viviendas para ser adjudicadas a las unidades familiares o de convivencia que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Movilidad reducida de alguna de las personas integrantes de la unidad familiar o convivencial con un grado de minusvalía reconocida igual o superior al 33 %.
- b) Familias numerosas o unidades convivenciales de tres o más hijas o 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) Mujeres víctimas de violencia de género.
- f) La concurrencia de cualquier otra circunstancia considerada de atención preferente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

2. La suma de todas las reservas no podrá superar el 30 % de las viviendas ofertadas, salvo en los 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.

CAPÍTULO III

Las potestades sobre las viviendas protegidas

Sección 1.ª Los derechos de la administración en la transmisión de viviendas protegidas

Artículo 75. Derechos de tanteo y retracto.

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo tendrá derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas y sus anexos en tanto dure el régimen de protección, en las segundas y posteriores transmisiones inter vivos, sean gratuitas u onerosas, incluidas las derivadas de procedimientos de ejecución patrimonial.

2. No existirán los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de que la transmisión se produzca entre personas con parentesco por consanguinidad en línea recta o colateral hasta el tercer grado o entre cónyuges o miembros de parejas de hecho legalmente constituidas. Tampoco existirán en las transmisiones a título gratuito entre ascendentes o descendientes en cualquier grado, incluidos pactos sucesorios.

Artículo 76. Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo.

1. Las personas propietarias de viviendas protegidas deberán notificar a la Administración autonómica, por cualquiera medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlas, y expresarán, si la transmisión es onerosa, el precio y forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos de la persona interesada en la adquisición, en caso de que esta no fuese facilitada por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

2. Si la enajenación se produjese como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarlo a la Administración autonómica dentro del plazo de tres días.

La notificación deberá contener el precio en que se realizó la adjudicación, así como la identificación de la persona adjudicataria. A esta última deberá comunicársele que se va a verificar dicha notificación a los efectos de que, en su caso, le pueda adjuntar a esta los datos que estime convenientes con relación a las condiciones exigidas para acceder a las ayudas públicas que afecten a la vivienda.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá ejercitar el derecho de tanteo durante el plazo de treinta días naturales a partir del día siguiente a aquel en que se hubiese producido la notificación o la designación de persona compradora por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Si la notificación fuese incompleta o defectuosa, la Administración podrá requerir a la persona transmitente los datos incompletos o la subsanación de los defectos, y quedaría entre tanto en suspenso el plazo señalado.

Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá comunicar a la persona interesada su renuncia al mismo, en cuyo caso podrá llevarse a cabo, inmediatamente, la transmisión proyectada. Transcurrido el plazo de treinta días naturales, se entenderá que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo renuncia al ejercicio del derecho de tanteo.

Los efectos de la notificación prevista en el apartado 1 de este artículo caducarán a los seis meses de la misma, y toda transmisión realizada, transcurrido este plazo, se entenderá efectuada sin dicha notificación, a los efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 77. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto.*

1. La persona adquirente de la vivienda deberá notificar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el plazo de un mes siguiente a la transmisión de la vivienda, las condiciones en las que se produjo la venta, así como remitirle una copia de la escritura o documento en el que se formalice la venta.

2. Dicho organismo podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se hubiese hecho la notificación prevista en el artículo precedente o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos establecidos, cuando se hubiese producido la transmisión después de que caducase la notificación o antes de que caducase el derecho de tanteo, así como cuando se hubiese realizado la transmisión en condiciones distintas a las notificadas.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde la notificación de la transmisión por la persona adquirente o desde que llegase a su conocimiento, fidedignamente, por cualquier otro medio.

4. Cuando la enajenación de una vivienda protegida se realizase en escritura pública, la notaria o el notario deberá notificar a la Administración autonómica la transmisión mediante remisión de copia simple de la escritura, siempre que no le conste que ya hubiese sido previamente notificada.

Artículo 78. *Constancia registral.*

1. Las limitaciones y cargas a las que se refieren los artículos precedentes deberán consignarse expresamente en la correspondiente inscripción registral en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

2. No podrán inscribirse en el registro de la propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos precedentes.

Artículo 79. *Precio de la transmisión.*

1. 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.

2. Si el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto recayese sobre las viviendas de promoción pública, la Administración autonómica descontará del precio que está obligada a pagar la parte del precio aplazado no satisfecho.

Artículo 80. *Competencia para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

Corresponde a la persona que ejerza la dirección del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en los artículos anteriores.

*Sección 2.ª El desahucio administrativo*Artículo 81. *Causas.*

1. Procederá el desahucio administrativo contra las personas arrendatarias, adjudicatarias u ocupantes de las viviendas de titularidad pública promovidas o calificadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública, cuando concurra alguna de 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 adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que le sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra establecida en la legislación vigente.

b) Haber sido sancionada o sancionado por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente ley mediante resolución firme en vía administrativa.

c) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin obtener la preceptiva autorización administrativa de desocupación en los términos que se determinen reglamentariamente.

d) La cesión o subarrendamiento total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.

e) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.

f) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificaciones complementarias sin título legal.

g) La realización de obras que alteren la configuración de la vivienda o menoscaben la seguridad del edificio, así como causar la persona ocupante, beneficiaria, arrendataria o las personas que con ella convivan deterioros graves en el mismo, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.

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

i) El desarrollo en el piso o local, o en el resto del inmueble, de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad o que resulten dañosas para la finca o para las personas ocupantes.

2. Asimismo, también se puede acudir al procedimiento de desahucio judicial, tanto por las causas previstas en la legislación común como por las establecidas en el apartado 1 del presente artículo.

Artículo 82. *Procedimiento.*

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto por la legislación para el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades previstas en el presente capítulo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del artículo precedente de la presente ley, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días; si no lo hiciese, sería apercibida de desahucio y de un recargo del 10 % sobre la cantidad debida. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que la persona arrendataria o adjudicataria diese lugar a que se decretase el referido desahucio.

Expirado dicho plazo sin que se hubiese abonado en su totalidad la cantidad debida, se dictará resolución de desahucio, que se notificará a la persona interesada, y se le concederá un nuevo plazo de quince días para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario.

3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de las causas previstas en el artículo precedente, se notificará a la persona interesada la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente

la documentación que considere oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

A la vista de las actuaciones y previa audiencia por quince días, la persona instructora elevará la correspondiente propuesta de resolución. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni se tengan en cuenta en la resolución otros hechos, otras alegaciones o pruebas que las aducidas por la persona interesada.

4. En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que la persona arrendataria o adjudicataria entregue las llaves de la vivienda, con el apercibimiento de que, en caso contrario, se procederá al lanzamiento de esta, así como al de cuantas personas, mobiliario o enseres se encontrasen en ella.

5. Si fuese necesario entrar en el domicilio de la persona afectada, la Administración pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

Artículo 83. *Suspensión del procedimiento.*

No podrá iniciarse procedimiento de desahucio, o se suspenderá el que estuviese en curso, en tanto no se resuelva una eventual solicitud de subrogación en el contrato de la vivienda formulada por las personas que formasen parte de la unidad familiar.

Artículo 84. *Precinto cautelar.*

Acordado el desahucio, el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiese recaer.

Artículo 85. *Competencia.*

Corresponde a la directora o al director general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la competencia para incoar y resolver los procedimientos de desahucios, designar a la persona instructora y secretaria, así como a las personas que deban llevar a cabo el lanzamiento y acordar el precinto cautelar a que se refiere el artículo anterior.

CAPÍTULO IV

Otras actuaciones protegidas en materia de vivienda

Sección 1.ª Adquisición protegida de viviendas

Artículo 86. *Objeto y personas beneficiarias.*

1. Podrá tener la condición de actuación protegida de vivienda la adquisición a título oneroso de las viviendas libres, usadas, rehabilitadas o de nueva construcción, siempre que cumplan los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

2. Las personas adquirentes de las viviendas reguladas en el apartado anterior deberán cumplir los diferentes requisitos que se establezcan reglamentariamente y, en su defecto, los que se fijen para las viviendas de protección autonómica.

Artículo 87. *Convenios para actuaciones protegidas en venta.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá establecer acuerdos y convenios con agentes de la edificación, entidades financieras, colegios profesionales y otras administraciones públicas con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda en propiedad por parte de sectores con necesidad de vivienda y de poner en el mercado viviendas en primera transmisión en las condiciones y precios máximos que se determinen reglamentariamente.

Sección 2.ª Arrendamiento protegido de vivienda

Artículo 88. *Objeto y actuaciones protegidas en arrendamiento.*

1. Las administraciones públicas impulsarán 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 estos deberán establecerse reglamentariamente.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las administraciones públicas podrán adoptar medidas dirigidas a impulsar la puesta en el mercado de viviendas en alquiler, con los objetivos prioritarios de movilizar las viviendas vacías y de favorecer el acceso a la vivienda a colectivos singulares, en particular colectivos sociales especialmente desfavorecidos, vulnerables o en situación de exclusión social, mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores y personas jóvenes que pretendan acceder a la vivienda por primera vez.

3. Las administraciones públicas podrán, asimismo, fomentar el acceso a la propiedad de las viviendas a través de programas de apoyo al alquiler con opción de compra, de tal manera que la persona inquilina pueda acabar adquiriendo la vivienda que tiene arrendada, deduciendo del precio de venta una parte de los importes satisfechos en concepto de renta.

Sección 3.ª Alojamientos protegidos

Artículo 89. *Alojamientos protegidos.*

1. Podrán ser calificados como actuaciones protegidas aquellos alojamientos situados en edificaciones cuyo uso sea el calificado como residencial comunitario y destinados a arrendamiento o a otras formas de explotación.

2. Reglamentariamente se determinarán las características y dimensiones superficiales de los citados alojamientos, que, en todo caso, deberán adecuarse a la tipología de las personas ocupantes, tanto en los ámbitos residenciales individuales como en los comunitarios.

3. Podrán calificarse como alojamientos protegidos los ubicados sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de dicha clase de alojamientos.

4. En lo relativo al uso de estos alojamientos, será de aplicación lo previsto en la presente ley y en su normativa de desarrollo y, en lo no regulado expresamente, en la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos.

Sección 4.ª Rehabilitación de las viviendas

Artículo 90. *Objeto.*

La rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial será objeto de atención prioritaria por parte de las administraciones públicas con competencia en materia de vivienda como forma de garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y como medida de protección del patrimonio cultural y arquitectónico, del medio ambiente, del paisaje y del territorio.

Artículo 91. *Fomento de actuaciones de rehabilitación.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo desarrollará políticas públicas de rehabilitación y renovación del parque de viviendas de Galicia atendiendo a criterios de accesibilidad, sostenibilidad, ahorro energético, mejora de la calidad y conservación de los elementos singulares de las construcciones existentes. A tal fin podrá aprobar los oportunos programas de rehabilitación o renovación dirigidos a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, a la recuperación de inmuebles de valor arquitectónico, de zonas históricas o de áreas urbanas degradadas y de núcleos rurales.

2. Los programas de rehabilitación podrán disponer para su ejecución de medidas específicas de fomento, de ayudas a la financiación, de préstamos subsidiados, de anticipos, de incentivos fiscales y de cualesquiera otros instrumentos, en los términos que se establezcan en las correspondientes normas de desarrollo.

Artículo 92. Concepto y régimen de las actuaciones protegidas.

1. Se consideran actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas aquellas que, siendo calificadas o reconocidas expresamente como tales por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, cumplan los requisitos y condiciones establecidos reglamentariamente.

2. En cada uno de los programas, en función de sus características y, en su caso, de las ayudas y subvenciones percibidas por las personas interesadas, se podrá determinar el régimen de uso, destino y ocupación de los edificios o viviendas rehabilitadas y la duración del mismo.

Artículo 93. Tipos de actuaciones protegidas.

Las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación podrán tener, a los efectos de su calificación por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la consideración de rehabilitación aislada o de área de rehabilitación integral.

Artículo 94. Rehabilitación aislada.

Las actuaciones de rehabilitación de carácter aislado tienen por objeto la conservación y rehabilitación de los edificios y viviendas construidos, para mejorar las condiciones de vida de las personas que los ocupan o posibilitar su uso residencial y para mantener las características de los bienes con valor arquitectónico reconocido, con adaptación a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.

Artículo 95. Actuaciones en el área de rehabilitación integral.

1. Las actuaciones en el área de rehabilitación integral tienen por objeto la intervención sobre un conjunto de edificaciones con usos residenciales que se encuentren en situación de deterioro, tanto en el medio urbano como en el rural, a los efectos de mejorar la habitabilidad de las viviendas ubicadas en los cascos urbanos, conjuntos históricos, manzanas o barrios, municipios rurales o núcleos singulares, de tal manera que mejoren la calidad de vida de sus habitantes, satisfagan las necesidades de vivienda de la ciudadanía y supongan una recuperación del patrimonio edificado y de los espacios urbanos o rurales.

2. Las actuaciones de rehabilitación deberán ser declaradas como tales por la Comunidad Autónoma de Galicia, y su régimen jurídico se determinará reglamentariamente.

Artículo 96. Actuaciones directas del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Sin perjuicio de las ayudas y subvenciones que se establezcan en cada programa específico, las actuaciones de rehabilitación o renovación podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y las viviendas resultantes obtendrán la calificación de viviendas de promoción pública.

Artículo 97. Oficinas de rehabilitación.

Para el desarrollo de las actuaciones indicadas en este capítulo, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá disponer de oficinas de rehabilitación que permitan una adecuada coordinación y eficacia de los programas.

En aras de una eficaz utilización de los recursos, estas oficinas podrán instrumentalizarse a través de convenios con los ayuntamientos o con otras entidades locales.

TÍTULO III

La expropiación en materia de vivienda

Artículo 98. *Expropiación en las viviendas protegidas de promoción pública.*

1. En el ámbito de las viviendas protegidas de promoción pública, y sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, procedan, serán causas de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad las siguientes:

- a) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin justa causa justificada durante un plazo superior a seis meses.
- b) Dedicar la vivienda a usos no autorizados o alterar sustancialmente el régimen de uso establecido en la calificación definitiva.
- c) Utilizar, las personas adquirentes de estas viviendas, otra vivienda construida con financiación pública, excepto en los supuestos permitidos normativamente.
- d) Incurrir, las personas adquirentes, en falsedad de cualquier dato que fuese determinante en la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública.

2. Concurriendo cualquiera de las causas señaladas en el apartado precedente, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo incoará el oportuno expediente con audiencia de las personas interesadas, y, en su caso, acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de valoraciones, en la determinación del justiprecio de la vivienda se tendrá en cuenta el precio en el que fue cedida, del que se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por la persona adjudicataria, así como las subvenciones y las demás cantidades entregadas a la persona adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de promoción pública previstas en sus normas específicas.

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

Artículo 99. *Expropiación en materia de accesibilidad.*

1. Para la administración municipal competente será causa de expropiación forzosa por razón de interés social que en un edificio en régimen de propiedad horizontal no se realicen, tras los oportunos requerimientos, las obras necesarias o las instalaciones precisas para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2. En este supuesto, la expropiación afectará únicamente a aquellos elementos privativos o comunes necesarios para la realización de dichas actuaciones, y podrán ser beneficiarias de la misma las propias comunidades de propietarios.

3. En todo caso, la persona beneficiaria deberá justificar la necesidad de llevar a cabo las obras de adecuación con un informe técnico y una memoria en los que se contenga la información precisa sobre la obra que se va a ejecutar, así como la acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho a la propiedad.

Artículo 100. *Expropiación en materia de rehabilitación.*

1. La administración municipal competente podrá iniciar el expediente expropiatorio de los edificios o viviendas cuando se encuentre en alguno de los supuestos previstos en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, para la declaración de ruina, siempre que, al dictarse la correspondiente orden de ejecución de obras, esta fuese desatendida por la persona propietaria de forma reiterada durante por lo menos tres notificaciones y no se diese cumplimiento a lo preceptuado en el apartado 4 del artículo 199 de la citada ley.

2. La expropiación forzosa por incumplimiento de la obligación de rehabilitación 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.

3. Procederá la declaración de inhabilitación de un edificio o vivienda cuando concurren las circunstancias señaladas en el apartado 1 del presente artículo, previa tramitación de un procedimiento en los términos que se determinen reglamentariamente.

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.

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

5. 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.

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

TÍTULO IV

De la inspección y del régimen sancionador en materia de vivienda

CAPÍTULO I

De la inspección en materia de vivienda

Artículo 101. *Competencias y actividad inspectora.*

1. Sin perjuicio de las competencias que les correspondan a otras administraciones públicas, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo desarrollará actividades de inspección de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia a los efectos de acreditar el cumplimiento de la normativa reguladora en esta materia, conforme a lo establecido en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

2. El personal al servicio de la Administración pública encargado de las funciones de inspección de vivienda tendrá la condición de agente de la autoridad. Las actas redactadas en el ejercicio de la actividad inspectora tendrán valor probatorio de los hechos que se reflejan en ellas, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudiesen señalar o aportar las personas interesadas.

3. Los agentes inspectores pueden realizar las actuaciones que consideren necesarias para comprobar el cumplimiento de la normativa de vivienda. Asimismo, están autorizados para entrar 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 las personas interesadas.

4. En el ejercicio de la actividad inspectora, los agentes inspectores de vivienda podrán realizar las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la presente ley y de sus disposiciones de desarrollo, y practicar las pruebas que resulten necesarias para tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, la propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y, en su caso, la propuesta de medidas de protección y de restablecimiento de la legalidad que proceda adoptar.

Artículo 102. *Información y colaboración.*

1. Las administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a los agentes inspectores los datos, informes, antecedentes y justificantes que les fuesen solicitados por estos en el ejercicio de su función para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley y en su normativa de desarrollo, con los límites establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal.

2. Las administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento, al certificado de convivencia, o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como para la indagación 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, cuando sean requeridas, le facilitarán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo los datos de los consumos de los edificios y viviendas, así como los relativos a las fianzas de los contratos de suministro firmados.

4. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles o a la gestión de arrendamientos proporcionarán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, cuando sean requeridas, los datos relativos a las condiciones de la transmisión o del alquiler de las viviendas protegidas.

5. La aportación de los datos a que se refieren los apartados anteriores no requerirá el consentimiento de las personas titulares.

6. Las personas adjudicatarias de las viviendas de promoción pública tendrán la obligación de permitir la entrada a la vivienda al personal inspector de vivienda para verificar el estado de conservación de estas y el cumplimiento de las obligaciones inherentes a su condición de personas adjudicatarias.

CAPÍTULO II

Régimen sancionador

Sección 1.ª Infracciones de la normativa de vivienda

Artículo 103. *Clases.*

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

2. Las infracciones tipificadas en la presente ley se clasifican en leves, graves y muy graves, atendiendo a la naturaleza de la infracción y al bien jurídico afectado por su comisión.

Artículo 104. *Infracciones leves.*

Tendrán la consideración de infracciones leves:

a) La inexactitud de los documentos o certificaciones expedidos por los agentes de la edificación durante el proceso constructivo, así como las omisiones o incorrecciones relevantes en cualquiera de los datos o documentos que deben figurar en el libro del edificio, cuando no se deriven de unas o de otras perjuicios a terceros.

b) No notificar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las modificaciones, no sustanciales, de los datos incluidos en la declaración responsable efectuada por las entidades de control de calidad de la edificación (ECCE) o por los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación (LECCE) en el momento en que se produzca el cambio.

c) El incumplimiento del deber de entregar, las personas compradoras o arrendatarias de la vivienda, la documentación exigible conforme a la presente ley.

d) El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley para el depósito de las fianzas correspondientes al arrendamiento de predios urbanos, se trate de arrendamientos de vivienda o de arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

e) No visar, ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, los contratos de compraventa de las segundas o sucesivas transmisiones de viviendas protegidas.

f) La omisión de la realización de las obras de reparación necesarias, en las viviendas calificadas protegidas cedidas en régimen de arrendamiento, para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas aplicables en la materia.

g) No constituir en viviendas calificadas protegidas juntas administradoras o comunidades de propietarios.

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

i) No ocupar la vivienda protegida en el plazo establecido reglamentariamente sin justa causa declarada por la Administración.

j) La utilización en inmuebles de viviendas de promoción pública de los elementos comunitarios para fines distintos de los concordantes con su naturaleza o contraviniendo lo dispuesto en los estatutos o acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios, aun cuando no se causen daños en ellos.

k) En las viviendas de promoción pública, la falta de contratación de un seguro contra incendios, sin perjuicio de la contratación de los demás seguros establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.

l) El incumplimiento de cualquier obligación impuesta por la presente ley y que no tenga la calificación de infracción grave o muy grave.

Artículo 105. *Infracciones graves.*

Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) No adecuar la vivienda, edificio o complejo inmobiliario a las especificaciones del proyecto, cuando se trate de viviendas adquiridas en proyecto o en construcción y no concurren las circunstancias señaladas en el artículo 20 de la presente ley.

b) La inexactitud de los documentos o certificaciones expedidos por los agentes de la edificación durante el proceso constructivo, así como las omisiones o incorrecciones en cualquiera de los datos o documentos que deban figurar en el libro del edificio, cuando de unas o de otras se deriven perjuicios a terceros.

c) El incumplimiento de los requisitos exigidos para proceder al arrendamiento de la vivienda o a su venta en proyecto, en construcción o acabada.

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

e) No incluir en el contrato de compraventa o arrendamiento de vivienda protegida las cláusulas del contenido obligatorio establecidas en la presente ley o en sus normas de desarrollo.

f) El incumplimiento de la obligación de registrarse en cualquiera de los registros existentes, previstos en la presente ley, referentes a agentes de la edificación.

g) El incumplimiento de la obligación de los promotores de comunicar al Registro de Promotores del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las sanciones y resoluciones judiciales que hubiesen adquirido firmeza en materia de vivienda libre y protegida, contratación inmobiliaria y actividad urbanística, así como aquellas sentencias firmes en las que resulten inhabilitados para participar en la promoción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Galicia.

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

- i) El incumplimiento por parte de los laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación y de las entidades de control de calidad de la edificación de las condiciones y procedimientos establecidos en la normativa reguladora de su actividad.
- j) Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de los agentes de la construcción durante el proceso constructivo de viviendas protegidas, o la vulneración de las normas de calidad vigentes en la Comunidad Autónoma de Galicia, cuando hubiesen dado lugar a vicios o defectos graves que no afecten a la seguridad de la edificación.
- k) El suministro, por parte de las compañías de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y de otros servicios comunitarios sin la existencia de licencia de primera ocupación y, en su caso, sin la resolución de calificación definitiva de vivienda protegida.
- l) La omisión de las menciones obligatorias en la publicidad e información de la oferta de vivienda establecidas en el capítulo IV del título I de la presente ley, así como la aportación de datos falsos o la inducción a la confusión en la publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas.
- m) La obstrucción de las actividades de inspección previstas en la presente ley.
- n) No visar, ante Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, los contratos de compraventa o de arrendamiento de las viviendas protegidas en su primera transmisión.
- ñ) El incumplimiento de los deberes de uso, conservación o aseguramiento de las viviendas protegidas y de los elementos comunes del edificio.
- o) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, o mantenerla deshabitada sin causa justificada durante un plazo superior a seis meses.
- p) La inadecuación entre el proyecto de ejecución de obra calificado provisionalmente y la obra efectivamente realizada que no impida la obtención de la calificación definitiva, salvo en caso de modificaciones autorizadas previamente por el órgano competente.
- q) El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de formalizar la compraventa de viviendas protegidas en escritura pública o de la obligación de hacer constar en la escritura pública las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de dichas viviendas.
- r) El incumplimiento por parte de los promotores de viviendas protegidas de la prohibición de imponerle a la persona compradora la exigencia de la adquisición de un anexo no vinculado a la vivienda o de una superficie del edificio que no esté sujeta a calificación, así como de la prohibición de imponerle a la persona compradora gastos tributarios que las disposiciones legales atribuyen a la persona vendedora.
- s) El incumplimiento por el promotor del procedimiento establecido en la normativa reguladora del Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia para la adjudicación de viviendas protegidas.
- t) La utilización de una vivienda protegida sin título legal habilitante.
- u) La denuncia falsa de supuestas infracciones tipificadas en la presente ley o en la normativa reguladora de viviendas protegidas
- v) La ejecución, en viviendas calificadas protegidas, de obras que modifiquen el proyecto aprobado sin la previa autorización de la administración competente en materia de vivienda, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables durante el período de vigencia del régimen de protección.
- w) No desocupar la vivienda de promoción pública en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración.
- x) En las viviendas de promoción pública, la realización por las personas usuarias de actividades molestas o contrarias a lo preceptuado en el ordenamiento jurídico vigente, prohibidas en los estatutos o que infrinjan los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios del edificio, así como causar daños o deterioros graves en la vivienda o en el edificio, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.

Artículo 106. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves:

a) La falsedad en las certificaciones o documentos expedidos por los agentes de la edificación durante el proceso constructivo.

b) La falsedad de las certificaciones o documentos presentados por los laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación o por las entidades de control de calidad de la edificación con la declaración responsable.

c) El incumplimiento reiterado por parte de los laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación y de las entidades de control de calidad de la edificación de las condiciones y procedimientos establecidos en la normativa reguladora de su actividad.

Se entenderá que existe reiteración cuando un laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación o una entidad de control de calidad de la edificación hayan sido sancionados, en los cuatro años anteriores, por una infracción de la misma naturaleza en virtud de resolución judicial o administrativa firme.

d) La transmisión o la cesión del uso de la vivienda de nueva construcción sin la preceptiva licencia de primera ocupación, salvo en los supuestos en que se permita por el ordenamiento jurídico.

e) La reiteración en la aportación de datos falsos, la reiteración en la inducción a confusión en la publicidad dirigida a la venta o al arrendamiento de viviendas, así como la omisión reiterada en la información de la oferta de venta de los datos de contenido obligatorio previstos en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

Se entenderá que existe reiteración cuando una persona física o jurídica haya sido sancionada, en los cuatro años anteriores, por una infracción de la misma naturaleza en virtud de resolución judicial o administrativa firme.

f) Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de los agentes de la construcción durante el proceso constructivo de viviendas protegidas, o la vulneración de las normas de calidad vigentes en la Comunidad Autónoma de Galicia, cuando diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la seguridad de la edificación.

g) La venta de las viviendas protegidas promovidas para alquiler sin contar con la preceptiva autorización administrativa o con la alteración de las condiciones fijadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

h) La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones cometida para obtener la calificación provisional o definitiva de vivienda protegida.

i) No obtener la calificación definitiva de vivienda protegida por no ajustarse la construcción al proyecto aprobado en la calificación provisional.

j) El destino de la vivienda protegida a usos distintos al residencial sin contar con la preceptiva autorización autonómica, así como el destino de la vivienda protegida a usos distintos de los establecidos en la resolución de calificación definitiva.

k) El establecimiento de precios de venta y renta de las viviendas protegidas superiores a los fijados por la Xunta de Galicia.

l) La percepción de sobrepuestos, primas o cualesquiera otras cantidades, por cualquier concepto, superiores a las máximas legalmente establecidas en la transmisión o en el arrendamiento de viviendas protegidas.

m) La falsedad de hechos, documentos o certificaciones aportadas a la Administración para la adjudicación de la vivienda protegida.

n) La utilización de más de una vivienda protegida sin contar con la correspondiente autorización.

ñ) La transmisión de las viviendas protegidas sin cumplir los requisitos establecidos en su normativa reguladora.

o) La transmisión de la vivienda protegida inter vivos, en segunda o sucesivas transmisiones, antes del transcurso de los plazos mínimos establecidos en su normativa reguladora.

p) La falsedad de los datos exigidos para obtener los préstamos, subvenciones y ayudas para la adquisición o el arrendamiento de viviendas protegidas, así como el destino de los préstamos, subvenciones y ayudas previstos en su normativa reguladora a finalidades diferentes de las determinantes a su otorgamiento.

q) En relación con las viviendas de promoción pública, el subarrendamiento, de modo oculto o manifiesto, o la cesión de la totalidad o de parte de la vivienda adjudicada.

Artículo 107. *Responsabilidad.*

1. Serán sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que resulten responsables de estas, por acción u omisión.

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

2. Cuando una misma persona resultase responsable de hechos constitutivos de infracciones tipificadas en la presente ley, las sanciones impuestas tendrán entre sí carácter independiente. Igualmente, tendrán carácter independiente las sanciones impuestas a varias personas por la comisión de la misma infracción.

3. Cuando un hecho sancionable 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 los distintos agentes de la edificación y cualquier otra persona interviniente 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.

5. Al objeto de lo dispuesto en el régimen sancionador de la presente ley, las infracciones y sanciones establecidas para los promotores serán exigibles a las cooperativas y gestores de cooperativas de acuerdo con el reparto de funciones y atribuciones realizado en la presente ley, en la normativa de ordenación de la edificación y en su propia normativa específica.

Sección 2.ª Sanciones

Artículo 108. *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 3.000 euros.
- b) Las infracciones graves, con multa de 3.001 hasta 30.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves, con multa de 30.001 hasta 600.000 euros.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, cuando la persona responsable de la infracción sea una persona adjudicataria, por cualquier título, de una vivienda protegida, las cuantías de las sanciones fijadas en el apartado anterior se reducirán a la mitad.

3. Cuando la infracción cometida sea la tipificada en la letra l) del artículo 106, 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.

4. Cuando la infracción cometida sea que no se hubiese 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 doble del depósito debido. 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 pago de los intereses legales por el tiempo en que se demorase el ingreso.

5. 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.

6. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el perjuicio causado, el enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por terceros, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado 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.

7. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 5 de este artículo, el cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones sancionadoras dentro del plazo establecido podrá dar lugar a que el órgano que haya dictado la resolución acuerde, por solicitud de la persona interesada, la condonación parcial, hasta un 75 %, de la multa impuesta, en función del tipo de infracción cometida y de los perjuicios causados a terceros o al interés general.

Sección 3.^a Otras medidas

Artículo 109. *Medidas complementarias.*

A las personas autoras de infracciones graves y muy graves se les podrán imponer además 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, contados desde la firmeza de la resolución administrativa o, en caso de haber sido recurrida en vía contenciosa, desde la notificación de la sentencia firme, a la persona responsable de la infracción.

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

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo mantendrá un registro de los promotores o agentes de la construcción inhabilitados para participar en las promociones de viviendas protegidas por los plazos señalados.

b) 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 legislación de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Galicia.

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

Artículo 110. *Reposición, indemnización, reintegro y reparación.*

1. Las responsabilidades administrativas que se deriven del régimen 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, con el cumplimiento de la normativa jurídica que le sea de aplicación, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados.

2. En las resoluciones de los procedimientos sancionadores se les podrá imponer 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 4.ª Competencias, plazo máximo y ejecución forzosa

Artículo 111. *Competencias.*

Los órganos competentes para la imposición de sanciones serán las personas que ejerzan las jefaturas territoriales o el órgano equivalente en sus funciones de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 112. *Plazo máximo.*

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del procedimiento sancionador será de doce meses, a contar a partir de la fecha del acuerdo de incoación que da lugar al inicio del procedimiento administrativo sancionador.

El transcurso del plazo máximo podrá suspenderse o ampliarse en los supuestos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Asimismo, en los supuestos en que el procedimiento se paralice por causa imputable a la persona interesada se interrumpirá su cómputo.

Artículo 113. *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 de reposición de la legalidad, en el mismo acto de la notificación de la resolución sancionadora se requerirá a la persona infractora para la ejecución de estas en el plazo máximo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un período 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 la notificación de la orden de ejecución, podrá imponer multas coercitivas de entre 300 y 6.000 euros, con periodicidad mínima mensual, en tanto la persona infractora no enmiende la causa que motivó la sanción.

La cuantía global de las multas coercitivas no superará el montante del importe de las obras que tengan que realizarse. De superar tal importe, la Administración deberá acudir, en su caso, a la ejecución subsidiaria, en cuyo caso el importe de los gastos, daños y perjuicios se liquidará de forma provisional, y se exigirá por vía ejecutiva antes de la ejecución, salvo que la persona infractora preste garantía suficiente.

Artículo 114. *Finalización por mutuo acuerdo.*

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 5.ª Prescripción

Artículo 115. *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 relativo 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, y se continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador estuviese paralizado durante un mes por causa no imputable a la presunta persona responsable.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

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

Disposición adicional primera. *Registro de Agentes de la Edificación.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá poner en funcionamiento registros de agentes de la edificación que desempeñen profesionalmente su actividad en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En este caso, los registros de entidades de control de calidad y laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación de la Comunidad Autónoma de Galicia y de promotores previstos en la presente ley se integrarán en el citado Registro de Agentes de la Edificación.

Disposición adicional segunda. *De los negocios del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con las entidades declaradas como medio propio.*

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá celebrar negocios jurídicos destinados a la creación y desarrollo de suelo residencial o empresarial con las entidades declaradas como medio propio instrumental y servicio técnico de la Comunidad Autónoma, y podrán establecerse como medio de pago de estas parcelas lucrativas tanto en el ámbito del suelo a desarrollar como en otro distinto, siempre que se encuentre dentro de la misma provincia en la que se realice la actuación.

Disposición adicional tercera. *Efectos del silencio administrativo.*

Las solicitudes de calificación o descalificación de viviendas protegidas o las solicitudes de actuaciones protegidas reguladas en la presente ley se entenderán desestimadas por silencio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Los mismos efectos tendrá el silencio administrativo en relación con las solicitudes de adjudicación de viviendas y locales de propiedad del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Disposición adicional cuarta. *De las cuantías de las sanciones.*

Las cuantías de las sanciones establecidas en la presente ley podrán ser actualizadas por decreto del Consejo de la Xunta transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la presente Ley. Las actualizaciones posteriores podrán realizarse anualmente cuando las circunstancias económicas y sociales lo requieran.

Disposición adicional quinta. *Viviendas de promoción pública descalificadas por la disposición final primera de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.*

Las viviendas de promoción pública descalificadas en virtud de lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, que se mantengan en el patrimonio del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o de las que dicho organismo recupere su titularidad, serán objeto de una nueva calificación como protegidas de promoción pública en las condiciones que se determinen reglamentariamente y, en su caso, serán adjudicadas conforme a los procedimientos administrativos previstos para este tipo de viviendas. Esta nueva calificación deberá tener acceso al registro de la propiedad, en donde se hará constar mediante nota marginal.

Disposición adicional sexta. *Derecho a la vivienda y necesaria asunción por la Administración de sus responsabilidades económicas con carácter previo a la demolición e impedimento de usos.*

1. Los titulares de las viviendas construidas al amparo de un título anulado tienen derecho a residir en el inmueble mientras no se determine por la administración competente, a través del correspondiente procedimiento de responsabilidad patrimonial, el alcance de la indemnización a que, en su caso, tengan derecho.

En estos supuestos será aplicable lo dispuesto en la legislación urbanística para las actuaciones de reposición de la legalidad urbanística en los casos de obras rematadas sin licencia y lo previsto en el presente artículo para garantizar la necesaria asunción por la Administración de sus responsabilidades económicas con carácter previo a la demolición.

2. A estos efectos, el acto administrativo o sentencia firme que determine la anulación del título y conlleve la reposición de la legalidad urbanística y la demolición de lo construido, por no ser las obras legalizables por su incompatibilidad con el ordenamiento urbanístico, llevará consigo, como efecto legal necesario, la apertura de oficio del procedimiento de responsabilidad patrimonial.

3. En todo caso, durante la tramitación del expediente de responsabilidad patrimonial, el inmueble se considerará incurso en la situación de fuera de ordenación y sujeto al régimen previsto en el artículo 103 de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

4. Todos los legitimados en el procedimiento de reposición de la legalidad urbanística, incluidas las administraciones que, en su caso, hubiesen solicitado la anulación, se considerarán igualmente legitimados en el procedimiento de responsabilidad patrimonial.

5. En ningún caso corresponderá la indemnización si existe dolo, culpa o negligencia grave imputable al perjudicado.

En los casos de concurrencia de negligencia no grave del titular de la vivienda podrá reducirse el importe de la indemnización en la proporción correspondiente a su grado.

La indemnización que, en su caso, se determine podrá incluir los daños y perjuicios derivados de la demolición, pero su pago quedará condicionado al abandono de la vivienda y a su puesta a disposición de la administración obligada a materializar aquella.

6. Cuando la propuesta de resolución o la propuesta de terminación convencional del procedimiento estimen la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración y para el pago fuese necesaria una modificación presupuestaria, deberá solicitarse del órgano competente para su aprobación dentro del plazo de resolución del procedimiento.

7. Si la resolución del procedimiento determina la existencia de responsabilidad patrimonial de la Administración concedente del título y el derecho a una indemnización a la persona titular de la vivienda, la Administración deberá proceder a ejecutar la demolición del inmueble y a impedir definitivamente los usos a que diese lugar. Será requisito necesario el previo pago o consignación a disposición de la persona titular de la vivienda de la indemnización, y tendrá derecho, mientras tanto, a residir en ella.

8. Si la resolución del procedimiento determina la inexistencia de responsabilidad patrimonial de la administración concedente del título, se procederá a la demolición del inmueble y a impedir definitivamente los usos a que diese lugar, de conformidad con lo dispuesto en la legislación del suelo.

9. La Comunidad Autónoma, igualmente, podrá incluir como una situación excepcional en el régimen de acceso a una vivienda protegida, en consonancia con lo establecido en el artículo 64 de la presente ley, a las personas titulares de viviendas construidas al amparo de un título anulado y siempre que aquella constituyese su vivienda habitual.

Disposición adicional séptima. Derecho al ejercicio de actividad comercial o industrial y necesaria asunción por la Administración de sus responsabilidades económicas con carácter previo a la demolición y al impedimento de usos.

El régimen previsto en la disposición adicional sexta de la presente ley será de aplicación a las edificaciones destinadas a actividades comerciales o industriales construidas al amparo de un título habilitante o de una autorización administrativa anulados en los ámbitos que les sean propios y recogidos en planeamientos en curso.

Disposición adicional octava. Dación en pago.

El Gobierno de Galicia procurará la adopción de medidas y mecanismos que sirvan para paliar los obstáculos que dificultan la permanencia o el acceso a una vivienda digna y adecuada, en particular para aquellos que por circunstancias sobrevenidas ajenas a su voluntad tienen extraordinarias dificultades para hacer frente a los créditos hipotecarios que gravan su vivienda habitual, tanto mediante la implementación en Galicia de las medidas previstas en el Real decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, como con la articulación de cualquier otra medida que se determine reglamentariamente dentro de su ámbito competencial.

Disposición adicional novena.

Modificación del apartado 11 del artículo 47 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«a) Regla general: Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

b) Excepciones: no obstante, dichos planes generales podrán también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Estimación de la demanda potencial de vivienda protegida: a los efectos de lo dispuesto en los apartados anteriores, el plan general podrá llevar a cabo una estimación de la demanda potencial de vivienda protegida en base al número de inscritos como solicitantes de viviendas protegidas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En este caso, el porcentaje de reserva total del ayuntamiento (PRTC) que se establezca será la resultante de la aplicación de la siguiente fórmula de cálculo:

$$\text{PRTC} = \frac{\text{IRT} \times 10}{\text{IPM}} \times 100$$

Siendo:

PRTC= Porcentaje de reserva total del ayuntamiento de suelo para vivienda protegida.

IRT= Inscritos como solicitantes de viviendas protegidas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia en ese municipio.

IPM= Número total de habitantes inscritos en el padrón municipal.

Si de la aplicación de la precedente fórmula resulta que la demanda en el municipio no pudiese ser atendida con el porcentaje fijado en la letra a) de la presente disposición, se incrementará la reserva hasta cubrir aquella; y si, por el contrario, fuese excesiva, se podrá reducir, sin que en ningún caso la edificabilidad prevista pueda ser inferior al producto de multiplicar el doble del número de inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia como solicitantes de viviendas protegidas por cien, ni el porcentaje resultante pueda ser inferior al porcentaje medio para el conjunto de la Comunidad Autónoma.

d) Distribución por tipos de vivienda: en cualquier caso, el PRTC que recojan los planes generales siempre deberá ajustarse en todos los municipios, en cuanto a su distribución por tipos de vivienda, a los porcentajes que para cada uno de ellos figuren en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia en cada municipio, de tal manera que aquel será igual al sumatorio de todos los porcentajes de reserva por tipo de vivienda (PRTVi) que resulten de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{PRTVi} = \% \text{ITPi} \times \text{PRTC}$$

Siendo:

PRTVi = Porcentaje de reserva de suelo por tipo de vivienda protegida.

%ITPi = Porcentaje de inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia para ese tipo de vivienda protegida.

PRTC= Porcentaje de reserva total del ayuntamiento de suelo para vivienda protegida.

A estos efectos las personas demandantes inscritas como solicitantes de viviendas de promoción pública se computarán con las personas solicitantes de viviendas de régimen especial o con sus equivalentes en los correspondientes planes o programas de viviendas protegidas.

e) Revisión y modificación del PRTC: con el objeto de adecuar el PRTC de aquellos ayuntamientos en los que el plan general fije una reserva basada en los datos estimados de demanda, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo publicará anualmente, mediante resolución, el porcentaje de reserva aplicable a cada ayuntamiento en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como el porcentaje medio para el conjunto de la Comunidad Autónoma. En estos casos, cuando se produzca una variación en más o en menos de dos puntos porcentuales del PRTC establecido en el plan general con respecto al último publicado, el pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, deberá acordar la modificación de los porcentajes de reserva ajustándolos a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

f) Exención: estarán exentos de las reservas de suelo reguladas en este apartado aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan general, cuando este no contenga previsión para nuevos desarrollos urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables que superen las cinco viviendas por cada 1.000 habitantes y año, tomando como referencia el número de años que se fije como horizonte del plan.»

Disposición adicional décima.

Modificación del apartado 12 del artículo 47 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que queda redactado en los siguientes términos:

«12 Las reservas para la construcción de viviendas protegidas deberán localizarse evitando la concentración excesiva de viviendas de este tipo y la segregación territorial por razones de nivel de renta y favoreciendo la cohesión social, por lo que la aplicación de los porcentajes establecidos en el apartado anterior responderá a la siguiente distribución en función de la clasificación del suelo:

a) En el conjunto integrado por el suelo urbano no consolidado y por el suelo urbanizable delimitado, el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva para vivienda protegida será, como mínimo, el PRTC establecido en el plan general, respetará la PRTVi de cada tipo de vivienda protegida y se distribuirá de conformidad con las reglas siguientes:

– En el suelo urbano no consolidado, el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva para vivienda protegida en cada distrito será, como mínimo, la mitad del PRTC.

– En cada sector del suelo urbanizable delimitado, el porcentaje de edificabilidad residencial que se fije como reserva para vivienda protegida será, como mínimo, la mitad del PRTC, excepto en aquellos sectores cuya edificabilidad total no supere los 0,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, en cuyo caso la reserva podrá reducirse o suprimirse, siempre que el plan general compense esta eventual minoración en el resto de los sectores.

b) En el suelo urbanizable no delimitado, el porcentaje de edificabilidad residencial establecido como reserva en cada plan de sectorización será, como mínimo, el PRTC establecido en el plan general, y se respetarán, además, los PRTVi de cada tipo de vivienda protegida.»

Disposición adicional decimoprimera.

Modificación de la letra j) del artículo 64 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de urbanización y edificación.»

Disposición adicional decimosegunda.

Modificación del apartado 4 del artículo 93 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«4. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 de la presente ley.

Las modificaciones del planeamiento general que no impliquen ni la reclasificación del suelo ni el incremento de la intensidad de uso de una zona ni alteren los sistemas generales previstos en el planeamiento vigente no precisarán obtener el informe previo a la aprobación inicial a que hace referencia el apartado 1 del artículo 85 de la presente ley.

Las modificaciones del planeamiento general tendentes a la delimitación de suelo de núcleo rural al amparo de lo establecido en el artículo 13 de la presente ley se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en la disposición adicional segunda de la misma ley.»

Disposición adicional decimotercera.

Modificación del apartado 3 del artículo 177 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«3. En los ámbitos de uso residencial, y siempre en cumplimiento de los porcentajes de reserva que se establezcan en aplicación del apartado 11 del artículo 47 de la presente ley, por lo menos el 50 % de la edificabilidad residencial prevista en los suelos en los que se localice el 10 % de cesión obligatoria del aprovechamiento tipo del área de reparto a favor del ayuntamiento deberá destinarse a viviendas protegidas de promoción pública o a viviendas de régimen especial o a sus equivalentes en los correspondientes planes o programas de viviendas protegidas vigentes en cada momento, y, en su defecto, en caso de que quede acreditado que no existe suficiente demanda para este tipo de vivienda, a cualquier otro tipo de vivienda protegida.»

Disposición adicional decimocuarta.

Modificación del artículo 189 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 189. *Plazos para edificar o rehabilitar.*

1. Los plazos aplicables para el cumplimiento del deber de edificar o rehabilitar serán los fijados por el planeamiento general o de desarrollo en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurren en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada, y, en su defecto, el plazo será de dos años.

2. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de las personas interesadas, por causas justificadas y de forma motivada.

3. Las viviendas protegidas que no se ejecuten simultáneamente con las libres deberán, en todo caso, ser edificadas en los plazos establecidos en el planeamiento general o de desarrollo. Independientemente de lo dispuesto en los artículos siguientes de este capítulo, en caso de incumplimiento de dichos plazos de edificación, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o el ayuntamiento respectivo podrán expropiar los terrenos destinados por el plan general a la construcción de viviendas protegidas.

4. Podrá ser beneficiaria de esta expropiación la persona física o jurídica que resulte adjudicataria mediante el oportuno procedimiento de selección, en el que se deberán garantizar los principios de publicidad, transparencia, objetividad y libre concurrencia.»

Disposición adicional decimoquinta.

Adición de un nuevo apartado 5 bis al artículo 195 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«5 bis. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, los ayuntamientos podrán establecer procedimientos abreviados de obtención de licencias de obras menores en el mismo momento de la solicitud.»

Disposición adicional decimosexta.

Modificación del apartado 2 del artículo 197 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. Cada prórroga que se solicite no podrá ser por un plazo superior al inicialmente acordado.»

Disposición adicional decimoséptima.

Modificación de la disposición transitoria primera, letra f), de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, que tendrá la siguiente redacción:

«f) Al suelo clasificado por el planeamiento vigente como no urbanizable o rústico, incluso conforme con lo previsto en el artículo 32 de la presente ley en su redacción anterior a la modificación, a través de la Ley 2/2010, de 25 de marzo, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico.

A través del procedimiento de modificación del planeamiento general, justificadamente, se podrán imponer, en su caso, mayores limitaciones.»

Disposición adicional decimoctava.

Se modifica la letra c) del apartado 7 del artículo 5 del Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, que queda redactada como sigue:

«c) Que presente justificante de constituir el depósito de la fianza a que se refiere el artículo 36 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, o bien copia compulsada de la denuncia presentada

ante dicho organismo por no haberle entregado dicho justificante la persona arrendadora.»

Disposición transitoria primera. *Medidas de mejora del acceso a la vivienda y de eliminación de stock de vivienda.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo implantará un programa orientado a facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía y a reactivar el sector inmobiliario a través de la gestión de una bolsa de viviendas ya existentes para ser ofertadas en venta o en alquiler con opción de compra.

2. Las viviendas que se incorporen al citado programa deberán estar totalmente terminadas, disponer de licencia de primera ocupación y estar en perfecto estado de habitabilidad. Además, estarán sujetas a un precio máximo de venta y renta, que será establecido mediante resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo teniendo en cuenta el ámbito geográfico donde se ubiquen las viviendas.

3. En las viviendas ofertadas en alquiler con opción de compra, por lo menos el 40 % del importe satisfecho durante los tres primeros años en concepto de renta de alquiler se descontará del precio que hay que hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

4. Para el desarrollo del citado programa se establecerá un acuerdo marco al que podrán adherirse las administraciones locales, las entidades financieras y los diferentes agentes implicados en el sector inmobiliario en las condiciones y con las obligaciones que el citado acuerdo determine, con el objeto de facilitar la puesta en el mercado de las viviendas ya existentes en mejores condiciones de acceso para la persona adquirente y de reducir los gastos asociados a la compra.

5. Se constituirá una comisión de seguimiento que estará integrada, por lo menos, por una persona representante de la Administración autonómica, de la Administración local y de las entidades y agentes del sector inmobiliario firmantes del acuerdo, con objeto de evaluar el funcionamiento del citado programa y, en su caso, de proponer los ajustes que sean oportunos para su adaptación a la evolución del mercado inmobiliario y para dar una correcta respuesta a las posibles variaciones que pueda experimentar la demanda de vivienda.

6. Será de aplicación a estas viviendas el régimen sancionador previsto en la presente ley con respecto a aquellas infracciones que tengan por objeto alterar el precio máximo de venta o renta.

7. El plazo de vigencia del citado programa será hasta el 31 de diciembre de 2014, y podrá ser prorrogado por acuerdo del Consejo de la Xunta de Galicia.

Disposición transitoria segunda. *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 conforme a la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud.

2. Las viviendas calificadas definitivamente conforme 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 será en todo caso aplicable lo indicado en el artículo 58, relativo a las situaciones excepcionales, y en el artículo 61, relativo a la descalificación de las viviendas protegidas, excepto que lo previsto en el régimen de protección conforme al que fueron calificadas fuese más favorable.

Disposición transitoria tercera. *Retroactividad sobre la dación en pago en la vivienda protegida.*

Lo establecido en el apartado 2 del artículo 64, por considerarse una norma favorable, se aplicará retroactivamente a las viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria 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 11/2007, de 27 de julio, gallega para la prevención y el tratamiento integral de la violencia de género, las condiciones de acceso de las mujeres víctimas de violencia de género a la vivienda se contemplarán y se mantendrán en cualquier modalidad de actuación, 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 supusiesen un trato más favorable.

Disposición transitoria quinta. *Disposiciones sancionadoras.*

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 responsable de la infracción.

Disposición transitoria sexta. *Reserva de suelo para vivienda protegida en los planes generales en tramitación.*

1. Los planes generales en tramitación que no hubiesen conseguido la aprobación provisional deberán adaptarse íntegramente a lo dispuesto en la presente ley. Los que hubiesen conseguido podrán adaptarse a la presente ley o continuar su tramitación hasta su aprobación definitiva, a tenor de lo dispuesto en la Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

2. La simple adaptación del contenido del plan en tramitación a las disposiciones establecidas en la presente ley no implicará, por sí sola, la necesidad de someterlo a nueva información pública, excepto cuando se pretendan introducir otras modificaciones que alteren sustancialmente la ordenación proyectada y no sean consecuencia de la adaptación, extremo sobre el que la persona que ejerza la secretaría municipal deberá emitir informe.

Disposición transitoria séptima. *Reserva de suelo para vivienda protegida en los planes generales aprobados.*

1. La reserva de suelo para vivienda protegida que sea de aplicación en los planeamientos municipales en el momento de la entrada en vigor de la presente ley mantendrá su vigencia.

2. No obstante lo anterior, los ayuntamientos podrán fijar su reserva de suelo para vivienda protegida en función de la demanda potencial de la misma, según se establece en la disposición adicional novena de la presente ley. Una vez publicados por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo los porcentajes de reserva de vivienda protegida aplicables a un ayuntamiento, su pleno, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, establecerá el porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida aplicable en ese planeamiento y lo ajustará a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

3. La actualización de los porcentajes de reserva previstos en el apartado anterior deberá realizarse respetando la distribución porcentual que el plan general fijaba para cada polígono (área de reparto).

4. Los planes de desarrollo de un plan general que se encuentren en tramitación en el momento de la aprobación de los nuevos porcentajes de reserva por parte del ayuntamiento podrán optar entre continuar la tramitación con los porcentajes de reserva que figuraban en el plan general o aplicar los nuevos porcentajes determinados por el ayuntamiento.

Disposición transitoria octava. *Declaración de obra nueva.*

A las viviendas con licencia concedida o solicitada antes de la entrada de la vigor de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, a los efectos de lo indicado en el artículo 44 de la presente ley, referido a la declaración de obra nueva, no les será exigible el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

Disposición transitoria novena. *Garantía del derecho a la vivienda.*

Lo previsto en la disposición adicional sexta de la presente ley será de aplicación en relación con los titulares de viviendas construidas al amparo de un título anulado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogada la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, así como las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan derogados los apartados 10 y 13 del artículo 47, el apartado 3 del artículo 174 y el apartado 6 del artículo 177 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

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

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Santiago de Compostela, 29 de junio de 2012.—El Presidente, Alberto Núñez Feijóo.

(Publicada en el «Diario Oficial de Galicia» número 141, de 24 de julio de 2012)