PARLAMENTO DE GALICIA

BOLETÍN OFICIAL DO PARLAMENTO DE GALICIA

Número 724 | VIII lexislatura | 29 de xuño de 2012

Fascículo 2

SUMARIO

(Versión electrónica en www.parlamentodegalicia.es)

1. Procedementos de natureza normativa

1.1 Leis e outras normas

1.1.1. Leis

Lei de vivenda de Galicia 206062

1. Procedementos de natureza normativa

1.1 Leis e outras normas

1.1.1. Leis

Lei de vivenda de Galicia

O Parlamento de Galicia, na sesión plenaria do 26 de xuño de 2012, aprobou, por 38 votos a favor, 37 en contra e ningunha abstención, a Lei de vivenda de Galicia.

Santiago de Compostela, 26 de xuño de 2012

Pilar Rojo Noguera
Presidenta

Lei de vivenda de Galicia

Preámbulo

O dereito ao gozo dunha vivenda digna e axeitada é recoñecido con rango constitucional no artigo 47 da vixente Constitución de 1978. A súa regulación, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, a teor do establecido no artigo 27 do Estatuto de autonomía para Galicia, é unha competencia exclusiva daquela.

Nos últimos anos ditáronse múltiples normas con incidencia en materia de vivenda tanto a nivel estatal coma autonómico. Esta norma trata de incorporar as modificacións producidas como consecuencia das innovacións na materia, de recoller as achegas normativas existentes que se consideran merecedoras de conservación e de determinar un marco estable e simplificado que lles permita, especialmente ás persoas consumidoras e usuarias das vivendas, dispoñer dunha norma de referencia que lles outorgue seguridade xurídica e garantía de calidade nun tema de tal transcendencia como o regulado nesta lei.

Esta lei inclúe regulacións orientadas a garantirlle o acceso á vivenda a quen realmente o necesita, e parte dos principios de igualdade e transparencia no acceso ás vivendas protexidas e ás axudas públicas, ao mesmo tempo que establece medidas que achegan seguridade xurídica ao mercado inmobiliario e garantías ás persoas adquirentes e usuarias das vivendas. Constitúe así un instrumento que pode proporcionarlle estabilidade e dinamismo ao sector e que permite estimular a promoción e a rehabilitación das vivendas en xeral e das protexidas en particular.

Co obxecto de acadar os fins anteditos, promúlgase esta Lei de vivenda de Galicia, que pretende ser un auténtico código na materia, e que se divide en catro títulos para os efectos dunha máis doada utilización da norma pola cidadanía. O título I ocúpase da vivenda en xeral; o título II, das vivendas protexidas e doutras actuacións protexidas; o título III, da expropiación en materia de vivenda; e o título IV, da inspección e do réxime sancionador en materia de vivenda.

No título I, relativo á vivenda en xeral, trátase de implantar un réxime completo da vivenda que reúna non só o importantísimo tema da defensa dos dereitos das persoas consumidoras e usuarias de vivendas, senón tamén aspectos que superen o dereito privado no ámbito da vivenda, para configurar un auténtico réxime xurídico completo desta materia.

Iníciase este título cun capítulo I que, baixo a epígrafe de "Disposicións xerais", ademais de regular o obxecto, o ámbito de aplicación da norma e a mención explícita ao dereito constitucional en materia de vivenda, inclúe un glosario de termos para os efectos de conseguir unha interpretación auténtica e clarificadora destes.

O capítulo II, denominado "Calidade nas vivendas", articúlase en dúas seccións, que regulan as esixencias técnicas de calidade da edificación e o libro do edificio, con especial referencia ao seu contido. Trátase de garantirlles ás persoas usuarias que a vivenda da que vaian dispoñer non sexa un produto de consumo funxible, senón un ben de uso duradeiro que satisfaga as necesidades e esixencias da cidadanía, e que esta sexa consciente dos seus dereitos.

No capítulo III regúlase o uso, o mantemento e a conservación das vivendas, porque para o lexislador non se trata de entender a vivenda como un resultado final, estático e rematado, senón como un proceso no que o coidado e a atención desta é fundamental, para os efectos de garantir os estándares de vida que require a cidadanía de Galicia do século XXI.

O capítulo IV aborda un tema xa tratado noutras disposicións, como é o da protección das persoas adquirentes e

usuarias, e xunta o regulado en disposicións precedentes coas innovacións introducidas pola máis recente normativa en cuestións como a publicidade e o dereito á información. Trátase, en fin, de que as persoas adquirentes e usuarias dunha vivenda coñezan os seus dereitos, o ben que se lles subministra, as posibilidades de actuación ante as patoloxías na súa produción ou as eventuais actuacións que infrinxan os seus dereitos e intereses, e eviten malas prácticas que os poidan lesionar, en especial en materia de prezos. En tal sentido delimítase, desde unha perspectiva cronolóxica no proceso de construción e entrega dunha vivenda, un triplo nivel de protección, e diferénciase a fase precontractual, a de proxecto e construción e a da vivenda rematada.

Finaliza este capítulo IV cunha novidade normativa fundamental: a implantación e regulación dun rexistro de promotores. Trátase de fomentar, a través desta institución de nova creación, baixo a tutela do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), a calidade da construción, de posibilitar que a cidadanía coñeza con quen contrata, diferenciando os auténticos empresarios profesionais dos que carecen de tales condicións, e de garantir, en suma, a transparencia do mercado inmobiliario, para cuxo fin se esixe o reflexo no rexistro dunha serie de datos que se consideran significativos dos promotores. Este rexistro créase respectando os principios de non-discriminación, de razóns imperiosas de interese xeral e de proporcionalidade propugnados pola Directiva 2006/123, do Parlamento Europeo e do Consello, do 12 de decembro de 2006, relativa aos servizos no mercado interior.

Seguidamente, o capítulo V ocúpase das fianzas. Nel regúlase de modo pormenorizado a obriga do depósito de fianzas como desenvolvemento do disposto na disposición adicional terceira da Lei 29/1994, de arrendamentos urbanos, e trátase ademais de salvar as lagoas existentes na lei que se derroga.

O capítulo VI ocúpase de dous documentos fundamentais aos que o lexislador trata de dotar da máxima eficacia, como son, por unha banda, a licenza de primeira ocupación, que deberá garantir a completa terminación da vivenda e a identidade entre o proxectado e o construído, e, por outra banda, a declaración de obra nova, que deberá incorporar todos os documentos que a vixente normativa esixe para acreditar a legalidade dunha edificación.

O título II ocúpase da vivenda protexida así como doutras actuacións protexidas que os poderes públicos poden desenvolver. Estruturado en catro capítulos, a idea central que preside esta parte da lei é o seu afán clarificador. Foron unha constante en todas as normas en materia de vivenda sometida a protección pública a complexidade destas, a súa intricada terminoloxía e a falta de transparencia, ata o punto de que a tipoloxía e as clases destas vivendas eran difusas, cando non confusas, os réximes se solapaban e se tendía a unha normativa excesivamente regulamentista e de moi difícil, cando non imposible, intelección. Ante esta situación, neste título da lei configúrase un capítulo I que, baixo a epígrafe "Clasificación das vivendas protexidas", establece as distintas tipoloxías de vivenda con gran simplicidade, e diferencia entre as de promoción pública –cuxa sigla será no sucesivo VPP– e as de protección autonómica –VPA–.

As vivendas de promoción pública son aquelas que, cumprindo os requisitos normativamente establecidos, promova ou cualifique o Instituto Galego da Vivenda e Solo. Estas vivendas deben destinarse a domicilio habitual e permanente das persoas beneficiarias e serán adxudicadas conforme o procedemento regulado para o efecto. Dentro destas encádrase o subtipo das vivendas de promoción pública concertadas, entendéndose por tales as que, sendo así cualificadas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, sexan promovidas por un promotor público distinto do Instituto Galego da Vivenda e Solo ou por un promotor privado, co obxecto de adxudicalas entre as persoas inscritas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda de Galicia. Así mesmo, créanse as vivendas de promoción pública de inserción ou asistenciais, destinadas a colectivos que requiren unha especial atención. Ademais, co obxecto de mellorar as condicións de acceso á vivenda dos sectores con máis dificultades, regúlanse tamén as vivendas de promoción pública en copropiedade cunha administración pública. En todo caso, é de destacar a regulación pormenorizada do réxime das vivendas de promoción pública, ao detallar as diferentes modalidades de promoción pública, os múltiples modos de acceso a estas, así como o parque público de vivendas do Instituto Galego da Vivenda e Solo, a conservación, a administración e o aseguramento das devanditas vivendas e a posibilidade do aprazamento de pagamento.

Por outra parte, enténdense incluídas entre as vivendas de promoción autonómica aquelas vivendas promovidas por

un promotor público ou privado en execución de políticas públicas de vivenda e que, cumprindo os requisitos establecidos regulamentariamente, sexan cualificadas como tales polo Instituto Galego da Vivenda e Solo. Dentro destas inclúense as promovidas, de forma individual ou colectiva, para uso propio.

No capítulo II, "Do réxime xeral das vivendas protexidas", na súa sección 1.ª, "Disposicións xerais", establécese un réxime común para todas as vivendas protexidas, sinálase o destino e a súa ocupación e determínase a duración do réxime de protección, cun límite máximo de trinta anos para as vivendas de promoción pública, así como para as vivendas protexidas de protección autonómica construídas nun solo desenvolvido por un promotor público. Para o resto das vivendas vincúlase a súa duración ao ámbito territorial da súa localización, loxicamente, respectando o establecido pola normativa estatal cando exista financiamento desta orixe. A superficie útil fíxase, dado o fin destas vivendas, nun límite máximo de 120 metros cadrados.

Por outra banda, o prezo das vivendas protexidas é obxecto de especial atención na lei, xa que se prohibe expresamente calquera sobreprezo, sexa cal fose a forma ou modalidade que se pretenda utilizar para a súa percepción, e se regulan tamén nesta sección, en relación coas vivendas protexidas, cuestións como as referidas ás eventuais persoas beneficiarias, ás situacións excepcionais, ao financiamento, á inscrición no rexistro da propiedade e ao fomento da arbitraxe.

A sección 2.ª trata as cuestións relativas á adxudicación das vivendas protexidas e regula tanto o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, que se xestionará no Instituto Galego da Vivenda e Solo, coma os procedementos de adxudicación e as reservas posibles deste tipo de vivendas.

O capítulo III, baixo o título "As potestades sobre as vivendas protexidas", ocúpase dos dereitos de adquisición preferente do Instituto Galego da Vivenda e Solo no suposto de transmisión das vivendas de promoción pública e determina as causas e o procedemento do desafiuzamento administrativo.

Finaliza o título cun capítulo IV que, baixo a epígrafe "Outras actuacións protexidas en materia de vivenda", regula en catro seccións a adquisición protexida de vivendas, o arrendamento, os aloxamentos protexidos e a rehabilitación de vivendas. Así, en materia de rehabilitación, establece as liñas básicas de actuación das administracións con competencia en materia de vivenda neste ámbito e indica as actuacións protexibles que deben ser obxecto de medidas de fomento, tanto no caso da rehabilitación illada coma no das áreas de rehabilitación integral. Ademais, regula as actuacións directas do Instituto Galego da Vivenda e Solo en materia de rehabilitación e a posibilidade de crear oficinas de rehabilitación como un instrumento eficaz para potenciar e coordinar os programas e as medidas orientados a conseguir a axeitada rehabilitación do patrimonio construído.

O título III desenvolve a expropiación de vivendas por incumprimento da función social da propiedade e limítaa aos casos extremos nos que se entende xustificada tal forma de intervención legal, que serve como "última ratio" da actuación administrativa para a defensa da legalidade en materia de vivenda de promoción pública. Así mesmo, regúlase tamén a expropiación en determinados supostos en materia de accesibilidade e rehabilitación.

O título IV, e último da lei, ten por obxecto a inspección e o réxime sancionador en materia de vivenda. O seu principio básico é a regulación dun servizo de inspección no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia que, baixo o control do Instituto Galego da Vivenda e Solo, garanta o cumprimento da normativa de vivenda, atribuíndolles ás persoas que o compoñen a condición de axentes da autoridade, dotándoas das competencias necesarias para conseguir tal fin, e establécese a esixencia legal do deber de información e colaboración con este servizo. O réxime sancionador, do que se ocupa todo o capítulo II deste título, opera sobre as premisas de garantía dos dereitos da cidadanía e do rigor da actuación das administracións públicas para que a lei non deveña nun simple formalismo legal. Así, mantense a clasificación das infraccións en leves, graves e moi graves, e preténdese adecuar o importe das sancións ás circunstancias económicas das persoas infractoras, dado que, se para o acceso a unha vivenda protexida en réxime de venda ou alugueiro se require un nivel determinado de ingresos, parece contrario ao principio de proporcionalidade manter a contía das sancións establecidas na anterior Lei de vivenda 18/2008. Ademais, sinálanse unha serie de

medidas complementarias para reforzar as potestades sancionadoras da administración actuante. Por último, regúlanse a competencia e o procedemento en materia sancionadora e o réxime de execución forzosa.

Conclúe a lei cunha serie de disposicións adicionais relativas ao Rexistro de Axentes da Edificación, á relación do Instituto Galego da Vivenda e Solo coas entidades declaradas como medio propio, para os efectos do silencio administrativo, á actualización da contía das sancións e ás vivendas de promoción pública descualificadas pola Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia.

Así mesmo, establécese unha medida encamiñada a garantir o dereito á vivenda dos seus titulares cando as vivendas fosen construídas ao abeiro dun título anulado, de tal xeito que a Administración asuma as súas responsabilidades económicas, se existen, con carácter previo á demolición dun edificio ou dunha vivenda.

Inclúense tamén as modificacións da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, referidas ás reservas de solo para vivenda protexida, que posibilitan, con base no establecido no artigo 10 do Real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo, que os plans xerais fundamenten a reserva de solo para vivendas protexidas na demanda real existente destas que estea acreditada no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, tanto na porcentaxe de reserva coma na tipoloxía das vivendas protexidas que deben constituíla, e que fan tamén unha revisión dos prazos de execución destas vivendas.

A devandita reforma baséase en tres piares básicos: o primeiro é o pleno respecto á autonomía local expresada na configuración da reserva no planeamento; o segundo é utilizar o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia como o instrumento de planificación e programación das políticas públicas de vivenda protexida e de solo, recorrendo a un criterio obxectivo para determinar as reservas de solo para vivenda protexida, tanto na súa porcentaxe coma no tipo de vivenda; e o terceiro, fomentar e incentivar a construción sustentable no territorio, liberando os desenvolvementos urbanísticos de cargas ficticias que non responden á demanda real de vivenda.

Tamén se modifica o Decreto lexislativo 1/2011, do 28 de xullo, polo que se aproba o Texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, para facilitar a dedución no IRPF por alugueiro de vivenda habitual.

Por último, articúlase un réxime transitorio da norma para solucionar os posibles problemas que neste ámbito a promulgación desta lei poida xerar e ademais establécese, como medida de reactivación do sector e de facilitar o acceso á vivenda, que o Instituto Galego da Vivenda e Solo creará unha bolsa de vivendas en venda e en alugueiro con opción de compra cun prazo de vixencia ata o 31 de decembro de 2014, que poderá ser prorrogado por acordo do Consello da Xunta de Galicia.

Esta lei foi sometida ao preceptivo ditame do Consello Económico e Social de Galicia.

Título I
Da vivenda en xeral

Capítulo I
Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto

Esta lei ten por obxecto establecer un marco normativo estable para a vivenda en Galicia, e, para tal efecto, regula:

a) As políticas públicas de vivenda, con especial referencia ás esixencias técnicas de calidade das vivendas e ás medidas para garantir o seu bo uso, a conservación, o mantemento e a rehabilitación.

b) A protección das persoas adquirentes e usuarias en materia de vivenda.

c) A obriga de depósito das fianzas dos contratos de arrendamento de predios urbanos que se destinen a vivenda ou a uso distinto do de vivenda, así como das fianzas que por calquera concepto se lles esixan ás persoas abonadas a sub-

ministracións ou a servizos na formalización dos contratos que afecten as vivendas e demais predios urbanos.

d) O réxime xurídico e as actuacións administrativas en materia de vivenda protexida en Galicia, así como outras actuacións protexidas en materia de vivenda.

e) A inspección e o réxime sancionador en materia de vivenda.

Artigo 2. Ámbito de aplicación obxectivo e territorial

1. Esta lei aplícase a todo edificio cuxo destino, total ou parcialmente, sexa o residencial de vivenda, tanto de nova construción coma proveniente de actuacións de rehabilitación, renovación ou reforma, desde o momento no que se inicia a promoción e durante a súa vida útil, con independencia do seu carácter libre ou protexido. Así mesmo, seralles aplicable aos aloxamentos protexidos e, en materia de depósitos de fianzas, a arrendamentos de predios urbanos.

2. O ámbito territorial de aplicación desta lei é a Comunidade Autónoma de Galicia.

Artigo 3. Dereito a gozar dunha vivenda digna e axeitada

As persoas físicas residentes legalmente na Comunidade Autónoma de Galicia teñen o dereito a gozar dunha vivenda digna e axeitada, entendendo por tal a que cumpra os requisitos técnicos e teña a calidade necesaria para satisfacer as necesidades residenciais das persoas titulares e usuarias, consonte o disposto no Estatuto de autonomía para Galicia e na Constitución española.

Artigo 4. Glosario

Para os efectos desta lei, enténdese por:

a) Aloxamento protexido: o aloxamento, cualificado como tal, destinado a satisfacer con carácter estable as necesidades de habitación das persoas, no que as instalacións e os servizos son comúns. O uso hoteleiro considérase un uso distinto do do aloxamento protexido.

b) Cualificación provisional: o acto administrativo ditado polo Instituto Galego da Vivenda e Solo en virtude do cal se declaran a protección das vivendas ou as actuacións reguladas nesta lei con carácter provisorio e que, en ningún caso, eximirá o promotor da obriga de obter as autorizacións, as licenzas, os permisos ou as verificacións que acrediten o cumprimento da normativa urbanística ou sectorial aplicable.

c) Cualificación definitiva: o acto administrativo polo que se consolida o réxime xurídico previsto na cualificación provisional.

d) Edificio: o inmoble proxectado, construído, reformado ou rehabilitado cuxo uso principal sexa o residencial de vivenda ou para aloxamentos protexidos, sen prexuízo doutros usos complementarios ou accesorios.

e) Licenza de primeira ocupación: o acto administrativo que acredita que os edificios ou as vivendas cumpren os requisitos esixidos para ser destinados a uso residencial e se axustan á licenza urbanística outorgada.

f) Superficie útil da vivenda: a superficie do solo da vivenda, delimitada pola cara interna dos elementos de cerramento co exterior ou de separación con outras vivendas ou locais lindeiros, de acordo coas seguintes regras:

– Incluirase na superficie útil a metade da que corresponda a espazos exteriores como balcóns, terrazas, galerías ou tendais que sexan de propiedade ou de uso privativo das persoas titulares da vivenda, ata un máximo do 10% da superficie útil pechada.

– Quedan excluídas da superficie útil as zonas nas que a altura libre de construción non alcance 1,80 metros.

– Non se computará como superficie útil a que ocupen, no interior da vivenda, os elementos divisorios entre estancias nin os elementos estruturais verticais nin canalizacións ou condutos verticais, calquera que sexa a función que cumpran nela. Cando se trate de vivendas iguais en disposición vertical dentro dun mesmo edificio, para o cómputo das superficies ocupadas na planta polos elementos estruturais verticais e polas canalizacións ou condutos, tomarase a media aritmética dos valores correspondentes ás vivendas sitas nas plantas inferior e superior da columna, sempre que a diverxencia entre aqueles valores non sexa superior ao 100%.

g) Uso residencial de vivenda: o uso destinado a satisfacer, con carácter permanente, as necesidades de habitación das persoas mediante a utilización de vivendas.

h) Vivenda: o espazo pechado e compartimentado dun edificio destinado a aloxamento habitual de persoas, para o desenvolvemento das funcións humanas elementais, en condicións de seguridade, habitabilidade e funcionalidade idóneas, e destinado a ser ocupado por unha persoa ou por unha unidade familiar ou de convivencia en réxime de total autonomía.

i) Vivenda protexida: a vivenda que cumpra as condicións de uso, destino, calidade, prezo de venda ou alugueiro e, de ser o caso, superficie e deseño, establecidas nesta lei e nas demais disposicións que se establezan regulamentariamente, e sexa cualificada como tal polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Capítulo II
A calidade nas vivendas

Sección 1.ª
As esixencias técnicas de calidade

Artigo 5. Requisitos de calidade da edificación

1. A construción e a rehabilitación das vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia executaranse de forma que respecten o medio urbano e natural e de modo sustentable, e deberán acadar un nivel axeitado e suficiente de calidade e satisfacer as condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, accesibilidade e sustentabilidade establecidas pola normativa vixente aplicable, conforme as licenzas ou autorizacións administrativas outorgadas.

2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo promoverá a axeitada execución da edificación e a calidade da construción. Regulamentariamente estableceranse as disposicións que correspondan para o cumprimento destes fins.

3. Regulamentariamente determinaranse as condicións de recoñecemento das marcas, selos, certificacións de conformidade e outros distintivos de calidade voluntarios que faciliten o cumprimento das esixencias de calidade da edificación.

Artigo 6. Aforro enerxético e fomento de materiais e de enerxías autóctonos

1. As obras de edificación de vivenda deberán cumprir as exixencias establecidas pola normativa básica estatal así como pola normativa autonómica, e nelas procurarase adoptar as solucións técnicas que comporten un maior aforro e unha maior eficiencia de enerxía e auga, mediante o emprego de criterios axeitados de orientación, circulacións naturais de aire, deseño de elementos de captación e rexeitamento solar pasivo, e, en xeral, cumprir as esixencias da arquitectura sustentable.

2. Tamén se utilizarán preferentemente fontes de enerxía renovables, en especial para o quentamento de auga e a produción de electricidade e para a calefacción e a refrixeración.

3. Igualmente, fomentarase prioritariamente a utilización daqueles materiais autóctonos, propios da contorna onde se atope a edificación, e non contaminantes que, pola súa composición ou estrutura, se adecúen mellor ás condicións climáticas e de construción propias da zona na que se realice a obra, co obxecto de racionalizar o mantemento e de evitar impactos ambientais negativos.

4. Os diferentes plans e programas que establezan medidas de apoio en materia de vivenda garantirán o cumprimento do preceptuado nos puntos anteriores deste artigo.

Artigo 7. Competencias das administracións locais

Os entes locais, baixo o principio de autonomía para a xestión dos seus intereses, exercen as competencias de vivenda de acordo co establecido pola lexislación de réxime local, a lexislación urbanística e esta lei, sen prexuízo da capacidade de subscribir convenios e concertar actuacións con outras administracións e axentes de iniciativa social e privada que actúan sobre o mercado da vivenda protexida e libre.

Artigo 8. As entidades de control de calidade e os laboratorios de ensaios de control

1. No exercicio das funcións de acreditación da calidade da edificación que lles atribúe a Lei 38/1999, do 5 de

novembro, de ordenación da edificación, as entidades de control de calidade e os laboratorios de ensaios de control, así como o persoal ao seu servizo, deben manter a debida obxectividade, independencia e imparcialidade respecto dos restantes axentes que interveñen na edificación.

En particular, non poderán desenvolver as devanditas funcións as entidades de control de calidade e os laboratorios de ensaios de control cando:

a) As persoas que promovan as obras sexan propietarias das empresas de control, formen parte dos seus órganos de dirección ou teñan participación no capital da persoa xurídica ou da entidade titular destas, ou cando pertenzan ao seu mesmo grupo empresarial.

b) O persoal ao servizo das entidades de control de calidade ou dos laboratorios de ensaios de control preste a asistencia técnica en obras que promova ou nas que actúe como dirección facultativa.

2. Con anterioridade ao inicio da actividade, as entidades de control de calidade e os laboratorios de ensaios de control de calidade deberán presentar no Rexistro de Entidades de Control de Calidade e Laboratorios de Ensaios para o Control de Calidade da Edificación da Comunidade Autónoma de Galicia unha declaración responsable na que manifesten que cumpren os requisitos regulamentariamente esixidos e facilitarlle a información necesaria á autoridade competente para o control da actividade.

A declaración responsable habilita para o desenvolvemento da actividade da que se trate desde o día da súa presentación e cunha duración indefinida. Calquera modificación sobrevida terá que serlle comunicada ao rexistro ao que fai referencia o parágrafo anterior.

3. Regulamentariamente determinarase o procedemento de inscrición, así como calquera outras medidas que resulten necesarias para a efectividade desta disposición.

4. As entidades de control de calidade e os laboratorios de ensaios de control de calidade deberán subscribir un seguro de responsabilidade civil profesional ou outra garantía equivalente que cubra os danos que poidan derivar das súas actuacións na calidade e seguridade das obras de construción.

Sección 2.ª
Do libro do edificio

Artigo 9. Obxecto

O libro do edificio, consonte o establecido na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, está constituído pola documentación da obra executada. Seralles entregado ás persoas usuarias finais do edificio e ten por obxecto fomentar a conservación do bo estado das vivendas e dos edificios, coas súas instalacións complementarias, e establecer os mecanismos necesarios para un uso e un mantemento axeitados durante o período de vida útil destes.

Artigo 10. Contido do libro do edificio

As persoas usuarias finais terán á súa disposición o libro do edificio, que estará constituído pola documentación completa da obra finalizada que reflicta a historia construtiva do edificio e pola documentación relativa ao seu uso, mantemento e conservación, e especialmente por:

a) Os documentos que permitan identificar o edificio, entre eles o plano da súa localización e unha fotografía da súa fachada principal.

b) Os documentos do proceso da edificación, polo menos a licenza urbanística, a certificación final da obra, a acta de recepción ou a acreditación da súa recepción tácita e a licenza de primeira ocupación.

c) Os datos identificativos dos axentes que interviñeron no proceso de edificación.

d) A información sobre a situación xurídica do inmoble, na cal figurará unha copia da escritura ou do título de propiedade, unha nota simple informativa do rexistro da propiedade sobre a titularidade do edificio, así como, se é o caso, a cualificación definitiva como vivenda protexida, na que se indicará o seu réxime de protección; se existisen, a descrición das cargas e dos gravames que teña a parcela; e, ademais, no caso de edificios en réxime de propiedade horizontal, a copia do título constitutivo deste réxime.

e) As garantías constituídas no edificio, en cumprimento da lexislación vixente, para responder de danos materiais

ocasionados polos vicios e defectos da construción, coa indicación do tipo de seguro subscrito e dos datos identificativos da compañía aseguradora.

f) Outras garantías que, se é o caso, existan sobre as instalacións ou os servizos comúns do inmoble.

g) Os planos definitivos das plantas, alzados e seccións do edificio, coa indicación da distribución dos espazos comúns e privativos e de todos os servizos e de todas as instalacións cos que conte o inmoble, especialmente o esquema das redes de instalacións e equipamento propio. Se o edificio formase parte dun complexo inmobiliario, achegarase tamén un plano completo deste, con referencia ás instalacións e aos servizos de titularidade común.

h) A descrición dos materiais utilizados na construción, tanto dos externamente visibles coma daqueles aos que as persoas adquirentes de vivendas non teñen acceso directo, con referencia en ambos os dous casos ás calidades empregadas, e o plan de control de calidade efectuado, coa copia dos resultados obtidos.

i) O plan de mantemento e conservación do edificio, que conterá, ademais, as instrucións de uso e mantemento das diferentes partes do edificio e das súas instalacións.

j) A documentación que deba incorporarse durante a súa vida útil, de acordo co indicado no artigo 11 desta lei.

Artigo 11. Elaboración, entrega e custodia do libro do edificio

1. Correspóndelle á directora ou ao director da obra elaborar o libro do edificio e entregarllo ao axente promotor unha vez finalizada a execución da obra e obtida a licenza de primeira ocupación. Para estes efectos, cada un dos axentes da edificación estará obrigado a achegar a documentación que lle corresponda de acordo coas súas funcións e competencias.

2. O axente promotor deberá facerlles entrega do libro ás persoas adquirentes, e, no caso de propiedade horizontal, á persoa que exerza a representación da comunidade de propietarios, conforme o establecido na normativa sobre propiedade horizontal. No caso de imposibilidade de realizar esta entrega, poderá outorgar acta de depósito ante notario.

3. Sen prexuízo do anterior, todas as persoas propietarias recibirán de forma individualizada e independente un manual da súa vivenda, que deberá conter os documentos suficientes para garantir o uso axeitado desta e cumprir cos deberes de mantemento e conservación.

4. O libro do edificio deberá estar á disposición de todas as persoas propietarias e usuarias. Correspóndelles ás persoas propietarias, de forma individual ou cando formen parte dunha comunidade de propietarios, conservar e, se é o caso, transmitir o libro do edificio e, especialmente:

a) Completar e actualizar a documentación que o integra e rexistrar os incidentes e as actuacións de mantemento acometidas, así como as obras de conservación, reforma e rehabilitación, nos termos previstos no plan de mantemento e conservación do edificio, e, de ser o caso, os informes de inspección técnica de edificios de vivenda que se realicen.

b) Poñer á disposición da persoa arrendataria ou usuaria da vivenda, cando o solicite, a documentación que lle permita facer un uso responsable desta e coñecer as instrucións para actuar en caso de emerxencia.

Capítulo III
Do uso, do mantemento e da conservación das vivendas

Artigo 12. Obrigas xerais das persoas propietarias e usuarias

1. As persoas propietarias e usuarias das vivendas, nos termos establecidos na normativa estatal, están obrigadas a mantelas en bo estado de conservación, uso, mantemento e seguridade; obriga que abranguerá as instalacións e os anexos da vivenda e os elementos comúns do inmoble.

2. Os deberes de conservación e rehabilitación recaen sobre a persoa propietaria da vivenda. A persoa que adquire unha vivenda queda subrogada na posición do anterior titular no cumprimento dos devanditos deberes, así como nos dereitos que puidese ter fronte á Administración, agás os de carácter persoalísimo.

No instrumento público mediante o que se transmita por calquera título a vivenda, a persoa transmitente deberá declarar estar ao corrente no cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación ou expresar os

que teña pendentes de cumprimento, en cuxo caso deberá consignarse expresamente a subrogación nestes da persoa adquirente.

3. As persoas propietarias e usuarias das vivendas están obrigadas a permitir a entrada nelas nos supostos de actuacións para o mantemento, a conservación ou a rehabilitación dos elementos comúns do inmoble e a consentir as servidumes requiridas para a creación de servizos comúns de interese xeral, nas condicións establecidas pola lexislación de propiedade horizontal.

4. Deberán documentarse, ao longo da vida útil do edificio, todas as intervencións, xa sexan de reparación, reforma ou rehabilitación, realizadas sobre este, e consignarse no libro do edificio, sen prexuízo dos demais requisitos establecidos pola lexislación de propiedade horizontal.

Artigo 13. Garantías de cumprimento das obrigas

1. Corresponderalle á Administración municipal velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación. Para estes efectos, poderá exercitar as potestades administrativas que se sinalan nesta lei e as que regula a normativa urbanística, nomeadamente a inspección técnica dos edificios, as ordes de execución e as medidas de execución forzosa.

2. A Administración autonómica, para garantir o cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación, adoptará as medidas de fomento e intervención administrativa establecidas na sección 4.ª do capítulo IV do título II desta lei. Os diferentes plans e programas que ofrezan medidas de apoio en materia de rehabilitación poderán fomentar que as comunidades de propietarios constitúan un fondo de reserva para atender as obras de conservación e rehabilitación do edificio de vivendas, ou que con cargo a este subscriban un contrato de seguro que cubra os danos causados no edificio por riscos extraordinarios ou un contrato de mantemento do inmoble e das súas instalacións.

Capítulo IV
A protección das persoas adquirentes e usuarias de vivenda

Sección 1.ª
Da publicidade da oferta de vivenda

Artigo 14. A publicidade en materia de vivenda

1. Enténdese por publicidade en materia de vivenda toda forma de comunicación realizada por unha persoa física ou xurídica, no exercicio dunha actividade comercial, industrial, artesanal ou profesional, dirixida ás persoas consumidoras co fin de promover, de forma directa ou indirecta, a transmisión, o arrendamento e calquera outra forma de cesión de vivendas a título oneroso.

2. Todas as persoas que interveñen na transmisión, no arrendamento ou en calquera forma de cesión a título oneroso de vivendas, así como na prestación de servizos inmobiliarios, deben suxeitarse ao disposto nesta lei en materia de publicidade de vivendas, así como ao establecido na normativa vixente en materia de publicidade e de defensa das persoas consumidoras e usuarias.

Artigo 15. Carácter vinculante da publicidade

1. A oferta e a publicidade dirixidas á venda, ao arrendamento ou á cesión de vivendas deben axustarse aos principios de boa fe, transparencia e veracidade, de xeito que non oculten nin falseen datos fundamentais que induzan ou poidan inducir as persoas destinatarias a ningún erro.

2. Os datos, as características, as garantías e as condicións relativos á construción, á situación, aos servizos, ás instalacións, á adquisición, á utilización e ao pagamento das vivendas que se inclúen na oferta e na publicidade son esixibles ulteriormente pola persoa compradora, arrendataria ou cesionaria, e serán vinculantes para o oferente, aínda que non figuren expresamente no contrato de transmisión, arrendamento ou cesión.

Artigo 16. Mencións obrigatorias na publicidade das vivendas

En toda publicidade que teña por finalidade a oferta de vivendas deberán consignarse, como mínimo, as seguintes circunstancias:

a) A localización da vivenda.

b) O estado da vivenda ofertada, con indicación de se xa está rematada, en fase de construción ou só proxectada, no caso de obra nova, ou de se é vivenda usada.

c) A condición, se é o caso, de vivenda suxeita a algún réxime de protección.

d) A superficie útil da vivenda, e, se existen anexos, a súa clase e superficie deben facerse constar de forma separada.

e) Nome, razón social e domicilio completo do empresario responsable da oferta comercial e, de ser o caso, nome, razón social e dirección completa do empresario por cuxa conta actúa.

Artigo 17. Publicidade sobre o prezo

1. A publicidade sobre unha vivenda, cando mencione o seu prezo de venda, deberá consignar, ademais do disposto na normativa en materia de persoas consumidoras e usuarias, como mínimo, a relación dos anexos que sexan obxecto de venda conxuntamente coa vivenda, que en todo caso se entenderán sempre incluídos no prezo.

2. A publicidade sobre unha vivenda en arrendamento, cando se mencione a renda, deberá consignar, ademais do disposto na normativa en materia de persoas consumidoras e usuarias, como mínimo, o prezo total da renda, cos servizos accesorios e demais cantidades que, se é o caso, deban ser asumidas polas persoas arrendatarias.

Sección 2.ª
Información na venda de vivendas

Subsección 1.ª
Disposicións xerais

Artigo 18. Información previa á venda

1. A persoa interesada en adquirir unha vivenda ten dereito a recibir información suficiente sobre as condicións esenciais da oferta. En particular, e con carácter previo á consignación ou ao anticipo dalgunha cantidade a conta do prezo final, deberá entregárselle por escrito, ademais da esixida con carácter xeral pola normativa vixente en materia de defensa das persoas consumidoras e usuarias, información sobre as seguintes cuestións:

a) O dereito de propiedade, de superficie ou similar, do oferente sobre o solo no que se vai localizar a edificación, debidamente inscrito no rexistro da propiedade, así como a certificación das cargas e dos gravames existentes sobre o devandito solo, e, de ser o caso, as afeccións derivadas da normativa sectorial que afecten aquel.

b) A licenza urbanística, así como as demais autorizacións precisas segundo a normativa aplicable.

c) A descrición da superficie útil da vivenda e dos seus anexos, así como das características esenciais da vivenda, entre as que se deberán incluír: a relación detallada dos materiais utilizados na construción, coas correspondentes especificacións técnicas; a orientación principal da edificación; o grao de illamento térmico e acústico; as medidas de aforro enerxético; e os servizos e as instalacións dos que dispón o edificio ou o complexo inmobiliario do que forme parte.

d) A relación de elementos comúns susceptibles de xerarlle gastos á comunidade.

e) No suposto de que se requirise a entrega de cantidades anticipadas en concepto de pagamento do prezo, a indicación das garantías que aseguren a eventual devolución, se procedese, de tales entregas.

f) A previsión dos prazos de finalización e entrega das vivendas, unha vez rematadas.

g) A cualificación provisional, se se trata de vivendas protexidas. No caso de vivendas promovidas en réxime de cooperativa, especificarase o número de socias ou de socios cooperativistas inscritos na cooperativa, e deberase dispoñer da cualificación provisional cando a porcentaxe sobre o total de vivendas dispoñibles sexa igual ou superior ao que se determine regulamentariamente para obter tal cualificación.

2. Os contratos de compravenda redactaranse con cláusulas claras, nas que constarán, como mínimo, as condicións sinaladas por esta lei na información para a venda e os datos acreditativos dos requisitos esixidos por este artigo. Os contratos de vivendas protexidas conterán, ademais, as cláusulas de inserción obrigatoria específicas para este réxime, que se determinarán regulamentariamente.

Artigo 19. Información sobre o prezo de venda

1. Na oferta de vivenda para venda deberá necesariamente proporcionarse información escrita sobre o prezo de venda da vivenda, indicarse con claridade o importe do seu prezo final total e especificarse que o IVE ou o imposto equivalente, cando proceda, está incluído, coa indicación de forma expresa e singularizada da súa contía.

2. O prezo dos anexos, cando sexan inseparables da vivenda, entenderase comprendido no prezo de venda. Nos restantes casos, a información indicará o seu prezo, e farase constar con claridade que non está incluído no prezo final da vivenda.

3. Se se omitise a referencia expresa ao IVE, a un imposto equivalente, cando proceda, ou ao prezo dos anexos, entenderase que o prezo indicado inclúe todos os conceptos.

4. Na información especificarase que en ningún caso se lle impoñerán á persoa compradora os gastos correspondentes ao outorgamento da escritura de obra nova e división horizontal, cancelación de cargas ou outros análogos que as disposicións legais lle atribúen á persoa vendedora.

5. Cando se ofrezan formas de pagamento aprazado do prezo, deberá indicarse, por escrito, a taxa anual equivalente ou, no seu defecto, o tipo de xuro nominal anual e mais os gastos e as cargas, que a persoa compradora deberá pagar como consecuencia da concesión do crédito.

6. No suposto de que o promotor vaia percibir cantidades a conta do prezo total, deberá informarse, por escrito, sobre a forma de garantir a devolución das devanditas cantidades, conforme o sinalado no artigo 23 desta lei.

Subsección 2.ª
Información e garantías na venda de vivendas en proxecto ou en construción

Artigo 20. Correspondencia entre a construción e o proxecto

1. Asinado o contrato de promesa de venda ou de compravenda dunha vivenda en proxecto ou en construción, a construción da vivenda e do edificio ou do conxunto inmobiliario no que, de ser o caso, se sitúe esta deberá axustarse ás especificacións contidas no proxecto de obra, sen prexuízo das modificacións que, por esixencias técnicas, sexa necesario realizar durante o proceso construtivo, e que deberán consignarse, polo menos, na documentación vinculada ao certificado final de obra.

2. As modificacións que se realicen durante o proceso construtivo, agás que sexan consentidas expresamente por todas as persoas compradoras, en ningún caso poderán consistir na supresión de servizos previstos, na imposición de novas cargas ou gravames, na alteración da distribución de espazos en elementos de aproveitamento común ou privativo, na creación de novos espazos construtivos, no cambio de natureza xurídica dalgúns dos xa configurados ou na constitución de ámbitos de comunidade, distintos dos recollidos no proxecto técnico de obra, con edificios cos que se forme un complexo inmobiliario.

3. Cando por circunstancias non previsibles no momento de elaborar o contrato sexa necesario realizar modificacións nos materiais da construción, substituiranse os inicialmente descritos por outros de calidade análoga ou superior, sen variación no prezo, salvo consentimento expreso da persoa compradora.

4. A escritura de división horizontal que o promotor outorgue sen a intervención das persoas compradoras nos supostos nos que legalmente proceda en ningún caso poderá amparar alteracións substanciais do proxecto técnico existente no momento de perfeccionarse os contratos nin introducir cláusulas que minoren os dereitos das persoas compradoras sobre os elementos comúns ou privativos ou que alteren o contido contractual pactado. Para estes efectos, consideraranse alteracións substanciais as recollidas no punto 2 deste artigo.

5. O incumprimento das disposicións contidas neste artigo facultará a persoa compradora a resolver o contrato, coas indemnizacións que correspondesen, sen prexuízo da imposición á persoa vendedora das sancións que procedesen.

Artigo 21. Reserva de vivendas de futura construción

1. Poderá establecerse o pacto de reserva dunha vivenda situada nun edificio en fase de proxecto ou construción, polo cal, a cambio dun anticipo, que en ningún caso poderá supe-

rar o 1% do prezo máximo de venda estimado, descontando impostos, o promotor se comprometa a non alleala a terceiros e a concederlle ao reservista a facultade de decidir a formalización do correspondente contrato de compravenda, unha vez que dispoña da documentación indicada no artigo 18.

2. O pacto de reserva deberá formalizarse por escrito, e neste deberá especificarse o prazo dentro do cal, se é o caso, o reservista poderá exercitar a devandita facultade, que non poderá exceder de quince días hábiles, contados desde a data na que sexa requirido polo promotor de forma fidedigna para exercitar o seu dereito.

3. Sempre que o promotor reciba cantidades de diñeiro en concepto de reserva dunha das vivendas que eventualmente se constrúan, deberán sinalarse no pacto subscrito as características esenciais de localización desta dentro do edificio, a superficie aproximada e o prezo máximo de venda no que se considera que poderá ofrecerse finalmente no mercado. Igualmente, deberán constar as datas estimadas de inicio e remate de obra, así como a prevista para que poida formalizarse o contrato.

4. No caso de que a compravenda finalmente se perfeccione, as cantidades aboadas pola persoa interesada na adquisición da vivenda consideraranse, en todo caso, como cantidades adiantadas a conta do prezo total desta.

5. Se iniciado o proceso de venda das vivendas quen subscribiu o acordo co promotor decidise non formalizar o contrato de compravenda dentro do prazo establecido, perderá as cantidades aboadas.

Non obstante, procederá a devolución duplicada das cantidades anticipadas, cos correspondentes xuros legais, nos seguintes supostos:

a) Cando non puidese formalizarse o contrato de compravenda dentro do prazo previsto por non cumprir o promotor as obrigas impostas nesta lei.

b) Cando o prezo de venda definitivamente establecido polo promotor supere o prezo máximo inicialmente estimado, agás que se trate de melloras de calidade solicitadas ou aceptadas expresamente pola persoa interesada na compra.

Artigo 22. Pagamento de cantidades anticipadas a conta do prezo total da vivenda

1. O promotor poderá percibir das persoas compradoras cantidades anticipadas a conta do prezo total convido das vivendas.

2. Cando se trate de vivendas protexidas, o promotor deberá obter unha autorización do Instituto Galego da Vivenda e Solo para a percepción de cantidades a conta.

3. As cooperativas de vivendas, comunidades de propietarios ou calquera outra entidade cuxa natureza determine que as súas socias ou os seus socios partícipes resulten adxudicatarios das vivendas, e que perciban destes ou dos comuneiros cantidades anticipadas para a adquisición do solo e a construción de vivendas, depositaranas nunha conta especial, con separación doutra clase de fondos, e só poderán dispoñer delas para atender gastos da propia promoción.

Artigo 23. Garantía de devolución de cantidades anticipadas

1. A entrega por parte da persoa compradora de cantidades anticipadas a conta do prezo total da vivenda obrigará o promotor, nos termos previstos na Lei 57/1968, do 27 de xullo, sobre cantidades anticipadas na construción e venda de vivendas, e na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, a garantir a súa devolución, xunto cos xuros legais do diñeiro, ata o momento de facerse efectiva a devolución, para o caso de que, por calquera causa, a construción non chegue a iniciarse ou a concluírse nos prazos establecidos no contrato, sen prexuízo de que a persoa compradora que pretenda a resolución do contrato reclame, ademais, se é o caso, a indemnización de danos e perdas que proceda.

2. O establecemento da garantía aludida non impedirá que a persoa compradora opte por accións civís distintas da resolutoria ou pola concesión dunha prórroga ao promotor, coa posibilidade, neste último caso, de reclamar a indemnización polos danos e perdas acreditados que sexan consecuencia do incumprimento da obriga de entrega da vivenda no prazo pactado.

3. Sen prexuízo das accións civís que lle correspondan á persoa compradora para esixir o cumprimento do contrato, a

garantía de devolución dos anticipos efectuados estenderase aos supostos nos que a vivenda que debese entregárselle á persoa compradora fose vendida a unha terceira persoa e aos casos nos que a vivenda vendida e entregada finalmente á persoa compradora aparecese gravada con cargas distintas das pactadas.

4. Permítese a constitución de calquera forma de garantías admitida en dereito.

5. As garantías só se extinguirán cando o promotor acredite a entrega das vivendas xa rematadas, tras a obtención da correspondente licenza de primeira ocupación.

Subsección 3.ª
Información e requisitos na venda de vivendas rematadas

Artigo 24. Información e requisitos na venda

1. O promotor que pretenda transmitir vivendas de nova construción coa consideración de rematadas deberá dispoñer da licenza de primeira ocupación e da cualificación definitiva, se son vivendas protexidas.

2. Simultaneamente á sinatura do contrato no que se formalice a compravenda dunha vivenda xa rematada, o promotor deberá entregarlle á persoa compradora, ademais das esixencias establecidas no artigo 18, a seguinte documentación:

a) As garantías por danos materiais derivadas de vicios e defectos de construción establecidas na lexislación de ordenación da edificación.

b) De ser o caso, o importe do préstamo hipotecario que lle corresponda á vivenda, as condicións deste e os requisitos de subrogación da persoa compradora.

As persoas compradoras poderán subrogarse ou non no préstamo do promotor. Serán por conta deste os gastos de cancelación cando a persoa compradora optase por non subrogarse no devandito préstamo.

Os anteriores requisitos sinalados nas letras a) e b) deberán acreditarse na escritura pública de compravenda.

c) As instrucións de uso dos diferentes servizos e das diferentes instalacións cos que conte a vivenda, con indicación dos nomes e enderezos das empresas subministradoras ou encargadas do mantemento.

d) As garantías dos diferentes elementos ou das diferentes instalacións cos que conte a vivenda, con indicación do seu prazo de duración, da súa extensión e da persoa física ou xurídica que se fai cargo dela.

e) A licenza de primeira ocupación, e, no suposto de vivendas protexidas de nova construción, a cualificación definitiva.

f) Os estatutos da comunidade de propietarios, se os houbese.

g) O xustificante de inexistencia de débedas coa comunidade de propietarios en relación coa vivenda e cos seus anexos, no caso de que a comunidade estivese constituída.

h) A referencia catastral e rexistral da vivenda.

3. Cando as vivendas fosen vendidas en proxecto ou en construción, os requisitos dos puntos anteriores tamén deberán cumprirse antes de proceder á súa entrega ás persoas compradoras, unha vez que as vivendas estean rematadas.

4. En segundas e ulteriores transmisións de vivendas, a persoa vendedora deberá facerlle entrega á persoa compradora, cando menos, da documentación indicada nas letras f), g) e h) do punto 2 deste artigo.

Sección 3.ª
Dos promotores e do seu rexistro

Artigo 25. Promotores

Ten a condición de promotor na Comunidade Autónoma de Galicia calquera persoa física ou xurídica, pública ou privada, que, individual ou colectivamente, decide, impulsa, programa e financia, con recursos propios ou alleos, as obras de edificación para si ou para o seu posterior alleamento, entrega ou cesión a terceiros baixo calquera título.

Artigo 26. Definición e natureza do Rexistro de Promotores da Comunidade Autónoma de Galicia (RPG)

1. Para os efectos de fomentar a calidade do proceso edificatorio, de ofrecerlles maiores garantías e seguridade ás persoas consumidoras e usuarias e de garantir a transparencia no mercado inmobiliario, créase na Comunidade Autónoma de Galicia un rexistro de promotores, no que deberán inscribirse todas as persoas físicas ou xurídicas que realicen a actividade de promoción da vivenda para o seu posterior alleamento, entrega ou cesión a terceiros baixo calquera título, agás as que se atopen inscritas nun rexistro de similares características e cun nivel de información equiparable ao do rexistro de promotores, sempre que acrediten debidamente esta inscrición.

2. O Rexistro de Promotores da Comunidade Autónoma de Galicia (RPG) será un rexistro de natureza administrativa e carácter público, custodiado e xestionado pola consellaría competente en materia de vivenda, baixo a dependencia directa do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

3. O Rexistro de Promotores da Comunidade Autónoma de Galicia levarase a través de medios informáticos, e permitirá o seu acceso por medios telemáticos. Toda a información deste rexistro será accesible de forma libre e gratuíta.

Artigo 27. Inclusión de promotores no Rexistro de Promotores da Comunidade Autónoma de Galicia

1. A condición de promotor acreditarase mediante a inscrición no Rexistro de Promotores da Comunidade Autónoma de Galicia.

2. Os promotores, para os efectos da súa inclusión no Rexistro de Promotores da Comunidade Autónoma de Galicia, deberán presentar unha comunicación previa nos termos do indicado no artigo 71 bis da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións publicas e de procedemento administrativo común, na que achegarán, polo menos, os datos seguintes:

a) O nome, o domicilio social e a data de constitución da sociedade ou de inicio da actividade.

b) A relación de medios materiais e persoais dos que dispón para a actividade que desenvolve.

c) A relación de obras executadas nos últimos dez anos e en curso de execución na Comunidade Autónoma de Galicia, no resto do Estado e no ámbito internacional.

d) As sancións e resolucións xudiciais que adquirisen firmeza en materia de vivenda libre e protexida, contratación inmobiliaria e actividade urbanística.

e) Calquera outro dato que o promotor considere relevante e que sexa de interese para as persoas consumidoras ou usuarias de edificios e vivendas.

Artigo 28. Organización e procedemento

A organización, a estrutura, a tipoloxía de asentos e o procedemento de inscrición dos promotores no rexistro determinaranse regulamentariamente.

Capítulo V
Das fianzas dos contratos de arrendamento de vivendas e predios urbanos

Artigo 29. Constitución da fianza

1. No momento da formalización do contrato de arrendamento de predios urbanos que se destinen a vivenda ou a uso distinto do de vivenda será obrigatoria a esixencia e a prestación da fianza en metálico, nos termos establecidos pola lexislación de arrendamentos urbanos e por esta lei, sen prexuízo de calquera outra garantía que as partes establezan para garantir o cumprimento das obrigas arrendaticias.

2. A fianza equivalerá a unha mensualidade de renda nos arrendamentos de vivenda e a dúas mensualidades de renda nos arrendamentos para uso distinto do de vivenda.

3. Nos arrendamentos de tempada, que conforme a Lei de arrendamentos urbanos terán a consideración de arrendamentos para uso distinto do de vivenda, a contía da fianza será proporcional ao prazo de duración do contrato, tendo en conta que as dúas mensualidades establecidas corresponden ao contrato dun ano de duración. Para estes efectos, teñen a consideración de arrendamentos de tempada os de duración inferior a un ano.

Artigo 30. Depósito da fianza

1. As persoas arrendadoras ou subarrendadoras de predios urbanos, trátese de arrendamentos de vivenda ou de arrendamentos para uso distinto do de vivenda, deberán depositar no Instituto Galego da Vivenda e Solo as fianzas e as súas correspondentes actualizacións, percibísenas ou non das arrendatarias ou dos arrendatarios, nos supostos nos que sexan esixibles e na contía establecida pola lexislación vixente.

2. Nos arrendamentos de industria ou negocio, cando impliquen tamén arrendamentos de local ou de vivenda, a contía da fianza que se deberá depositar será o equivalente a dúas mensualidades do alugueiro estipulado. De non se ter estipulado expresamente, de forma diferenciada, o importe da renda, a fianza esixirase por importe do 4% do valor catastral asignado ao inmoble referido á data do contrato. Se o valor catastral non estivese individualizado, estimarase en función da superficie do local.

3. A persoa arrendadora ou subarrendadora deberá entregarlle á persoa arrendataria unha copia da documentación xustificativa do cumprimento da obriga de depositar a fianza ou da súa actualización no prazo dun mes, contado desde o seu ingreso no Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Artigo 31. Excepcións

1. Están exceptuadas da obriga de prestar fianza as administracións públicas, os seus organismos autónomos, as entidades de dereito público e os demais entes públicos dependentes delas cando a renda deba ser satisfeita con cargo aos seus respectivos orzamentos. Estes casos exceptúanse, igualmente, da obriga do depósito de fianza.

2. Non será esixible o depósito da fianza nos arrendamentos de tempada de duración igual ou inferior a un mes.

Artigo 32. Fianza de contratos de subministracións e servizos

As empresas, entidades ou administracións públicas que presten subministracións ou servizos, calquera que sexa o número de persoas subscritoras e a importancia dos núcleos de poboación, deberán depositar no Instituto Galego da Vivenda e Solo as fianzas que por calquera concepto se lles esixan ás persoas subscritoras na formalización de contratos que afecten as vivendas e os demais predios urbanos.

Artigo 33. Natureza do depósito

1. O depósito obrigatorio das fianzas terá a consideración de ingreso de dereito público do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

2. O depósito será gratuíto e non devindicará xuros.

3. O importe das fianzas depositadas poderá ser destinado a investimentos para a promoción, construción e rehabilitación de vivendas protexidas de promoción pública, a actuacións directas en núcleos antigos ou suxeitos a un proceso de renovación urbana, a medidas de fomento do alugueiro e a políticas de fomento do dereito á vivenda previstas nesta lei, sempre que quede garantida a devolución das fianzas que sexan reclamadas no tempo e na forma que proceda.

Artigo 34. Formas de depósito das fianzas

1. O depósito das fianzas poderase realizar, segundo se determine regulamentariamente nalgún dos seguintes modos:

a) En réxime xeral, mediante documento de autoliquidación a través da páxina *web* do Instituto Galego da Vivenda e Solo, ou directamente nas oficinas dese organismo.

b) Mediante réxime de concerto con arrendadores, empresas de subministracións e servizos ou persoas físicas ou xurídicas propietarias de inmobles ou administradoras de predios urbanos, nas condicións que se establezan regulamentariamente.

2. En todo caso, para ter acceso ao réxime de concerto, será necesario que medie resolución expresa por parte da Administración que autorice o devandito réxime, e o silencio administrativo terá efectos desestimatorios para as persoas solicitantes.

Artigo 35. Actualización da fianza

1. Durante os cinco primeiros anos de duración do contrato, a fianza non estará suxeita a actualización. Porén, cada vez que o arrendamento se prorrogue, a persoa arrendadora poderá esixir que a fianza sexa incrementada, ou a

persoa arrendataria, que diminúa, ata facerse igual a unha mensualidade, no caso de vivendas, ou a dúas, no caso de uso distinto ao de vivendas, da renda vixente ao tempo da prórroga.

2. A actualización da fianza durante o período de tempo no que o prazo pactado para o arrendamento exceda de cinco anos rexerase polo que estipulen as partes para o efecto. No caso de falta de pacto específico, o acordado sobre a actualización da renda presumirase acordado tamén para a actualización da fianza.

3. As persoas arrendadoras deberán notificarlle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo que a actualización se produciu, e depositar a diferenza entre o importe depositado no seu día e o importe actualizado, ou solicitar, de ser o caso, a súa devolución.

Artigo 36. Devolución da fianza

1. Extinguido o contrato, as persoas depositantes poderán solicitar a devolución da fianza na forma na que se estableza regulamentariamente.

2. Se transcorrido un mes desde a finalización do contrato a Administración non procedese á devolución da cantidade depositada, esta devindicará o xuro legal correspondente. A solicitude de cancelación presentada fóra do prazo que regulamentariamente se determine, que non se presente ou que se achegue de forma incompleta a documentación requirida pola Administración exonerará a esta do pagamento do xuro legal.

Artigo 37. Ingreso da fianza fóra de prazo

1. O prazo para realizar o depósito será o determinado regulamentariamente.

2. O ingreso fóra de prazo dará lugar ao incremento da fianza no importe correspondente ao xuro legal vixente ata a data na que se realice o depósito, sen prexuízo da sanción que, se é o caso, puidese corresponder.

3. No suposto de regularización da demora no ingreso da fianza de xeito voluntario e sen requirimento previo por parte da Administración, non se impoñerá sanción, sen prexuízo do aboamento dos xuros legais polo tempo no que se demorase o ingreso.

Artigo 38. Recadación en vía de constrinximento

O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá utilizar a vía executiva para o ingreso das fianzas non depositadas e das sancións que deriven do incumprimento da obriga de depósito.

Artigo 39. Controversia entre as persoas contratantes

A Administración autonómica non resultará afectada polas controversias e pola esixencia de responsabilidades que se poidan suscitar por causa do arrendamento, que quedarán reservadas á xurisdición ordinaria.

Artigo 40. Depósito de fianzas por entidades de intermediación inmobiliaria

No caso de que os arrendamentos sexan xestionados a través de entidades que profesionalmente se dediquen á intermediación inmobiliaria, estas deberán informar por escrito as persoas arrendadoras da obriga de efectuar o depósito previsto neste capítulo.

Artigo 41. Convenios con colexios profesionais

Para a xestión e o depósito das fianzas o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá establecer convenios de colaboración con colexios profesionais, no seo dos cales se establecerán os mecanismos e requisitos específicos para que estes poidan actuar, e regularanse as obrigas e os dereitos recíprocos en execución do disposto nesta lei.

Capítulo VI
Licenza de primeira ocupación e declaración de obra nova

Artigo 42. A licenza de primeira ocupación

1. Unha vez concluídas as obras de construción dos edificios ou das vivendas, o promotor solicitará a licenza de primeira ocupación no concello no que radique o inmoble, e achegaralle á súa solicitude a certificación final de obra e a demais documentación que, de ser o caso, esixa o concello competente.

2. Sen prexuízo do que estableza a regulamentación urbanística, poderán outorgarse licenzas de primeira ocupación parciais, por edificios ou portais completos, cando a parte da obra obxecto da licenza cumpra os seguintes requisitos:

– Que teña a consideración de obra completa e cumpra todas as esixencias e toda a normativa técnica aplicable.

– Que sexa susceptible de utilización independente.

– Que, se é o caso, a urbanización interior e exterior da parcela directamente vinculada á edificación para a que se solicita a licenza se atope totalmente rematada e se garanta o cumprimento das obrigas urbanísticas da parcela que serviu de base para a obtención da licenza de obra.

3. A Administración, logo da visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, deberá resolver a solicitude e notificarlla á persoa interesada no prazo máximo de dous meses, que contarán desde a data na que a solicitude tivo entrada no rexistro xeral do concello.

Artigo 43. Servizos

1. A licenza de primeira ocupación é o único documento que permite a conexión do abastecemento de auga potable, do saneamento, da electricidade, do gas, das telecomunicacións e doutros servizos comunitarios.

2. A Administración municipal, logo da audiencia concedida ao promotor do edificio ou da vivenda, poderá ordenar o corte da subministración contratada sen a existencia previa da licenza de primeira ocupación.

Artigo 44. Declaración de obra nova

As notarias e os notarios e as rexistradoras e os rexistradores da propiedade esixirán, para autorizar ou inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nova rematada que acredite o outorgamento da licenza urbanística, a expedición da certificación final de obra e o outorgamento da licenza de primeira ocupación. Para autorizar escrituras de declaración de obra nova en construción, as notarias e os notarios esixirán, para o seu testemuño, a achega do acto de conformidade, a aprobación ou a autorización administrativa que requira a obra segundo a lexislación de ordenación territorial e urbanística, así como a certificación expedida polo técnico competente acreditativa de que a obra se axusta ao proxecto que foi obxecto do devandito acto administrativo.

Título II
Das vivendas protexidas e doutras actuacións protexidas

Capítulo I
Clasificación das vivendas protexidas

Sección 1.ª
Da clasificación das vivendas protexidas

Artigo 45. Clases de vivendas protexidas

As vivendas protexidas, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, clasifícanse en:

1. Vivendas de promoción pública (VPP).

2. Vivendas de protección autonómica (VPA).

Sección 2.ª
Vivendas de promoción pública (VPP)

Artigo 46. Concepto

1. É vivenda protexida de promoción pública (VPP) a que o Instituto Galego da Vivenda e Solo promova como tal ou á que lle outorgue esta cualificación e que cumpra os requisitos que se establezan regulamentariamente, e adxudicarase conforme un procedemento regrado, normativamente establecido.

2. Só poderán ser persoas adxudicatarias das vivendas de promoción pública as persoas físicas que reúnan os requisitos que regulamentariamente se establezan, agás o previsto no punto 4 do artigo 50 desta lei.

3. As vivendas de promoción pública destinaranse, en todo caso, a domicilio habitual e permanente das súas adxudicatarias e dos seus adxudicatarios, sen que en ningún caso se poidan destinar a segunda residencia nin a ningún outro uso, agás nos casos que regulamentariamente se determinen,

para posibilitar o uso pola Administración pública como vivenda temporal de colectivos con necesidades especiais.

Artigo 47. Modalidades de promoción pública de vivendas

A promoción pública poderá levarse a cabo mediante:

a) A construción de vivendas novas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

b) A adquisición de vivendas novas, en fase de proxecto, de construción ou rematadas, que cumpran os requisitos que se establezan para a súa cualificación. Para tal efecto consideraranse vivendas novas rematadas aquelas que non fosen ocupadas no prazo que se determine regulamentariamente.

c) A adquisición de vivendas para a súa rehabilitación ou renovación con destino á promoción pública nos termos sinalados no artigo 96.

d) A rehabilitación, reposición ou recuperación para o patrimonio do Instituto Galego da Vivenda e Solo de vivendas de promoción pública.

e) Calquera outra forma de adquisición de vivendas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

f) A cualificación polo Instituto Galego da Vivenda e Solo de vivendas promovidas por calquera outro promotor público.

g) A forma concertada, con calquera promotor público ou privado, de vivendas que sexan cualificadas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo. Estas vivendas terán a cualificación de vivendas protexidas de promoción pública concertadas.

Artigo 48. Vivendas protexidas de promoción pública concertadas

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá establecer formas de colaboración ou concerto con persoas físicas ou xurídicas, públicas ou privadas, para satisfacer as necesidades de vivenda de promoción pública naqueles municipios onde, segundo o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, exista unha demanda acreditada deste tipo de vivenda.

2. Consonte o procedemento e cumprindo as condicións de calidade e prezo máximo de venda que se establezan regulamentariamente, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá cualificar como vivendas de promoción pública as vivendas promovidas por un promotor público ou privado, co obxecto de adxudicalas entre as persoas inscritas no citado rexistro e de outorgarlles, de ser o caso, as axudas que se establezan regulamentariamente para as persoas adquirentes.

3. Estas vivendas estarán sometidas ao mesmo réxime xurídico ca as promovidas directamente polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Artigo 49. Vivendas de inserción ou asistenciais

O Instituto Galego da Vivenda e Solo, en cumprimento das políticas de inclusión e cohesión social, poderá establecer liñas concretas de actuación ou formas de colaboración con administracións públicas ou entidades sen ánimo de lucro que leven a cabo actividades e programas de carácter social, para que poidan dispoñer de vivendas e destinalas a persoas que requiran especial atención polas súas circunstancias persoais, económicas ou sociais.

Artigo 50. Modos de acceso

1. O acceso ás vivendas de promoción pública poderá realizarse mediante compravenda, dereito de superficie, acceso diferido á propiedade, arrendamento, arrendamento con opción de compra ou calquera outro título admitido no ordenamento xurídico vixente.

2. O procedemento e os requisitos para a adxudicación das vivendas de promoción pública será desenvolvido regulamentariamente e axustarase aos principios de obxectividade, transparencia, publicidade e concorrencia.

3. Queda prohibido o subarrendamento ou a cesión do uso, por parte da persoa adxudicataria, a unha terceira persoa desta clase de vivendas, agás os supostos previstos regulamentariamente para os casos nos que o adxudicatario sexa unha administración pública ou unha entidade pública ou privada sen ánimo de lucro con personalidade xurídica propia.

4. Excepcionalmente, por razóns de interese público ou social, poderán adquirir as vivendas de promoción pública

as administracións públicas, e poderán ser utilizadas polas persoas xurídicas, públicas ou privadas, sen ánimo de lucro, que cumpran coas condicións establecidas regulamentariamente.

5. Para a venda en segunda transmisión das vivendas de promoción pública promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo será necesario achegarlle á escritura de venda un certificado emitido polo citado organismo que acredite que a vivenda está totalmente pagada e que o contrato foi visado.

Artigo 51. Vivendas de promoción pública en copropiedade

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo ou calquera entidade local, para mellorar e facilitar as posibilidades de acceso á vivenda dos sectores con maiores dificultades, poderá establecer contratos de copropiedade coas persoas adxudicatarias das vivendas de promoción pública como axuda á adquisición dunha vivenda.

2. O valor da participación na propiedade da vivenda por parte da Administración pública non poderá superar en ningún caso o 40% do custo da vivenda e dos seus anexos. Esta participación deberá figurar necesariamente nos correspondentes contratos de copropiedade.

3. Os gastos de conservación, mantemento e rehabilitación, os tributos, os seguros e as cotas de comunidade serán asumidos polas persoas adxudicatarias das vivendas, así como calquera outro que legalmente lle corresponda á propiedade.

4. As persoas beneficiarias dos contratos de copropiedade poderán adquirir en calquera momento a parte da propiedade correspondente ao Instituto Galego da Vivenda e Solo ou á entidade local. En todo caso, mentres se manteña o contrato de copropiedade, as vivendas estarán suxeitas ao réxime legal das vivendas protexidas de promoción pública, aínda que xa vencese o prazo sinalado como período de protección para este tipo de vivendas.

5. A transmisión pola persoa propietaria da súa cota de propiedade da vivenda estará sometida aos mesmos requisitos e ás mesmas limitacións ca os establecidos con carácter xeral para a transmisión das vivendas de promoción pública. Será, polo tanto, aplicable o establecido no capítulo III do título II desta lei relativo aos dereitos da Administración na transmisión das vivendas protexidas.

6. Regulamentariamente estableceranse o contido e as condicións dos contratos de copropiedade; a porcentaxe de propiedade da vivenda que, en función das súas circunstancias persoais, familiares e económicas, deberá asumir a persoa adxudicataria; o modo de exercitar a adquisición da parte da propiedade correspondente á Administración pública e a valoración desta en función do momento no que se produza.

Artigo 52. Parque público de vivendas do Instituto Galego da Vivenda e Solo

1. Enténdese por parque público de vivendas do Instituto Galego da Vivenda e Solo o conxunto das vivendas protexidas que o devandito organismo cualifique como vivendas de promoción pública (VPP), así como as que adquira por calquera título, e cuxa finalidade sexa atender as necesidades de vivenda das persoas que cumpran cos requisitos fixados regulamentariamente.

2. Os bens herdados pola Comunidade Autónoma de Galicia nos supostos establecidos no artigo 267 da Lei 2/2006, do 14 de xuño, de dereito civil de Galicia, cando se atopen integrados por edificios ou vivendas sometidos a algún réxime de protección pública, pasarán a formar parte do parque público de vivendas do Instituto Galego da Vivenda e Solo e destinaranse aos usos que este determine.

Artigo 53. Conservación, administración e aseguramento

1. As persoas adxudicatarias de vivendas de promoción pública asumirán os deberes de uso, conservación e mantemento destas establecidos con carácter xeral por esta lei, así como os que derivan da lexislación urbanística, de arrendamentos urbanos e das ordenanzas municipais que, se é o caso, sexan aplicables. Así mesmo, deberán subscribir obrigatoriamente un seguro que cubra, como mínimo, o risco de incendio.

2. Para facilitar a administración e conservación dos edificios e das vivendas de promoción pública, o Instituto Galego da Vivenda e Solo promoverá e esixirá a constitu-

ción das oportunas comunidades de propietarios ou das xuntas administradoras, en atención ao réxime de adxudicación das vivendas.

3. Regulamentariamente determinaranse a forma de constitución e o funcionamento das xuntas administradoras, así como a participación das persoas adxudicatarias de vivendas de promoción pública en réxime de alugueiro e das restantes formas de cesión do uso nas anteditas xuntas.

Artigo 54. Aprazamentos de pagamento

Excepcionalmente, no caso de imposibilidade acreditada de pagamento da vivenda de promoción pública por unha situación transitoria de precariedade económica, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá conceder, logo da petición da persoa interesada, aprazamentos ou fraccionamentos de pagamento consonte as condicións que se determinen regulamentariamente.

Artigo 55. Locais en edificios de vivendas de promoción pública

1. Os locais, as edificacións e os servizos complementarios das vivendas protexidas de promoción pública, sempre que a normativa urbanística o permita, poderán ser destinados a usos de oficinas, comerciais, sanitarios, asistenciais, culturais, deportivos ou outros de interese público ou de interese para a comunidade.

2. O procedemento e a forma de cesión a título gratuíto ou oneroso destes locais determinarase regulamentariamente.

3. Ademais das previsións que regulamentariamente se establezan en relación coa adxudicación directa, en todo caso poderán ser adquiridos ou arrendados directamente os locais, as edificacións e os servizos complementarios cando quen compre ou arrende sexa outra administración pública ou entidade de dereito público vinculado a ela e o seu destino sexan servizos de interese público ou de utilidade social.

Sección 3.ª
Da vivenda de protección autonómica (VPA)

Artigo 56. Concepto

1. Son vivendas de protección autonómica (VPA) as vivendas protexidas promovidas por un promotor público ou privado en execución de políticas públicas de vivenda e que, cumprindo os requisitos que se establezan regulamentariamente, sexan cualificadas como tales polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

2. Tamén son vivendas de protección autonómica as promovidas para uso propio por comunidades de propietarios, cooperativas de vivendas, asociacións legalmente constituídas ou por unha persoa individual co fin de que constitúa a súa residencia habitual e permanente, e que cualifique como tales o Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Artigo 57. Réxime xurídico

1. Unicamente as persoas físicas poderán ser adxudicatarias e usuarias das vivendas de protección autonómica.

2. Regulamentariamente determinaranse os tipos de vivendas de protección autonómica e o réxime xurídico destas.

Artigo 58. Situacións excepcionais

Transcorridos tres anos desde a cualificación definitiva como vivendas de protección autonómica, sempre que se acredite fidedignamente no expediente o cumprimento do procedemento de adxudicación de vivendas protexidas polo sistema establecido regulamentariamente e non fose posible a súa adxudicación por falta de persoas adxudicatarias, o promotor poderá solicitarlle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo que, á vista das circunstancias concorrentes no expediente, autorice, para a totalidade ou parte da promoción, en función das vivendas que non se chegasen a adxudicar, a excepción do cumprimento dos requisitos de acceso ás vivendas protexidas, sempre que a vivenda se destine a domicilio habitual e permanente e se manteñan os prezos máximos de venda ou renda durante a vixencia do réxime de protección. O promotor deberá proceder á devolución das axudas que recibise correspondentes a esas vivendas. Esta autorización farase constar na resolución de cualificación definitiva, mediante dilixencia.

Capítulo II
Do réxime xeral das vivendas protexidas

Sección 1.ª
Disposicións xerais

Artigo 59. A cualificación das vivendas protexidas

1. Os axentes promotores de vivendas que pretendan a súa cualificación como vivendas protexidas presentarán ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo a solicitude de cualificación provisional de vivenda protexida, acompañada da documentación que se estableza regulamentariamente.

2. Rematadas as obras de construción ou de rehabilitación, o axente promotor solicitará a cualificación definitiva ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo e achegará a documentación que se estableza regulamentariamente.

3. A Administración deberá ditar resolución expresa tanto sobre a cualificación provisional coma sobre a definitiva e notificarlla á persoa interesada no prazo máximo de dous meses, que se contarán a partir da data na que a solicitude entrase nun rexistro do Instituto Galego da Vivenda e Solo. Transcorrido este tempo sen que se notificase resolución expresa, poderase entender desestimada por silencio administrativo.

No caso de se advertir deficiencias reparables que impidan o outorgamento da cualificación provisional ou definitiva, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá sinalar o prazo e as condicións para proceder á súa reparación, e quedará mentres tanto interrompido o prazo para resolver.

4. A denegación da cualificación definitiva por causa imputable ao axente promotor supoñerá, ademais das sancións que correspondan, a devolución, se é o caso, das axudas percibidas como consecuencia da cualificación provisional como vivenda protexida cos xuros legais desde a data da súa percepción. As persoas adquirentes das vivendas poderán optar por resolver os contratos ou por solicitarlle á Administración autonómica a rehabilitación do expediente ao seu favor, e comprométense a reparar as deficiencias que motivaron a denegación. Neste caso, deduciranse do prezo que deba aboárselle ao axente promotor as cantidades investidas polas persoas adquirentes na reparación das deficiencias.

Artigo 60. Duración do réxime de protección

1. O réxime de protección das vivendas protexidas de promoción pública, así como o das vivendas protexidas de protección autonómica construídas nun solo desenvolvido por un promotor público, terá unha duración de trinta anos desde a data da súa cualificación definitiva.

Non obstante, as vivendas protexidas de promoción pública, unha vez transcorrido o prazo antes sinalado, manterán o seu réxime de protección mentres sexan de titularidade do Instituto Galego da Vivenda e Solo, mentres os seus titulares teñan cantidades pendentes de pagamento ao devandito organismo, así como mentres se manteñan vixentes os contratos de copropiedade sinalados no artigo 51 desta lei.

2. Para o resto das vivendas protexidas, a duración do réxime legal de protección determinarase en función do ámbito territorial de localización das vivendas.

3. Conforme o establecido no punto anterior, o réxime de protección das vivendas de protección autonómica situadas no denominado ámbito territorial de prezo máximo superior terá unha duración de vinte e cinco anos, o das vivendas situadas na zona territorial primeira terá unha duración de vinte anos e o das vivendas situadas na zona territorial segunda, de quince anos, desde a data da cualificación definitiva. Regulamentariamente determinaranse os concellos incluídos en cada zona territorial.

4. En todo caso, para as vivendas que se acollan a financiamento ou a axudas estatais, estarase, en canto á duración do réxime de protección, ao que dispoña a correspondente normativa reguladora das devanditas axudas.

Artigo 61. Extinción do réxime de protección e descualificación

1. O réxime de protección das vivendas extínguese polo transcurso do prazo de duración do réxime xurídico de protección ou tamén pola descualificación da vivenda por solicitude do seu titular.

2. O transcurso do prazo de duración do réxime de protección nas vivendas de protección autonómica determinará a extinción do réxime de protección da vivenda, que, sen necesidade de declaración administrativa, se considerará libre para todos os efectos se, transcorridos seis meses desde

o cumprimento do prazo de duración do réxime de protección, non consta no rexistro da propiedade ningún asento contraditorio. Nestes casos, as rexistradoras ou rexistradores cancelarán de oficio as notas marxinais relativas ao réxime de protección. Nas vivendas de promoción pública será necesaria unha declaración administrativa emitida polo Instituto Galego da Vivenda e Solo na que se determine a extinción do réxime de protección.

3. As vivendas protexidas de promoción pública así como as de protección autonómica construídas nun solo desenvolvido por un promotor público non poderán ser obxecto de descualificación mentres dure o seu réxime legal de protección.

4. O resto das vivendas protexidas non poderá ser obxecto de descualificación ata que non transcorrese na súa totalidade a primeira metade do prazo de duración do seu réxime legal de protección, agás nos supostos taxados que se determinen regulamentariamente baseados en razóns de interese público ou social. A descualificación comportará, en todo caso, o previo reintegro das axudas ou dos beneficios recibidos.

5. En todo caso, para as vivendas que se acollan a financiamento ou a axudas estatais, estarase, en canto á descualificación, ao que dispoña a correspondente normativa reguladora das citadas axudas.

Artigo 62. Superficie

1. As vivendas protexidas non poderán superar os 120 metros cadrados de superficie útil.

2. Coa limitación sinalada no punto anterior, regulamentariamente poderá determinarse a superficie útil máxima para cada tipo de vivenda protexida, así como a dos seus anexos, e, se é o caso, a superficie máxima obxecto de financiamento cualificado.

Artigo 63. Persoas beneficiarias

1. Poderán acceder a unha vivenda protexida, en réxime de dominio ou dereito de uso ou gozo, *inter vivos*, en primeira ou ulteriores transmisións, a título oneroso ou gratuíto, voluntariamente ou en vía executiva, as persoas que, carecendo dunha vivenda en propiedade, cumpran os requisitos que regulamentariamente poidan establecerse para o acceso a este tipo de vivendas.

2. Nos casos de liquidación da sociedade de gananciais ou de calquera outro réxime económico matrimonial e de parellas de feito legalmente constituídas, cando a vivenda que lles fose adxudicada se atribúa a un dos cónxuxes, non será necesario o cumprimento dos devanditos requisitos.

3. Nos supostos de adquisicións *mortis causa*, entendéndose incluídos neste suposto os pactos sucesorios, cando a nova persoa propietaria non reúna as condicións e os requisitos específicos para acceder ás vivendas suxeitas a algún réxime de protección, deberá transmitilas no prazo de seis meses a quen cumpra as condicións establecidas na normativa para cada tipo de vivenda. Se a vivenda estivese cualificada como de protección autonómica, poderá optar por arrendala coas mesmas condicións.

Cando o dereito de adquisición da vivenda por sucesión *mortis causa* se refira a unha persoa menor non emancipada, non lle será aplicable o disposto no parágrafo anterior.

4. No suposto de que, logo de producida a adxudicación da vivenda protexida e antes da sinatura do correspondente contrato, falecese a persoa adxudicataria, poderanse subrogar nesta condición de persoa adxudicataria os membros da unidade familiar ou de convivencia que figuren na solicitude formulada, e aplicarase, de ser o caso, e para os efectos de designar a persoa adxudicataria, a orde de prelación establecida na lexislación de arrendamentos urbanos.

Artigo 64. Situacións excepcionais no réxime de acceso

1. Excepcionalmente, poderán acceder a unha vivenda protexida as persoas que sexan propietarias doutra vivenda cando estea suxeita a expediente de expropiación forzosa, as persoas separadas ou divorciadas que se atopen ao corrente no pagamento das pensións alimenticias e compensatorias e que fosen privadas do uso da vivenda por sentenza ou convenio regulador e as que ocupen aloxamentos provisionais como consecuencia de actuacións de emerxencia ou remodelacións urbanas que impliquen a perda da súa vivenda ou calquera outra situación excepcional declarada polo organismo competente en materia de vivenda.

2. Sen prexuízo do previsto no punto 4 do artigo 50 e no punto 1 do artigo 57, tamén poderán adquirir por dación en pagamento unha vivenda protexida as entidades de crédito que, respecto das vivendas, formalizasen préstamo hipotecario, co fin de evitarlles maiores gastos aos propietarios, coa obriga de destinalas exclusivamente á finalidade e aos destinatarios que determine o réxime xurídico aplicable a elas, conforme o previsto na súa cualificación como vivendas protexidas.

Artigo 65. Destino e ocupación

1. As vivendas protexidas, durante a vixencia do seu réxime xurídico previsto nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento, deberán destinarse a domicilio habitual e permanente das persoas adquirentes, adxudicatarias, promotoras individuais para uso propio ou das arrendatarias, no caso de se promoveren para alugueiro, sen que en ningún caso poidan dedicarse a segunda residencia ou a calquera outro uso, agás nos casos previstos nesta lei. Non perderán tal carácter polo feito de que se exerza ou se desenvolva nelas unha profesión ou un oficio compatible co uso residencial e sempre que se conte coa autorización do Instituto Galego da Vivenda e Solo. Esta autorización non exime a persoa interesada de obter os restantes permisos, licenzas ou autorizacións recollidos na normativa vixente.

2. As vivendas protexidas ocuparanse nos prazos que regulamentariamente se determinen, agás que medie xusta causa debidamente acreditada e autorizada pola Administración.

Artigo 66. Prezo de venda ou renda

1. Durante o período legal de protección, calquera acto de disposición ou de arrendamento de vivendas protexidas en primeira ou posteriores transmisións estará suxeito a un prezo de venda ou renda máximo, que será fixado na normativa de desenvolvemento desta lei.

2. Quédalle prohibido á persoa vendedora ou arrendadora dunha vivenda suxeita a calquera réxime de protección a percepción de calquera tipo de sobreprezos, cantidades ou primas de ningunha especie, superiores aos legalmente fixados como prezos máximos de venda ou renda, incluso por melloras, obras ou instalacións complementarias distintas ás que figuren no proxecto de obra da referida vivenda. Esta prohibición esténdese ao mobiliario que se integre ou se sitúe na vivenda pola persoa vendedora.

3. A venda dunha vivenda protexida non poderá, en ningún caso, impoñer a esixencia de adquisición dun anexo non vinculado á vivenda ou dunha superficie do edificio que non estea suxeita á cualificación. Nos supostos de promoción por cooperativas, non se lles poderá repercutir nin esixir ás socias ou aos socios, polos devanditos anexos non vinculados ou polas superficies do edificio non suxeitas a cualificación, máis custos ca os efectivamente derivados da súa propia construción.

4. Sen prexuízo das sancións administrativas que procedan, serán nulas as cláusulas ou estipulacións que establezan prezos superiores aos máximos autorizados na normativa aplicable, debendo entenderse tales estipulacións referidas ao prezo ou á renda máximos legais aplicables.

Artigo 67. Limitacións da facultade de dispoñer

1. O réxime de disposición das vivendas protexidas queda suxeito ás limitacións establecidas nesta lei e nas normas que a desenvolvan.

2. Regulamentariamente determinarase o prazo no que as vivendas protexidas poderán transmitirse *inter vivos*. En calquera caso, a persoa adquirente deberá cumprir os requisitos establecidos para ser persoa adxudicataria de vivendas protexidas.

En situacións excepcionais debidamente xustificadas e previstas regulamentariamente, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá autorizar a transmisión da vivenda antes do transcurso do prazo establecido, e, se é o caso, esixirase a cancelación previa do préstamo e o reintegro das axudas económicas directas recibidas da Administración, cos xuros legais correspondentes.

3. As vivendas protexidas promovidas para alugueiro poderán ser vendidas, de xeito individualizado ou por promocións completas, en calquera momento do período de vinculación ao devandito réxime de uso, logo da autorización polo Instituto Galego da Vivenda e Solo e nas condicións fixadas regulamentariamente.

As novas persoas propietarias, que terán que destinar as vivendas a alugueiro, subrogaranse nos dereitos e nas obrigas das anteriores persoas propietarias.

Artigo 68. Cláusulas obrigatorias e visado de contratos

Os contratos de arrendamento e de transmisión das vivendas protexidas deberán conter as cláusulas que se determinen regulamentariamente e presentarse para o seu visado ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo mentres dure o seu réxime legal de protección.

Artigo 69. Rexistro da propiedade

As prohibicións e limitacións á facultade de dispoñer que resulten da cualificación como vivenda protexida de acordo coa normativa aplicable deberán constar na correspondente escritura pública, e consignaranse no rexistro da propiedade no respectivo asento rexistral, para o que se deberá achegar o contrato visado ou certificado do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Artigo 70. Arbitraxe

A Administración da Comunidade Autónoma de Galicia fomentará a inclusión de cláusulas nos contratos de compravenda e arrendamento de vivendas protexidas que posibiliten a resolución das controversias que puidesen orixinarse no cumprimento de tales contratos mediante arbitraxe, que se regulará conforme a súa normativa aplicable.

Artigo 71. Adquisición de dereitos ou facultades derivados dos réximes xurídicos de protección de vivendas

En ningún caso poderán adquirirse por silencio administrativo dereitos ou facultades derivados dos réximes xurídicos de protección de vivendas, en contra do disposto nesta lei e nas súas disposicións de desenvolvemento.

Artigo 72. Solo para vivendas protexidas

1. No ámbito da lexislación de ordenación do territorio, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá impulsar e elaborar os instrumentos de ordenación necesarios e adoptar as medidas pertinentes para crear reservas de solo residencial con destino preferente á construción de vivendas protexidas.

2. Para os solos destinados no planeamento a reserva de vivendas protexidas ou para os desenvolvidos por un promotor público con ese destino determinarase regulamentariamente unha porcentaxe máxima de repercusión do custo do solo e da urbanización sobre o prezo máximo de venda das vivendas protexidas, na que se incluirá tamén a valoración dos anexos e, de ser o caso, dos locais comerciais. Para estes efectos, establecerase o procedemento para o cómputo da superficie das vivendas, dos anexos e dos locais comerciais, e poderase tamén modular a porcentaxe en función do tipo de vivenda protexida e do ámbito territorial de localización das vivendas.

Sección 2.ª
Adxudicación das vivendas protexidas

Artigo 73. Do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo dispoñerá dun Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, no que se consignarán todos os datos relativos á demanda de vivenda protexida na Comunidade Autónoma, co fin de facilitar a xestión e coordinación das políticas públicas de vivenda e de solo para a vivenda protexida, garantir a aplicación dos principios de publicidade, transparencia e concorrencia nos procedementos de adxudicación e contribuír á programación das iniciativas privadas en materia de vivenda protexida.

2. O rexistro terá carácter administrativo e será público. Regulamentariamente determinaranse o procedemento e os requisitos para a inscrición, modificación e cancelación dos datos do rexistro, así como os procedementos de adxudicación.

3. Será obriga da persoa demandante comunicar calquera cambio que se producise nas súas circunstancias durante o período de inscrición. O incumprimento desta obriga, unha vez acreditada, supoñerá a baixa automática no rexistro, coa imposibilidade de realizar unha nova inscrición durante o prazo dun ano. Así mesmo, supoñerá a baixa automática polo prazo dun ano a renuncia a unha vivenda cando, nun sorteo dunha promoción, a persoa adxudicataria renuncie a ela sen concorrer ningunha das causas xustificadas de acordo coa normativa de desenvolvemento do rexistro.

Artigo 74. Reservas

1. En cada procedemento de adxudicación, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá reservar vivendas para sérenlles adxudicadas ás unidades familiares ou de convivencia que se atopen nalgunha das seguintes situacións:

a) Mobilidade reducida dalgunha das persoas integrantes da unidade familiar ou convivencial cun grao de discapacidade recoñecida igual ou superior ao 33%.

b) Familias numerosas ou unidades convivenciais de tres ou máis fillas ou fillos.

c) Familias ou unidades convivenciais monoparentais.

d) Familias ou unidades convivenciais cuxa persoa titular teña menos de 35 anos ou máis de 65.

e) Mulleres vítimas de violencia de xénero.

f) A concorrencia de calquera outra circunstancia considerada de atención preferente polo Instituto Galego de Vivenda e Solo, nos termos que se establezan regulamentariamente.

2. A suma de todas as reservas non poderá superar o 30% das vivendas ofertadas, agás nos supostos especiais derivados de programas específicos de interese público ou de integración social, que se rexerán polo disposto na súa regulamentación propia, así como as excepcións derivadas da atención ás mulleres vítimas de violencia de xénero.

Capítulo III
As potestades sobre as vivendas protexidas

Sección 1.ª
Os dereitos da Administración na transmisión de vivendas protexidas

Artigo 75. Dereitos de tenteo e retracto

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo terá dereito de tenteo e retracto sobre as vivendas protexidas e os seus anexos mentres dure o réxime de protección, nas segundas e posteriores transmisións *inter vivos*, sexan gratuítas ou onerosas, incluídas as derivadas de procedementos de execución patrimonial.

2. Non existirán os dereitos de tenteo e retracto nos supostos de que a transmisión se produza entre persoas con parentesco por consanguinidade en liña recta ou colateral ata o terceiro grao ou entre cónxuxes ou membros de parellas de feito legalmente constituídas. Tampouco existirán nas transmisións a título gratuíto entre ascendentes ou descendentes en calquera grao, incluídos pactos sucesorios.

Artigo 76. Procedemento para o exercicio do dereito de tenteo

1. As persoas propietarias de vivendas protexidas deberán notificarlle á Administración autonómica, por calquera medio que permita ter constancia da súa recepción, a decisión de allealas, e expresarán, se a transmisión é onerosa, o prezo e a forma de pagamento proxectados, as condicións esenciais da transmisión, así como os datos da persoa interesada na adquisición, no caso de que esta non fose facilitada polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, con referencia expresa ao cumprimento das condicións esixidas para acceder á vivenda.

2. Se o alleamento se producise como consecuencia dun procedemento de execución patrimonial, o organismo que realice a adxudicación deberá notificarllo á Administración autonómica dentro do prazo de tres días.

A notificación deberá conter o prezo no que se realizou a adxudicación, así como a identificación da persoa adxudicataria. A esta última deberá comunicárselle que se vai verificar a devandita notificación para os efectos de que, se é o caso, poida achegarlle a esta os datos que estime convenientes en relación coas condicións esixidas para acceder ás axudas públicas que afecten a vivenda.

3. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá exercitar o dereito de tenteo durante o prazo de trinta días naturais a partir do día seguinte a aquel no que se producise a notificación ou a designación de persoa compradora polo Instituto Galego da Vivenda e Solo. Se a notificación fose incompleta ou defectuosa, a Administración poderá requirirlle á persoa transmitente os datos incompletos ou a reparación dos defectos, e quedaría mentres tanto en suspenso o prazo sinalado.

Antes de que finalice o prazo para o exercicio do dereito de tenteo, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá comunicarlle á persoa interesada a súa renuncia a este, en cuxo caso poderá levarse a cabo, inmediatamente, a transmisión proxectada. Transcorrido o prazo de trinta días naturais, entenderase que o Instituto Galego da Vivenda e Solo renuncia ao exercicio do dereito de tenteo.

Os efectos da notificación prevista no punto 1 deste artigo caducarán aos seis meses desta, e toda transmisión realizada, transcorrido este prazo, se entenderá efectuada sen a devandita notificación, para os efectos do exercicio do dereito de retracto.

Artigo 77. Procedemento para o exercicio do dereito de retracto

1. A persoa adquirente da vivenda deberá notificarlle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo, no prazo dun mes seguinte á transmisión da vivenda, as condicións nas que se produciu a venda, así como remitirlle unha copia da escritura ou do documento no que se formalice a venda.

2. O antedito organismo poderá exercitar o dereito de retracto cando non se fixese a notificación prevista no artigo precedente ou se omitise nela calquera dos requisitos establecidos, cando se producise a transmisión despois de que caducase a notificación ou antes de que caducase o dereito de tenteo, así como cando se realizase a transmisión en condicións distintas ás notificadas.

3. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá exercer o dereito de retracto no prazo de sesenta días naturais, que se contarán desde a notificación da transmisión pola persoa adquirente ou desde que chegase ao seu coñecemento, fidedignamente, por calquera outro medio.

4. Cando o alleamento dunha vivenda protexida se realizase en escritura pública, a notaria ou o notario deberá notificarlle á Administración autonómica a transmisión mediante remisión de copia simple da escritura, sempre que non lle conste que xa fose previamente notificada.

Artigo 78. Constancia rexistral

1. As limitacións e cargas ás que se refiren os artigos precedentes deberán consignarse expresamente na correspondente inscrición rexistral nos termos previstos na lexislación hipotecaria.

2. Non poderán inscribirse no rexistro da propiedade as transmisións efectuadas sobre as vivendas protexidas se non aparece acreditada a realización das notificacións establecidas nos artigos precedentes.

Artigo 79. Prezo da transmisión

1. O exercicio dos dereitos de tenteo e retracto realizarase polo prezo máximo legalmente aplicable para as vivendas protexidas, ou polo convido, se fose inferior.

2. Se o exercicio dos dereitos de tenteo e retracto recaese sobre as vivendas de promoción pública, a Administración autonómica descontará do prezo que está obrigada a pagar a parte do prezo aprazado non satisfeito.

Artigo 80. Competencia para o exercicio dos dereitos de tenteo e retracto

Correspóndelle á persoa que exerza a dirección xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo o exercicio dos dereitos de tenteo e retracto previstos nos artigos anteriores.

Sección 2.ª
O desafiuzamento administrativo

Artigo 81. Causas

1. Procederá o desafiuzamento administrativo contra as persoas arrendatarias, adxudicatarias ou ocupantes das vivendas de titularidade pública promovidas ou cualificadas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo ou das súas zonas comúns, locais e edificacións complementarias, que sexan de titularidade pública, cando concorra algunha das seguintes causas:

a) A falta de pagamento das rendas pactadas no contrato de arrendamento ou das cantidades ás que estea obrigada a persoa adxudicataria no acceso diferido á propiedade, así como das cantidades que lle sexan esixibles por servizos, gastos comúns ou calquera outra establecida na lexislación vixente.

b) Ter sido sancionado por infracción grave ou moi grave das tipificadas nesta lei mediante resolución firme en vía administrativa.

c) Non destinar a vivenda a domicilio habitual e permanente sen obter a preceptiva autorización administrativa de desocupación nos termos que se determinen regulamentariamente.

d) A cesión ou o subarrendamento total ou parcial da vivenda, local ou edificación baixo calquera título.

e) Destinar a vivenda, local ou edificación complementaria a un uso indebido ou non autorizado.

f) Ocupar unha vivenda ou as súas zonas comúns, locais ou edificacións complementarias sen título legal.

g) A realización de obras que alteren a configuración da vivenda ou menoscaben a seguridade do edificio, así como causar a persoa ocupante, beneficiaria, arrendataria ou as persoas que con ela convivan deterioracións graves nel, nas súas instalacións ou nos servizos complementarios.

h) O incumprimento da obriga de conservación e de mantemento da vivenda.

i) O desenvolvemento no piso ou local, ou no resto do inmoble, de actividades prohibidas nos estatutos da comunidade ou que resulten danosas para o predio ou para as persoas ocupantes.

2. Así mesmo, tamén se pode acudir ao procedemento de desafiuzamento xudicial, tanto polas causas previstas na lexislación común coma polas establecidas no punto 1 deste artigo.

Artigo 82. Procedemento

1. O procedemento para o exercicio do desafiuzamento administrativo axustarase ao disposto pola lexislación para o procedemento administrativo común, sen prexuízo das especialidades previstas neste capítulo.

2. Cando o desafiuzamento se fundamente na causa prevista na letra a) do artigo precedente desta lei, requirirase a persoa arrendataria ou adxudicataria para que aboe o seu importe no prazo de quince días; de non o facer, apercibiríase de desafiuzamento e dunha recarga do 10% sobre a cantidade debida. No caso de reincidencia, esta recarga multiplicarase polo número de veces que a persoa arrendataria ou adxudicataria dese lugar a que se decretase o referido desafiuzamento.

Expirado o devandito prazo sen que se aboase na súa totalidade a cantidade debida, ditarase resolución de desafiuzamento, que se lle notificará á persoa interesada, e concederáselle un novo prazo de quince días para que faga efectivo o pagamento e a recarga aplicable, con apercibimento de lanzamento no caso contrario.

3. Cando o desafiuzamento se fundamente no resto das causas previstas no artigo precedente, notificaráselle á persoa interesada a causa na que se atopa incursa, e concederáselle un prazo de quince días para que formule alegacións, presente a documentación que considere oportuna e propoña cantas probas considere pertinentes.

Á vista das actuacións e logo da audiencia por quince días, a persoa instrutora elevará a correspondente proposta de resolución. Poderase prescindir do trámite de audiencia cando non figuren no procedemento nin se teñan en conta na resolución outros feitos, outras alegacións ou probas que as aducidas pola persoa interesada.

4. Nas resolucións que acorden o desafiuzamento, concederase un prazo de quince días para que a persoa arrendataria ou adxudicataria entregue as chaves da vivenda, co apercibimento de que, caso contrario, se procederá ao seu lanzamento, así como ao de cantas persoas, mobiliario ou aparellos se atopasen nela.

5. Se fose necesario entrar no domicilio da persoa afectada, a Administración pública deberá obter a preceptiva autorización xudicial.

Artigo 83. Suspensión do procedemento

Non poderá iniciarse procedemento de desafiuzamento, ou suspenderase o que estivese en curso, mentres non se resolva unha eventual solicitude de subrogación no contrato da vivenda formulada polas persoas que formasen parte da unidade familiar.

Artigo 84. Precinto cautelar

Acordado o desafiuzamento, o órgano competente para resolver poderá acordar o precinto cautelar da vivenda co obxecto de asegurar a eficacia da resolución que puidese recaer.

Artigo 85. Competencia

Correspóndelle á directora ou ao director xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo a competencia para incoar e resolver os procedementos de desafiuzamentos, designar a persoa instrutora e secretaria, así como as persoas que deban levar a cabo o lanzamento, e acordar o precinto cautelar ao que se refire o artigo anterior.

Capítulo IV
Outras actuacións protexidas en materia de vivenda

Sección 1.ª
Adquisición protexida de vivendas

Artigo 86. Obxecto e persoas beneficiarias

1. Poderá ter a condición de actuación protexida de vivenda a adquisición a título oneroso das vivendas libres, usadas, rehabilitadas ou de nova construción, sempre que cumpran os requisitos que se establezan regulamentariamente.

2. As persoas adquirentes das vivendas reguladas no punto anterior deberán cumprir os diferentes requisitos que se establezan regulamentariamente e, no seu defecto, os que se fixen para as vivendas de protección autonómica.

Artigo 87. Convenios para actuacións protexidas en venda

O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá establecer acordos e convenios con axentes da edificación, entidades financeiras, colexios profesionais e outras administracións públicas co obxecto de facilitar o acceso á vivenda en propiedade por parte de sectores con necesidade de vivenda e de poñer no mercado vivendas en primeira transmisión nas condicións e nos prezos máximos que se determinen regulamentariamente.

Sección 2.ª
Arrendamento protexido de vivenda

Artigo 88. Obxecto e actuacións protexidas en arrendamento

1. As administracións públicas impulsarán accións, plans e programas orientados a favorecer o acceso á vivenda en réxime de alugueiro. O seu réxime de compatibilidades e os límites cuantitativos destes deberán establecerse regulamentariamente.

2. Sen prexuízo do disposto no punto anterior, as administracións públicas poderán adoptar medidas dirixidas a impulsar a posta no mercado de vivendas en alugueiro, cos obxectivos prioritarios de mobilizar as vivendas baleiras e de favorecerlle o acceso á vivenda a colectivos singulares, en particular colectivos sociais especialmente desfavorecidos, vulnerables ou en situación de exclusión social, mulleres vítimas de violencia de xénero, persoas maiores e persoas novas que pretendan acceder á vivenda por primeira vez.

3. As administracións públicas poderán, así mesmo, fomentar o acceso á propiedade das vivendas a través de programas de apoio ao alugueiro con opción de compra, de tal xeito que a persoa inquilina poida acabar adquirindo a vivenda que ten arrendada, deducindo do prezo de venda unha parte dos importes satisfeitos en concepto de renda.

Sección 3.ª
Aloxamentos protexidos

Artigo 89. Aloxamentos protexidos

1. Poderán ser cualificados como actuacións protexidas aqueles aloxamentos situados en edificacións cuxo uso sexa o cualificado como residencial comunitario e destinados a arrendamento ou a outras formas de explotación.

2. Regulamentariamente determinaranse as características e dimensións superficiais dos devanditos aloxamentos, que, en todo caso, deberán adecuarse á tipoloxía das persoas ocupantes, tanto nos ámbitos residenciais individuais coma nos comunitarios.

3. Poderán cualificarse como aloxamentos protexidos os situados sobre solo ao que a ordenación urbanística atribúa calquera uso compatible cos destinos da devandita clase de aloxamentos.

4. No relativo ao uso destes aloxamentos, será aplicable o previsto nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento e, no non regulado expresamente, na Lei 29/1994, de arrendamentos urbanos.

Sección 4.ª
Rehabilitación das vivendas

Artigo 90. Obxecto

A rehabilitación do patrimonio inmobiliario residencial será obxecto de atención prioritaria por parte das administracións públicas con competencia en materia de vivenda como forma de garantir o dereito a gozar dunha vivenda digna e axeitada e como medida de protección do patrimonio cultural e arquitectónico, do medio ambiente, da paisaxe e do territorio.

Artigo 91. Fomento de actuacións de rehabilitación

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo desenvolverá políticas públicas de rehabilitación e renovación do parque de vivendas de Galicia atendendo a criterios de accesibilidade, sustentabilidade, aforro enerxético, mellora da calidade e conservación dos elementos singulares das construcións existentes. Para tal fin poderá aprobar os oportunos programas de rehabilitación ou renovación dirixidos á mellora das condicións de habitabilidade das vivendas, á recuperación de inmobles de valor arquitectónico, de zonas históricas ou de áreas urbanas degradadas e de núcleos rurais.

2. Os programas de rehabilitación poderán dispoñer para a súa execución de medidas específicas de fomento, de axudas ao financiamento, de préstamos subsidiados, de anticipos, de incentivos fiscais e de calquera outros instrumentos, nos termos que se establezan nas correspondentes normas de desenvolvemento.

Artigo 92. Concepto e réxime das actuacións protexidas

1. Considéranse actuacións protexidas en materia de rehabilitación de edificios e vivendas aquelas que, sendo cualificadas ou recoñecidas expresamente como tales polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, cumpran os requisitos e as condicións establecidos regulamentariamente.

2. En cada un dos programas, en función das súas características e, de ser o caso, das axudas e subvencións percibidas polas persoas interesadas, poderase determinar o réxime de uso, destino e ocupación dos edificios ou das vivendas rehabilitadas e a duración deste.

Artigo 93. Tipos de actuacións protexidas

As actuacións protexidas en materia de rehabilitación poderán ter, para os efectos da súa cualificación polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, a consideración de rehabilitación illada ou de área de rehabilitación integral.

Artigo 94. Rehabilitación illada

As actuacións de rehabilitación de carácter illado teñen por obxecto a conservación e rehabilitación dos edificios e das vivendas construídos, para mellorar as condicións de vida das persoas que os ocupan ou posibilitar o seu uso residencial e para manter as características dos bens con valor arquitectónico recoñecido, con adaptación ás características propias da edificación do contorno onde se realicen.

Artigo 95. Actuacións na área de rehabilitación integral

1. As actuacións na área de rehabilitación integral teñen por obxecto a intervención sobre un conxunto de edificacións con usos residenciais que se atopen en situación de deterioración, tanto no medio urbano coma no rural, para os efectos de mellorar a habitabilidade das vivendas situadas nos centros urbanos, conxuntos históricos, rueiros ou barrios, municipios rurais ou núcleos singulares, de tal xeito que melloren a calidade de vida dos seus habitantes, satisfagan as necesidades de vivenda da cidadanía e supoñan unha recuperación do patrimonio edificado e dos espazos urbanos ou rurais.

2. As actuacións de rehabilitación deberán ser declaradas como tales pola Comunidade Autónoma de Galicia, e o seu réxime xurídico determinarase regulamentariamente.

Artigo 96. Actuacións directas do Instituto Galego da Vivenda e Solo

Sen prexuízo das axudas e subvencións que se establezan en cada programa específico, as actuacións de rehabili-

tación ou renovación poderán levarse a cabo directamente polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, e as vivendas resultantes obterán a cualificación de vivendas de promoción pública.

Artigo 97. Oficinas de rehabilitación

Para o desenvolvemento das actuacións indicadas neste capítulo, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá dispoñer de oficinas de rehabilitación que permitan unha axeitada coordinación e eficacia dos programas.

En prol dunha eficaz utilización dos recursos, estas oficinas poderán instrumentalizarse a través de convenios cos concellos ou con outras entidades locais.

Título III
A expropiación en materia de vivenda

Artigo 98. Expropiación nas vivendas protexidas de promoción pública

1. No ámbito das vivendas protexidas de promoción pública, e sen prexuízo das sancións que, de ser o caso, procedan, serán causas de expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade as seguintes:

a) Non destinar a vivenda a domicilio habitual e permanente ou mantela deshabitada sen xusta causa xustificada durante un prazo superior a seis meses.

b) Dedicar a vivenda a usos non autorizados ou alterar substancialmente o réxime de uso establecido na cualificación definitiva.

c) Utilizar, as persoas adquirentes destas vivendas, outra vivenda construída con financiamento público, excepto nos supostos permitidos normativamente.

d) Incorrer, as persoas adquirentes, en falsidade de calquera dato que fose determinante na adxudicación das vivendas protexidas de promoción pública.

2. Concorrendo calquera das causas sinaladas no punto precedente, o Instituto Galego da Vivenda e Solo incoará o oportuno expediente con audiencia das persoas interesadas, e, se é o caso, acordará a expropiación forzosa da vivenda afectada.

3. Sen prexuízo do disposto na normativa de valoracións, na determinación do prezo xusto da vivenda terase en conta o prezo no que foi cedida, do que se descontarán as cantidades aprazadas non satisfeitas pola persoa adxudicataria, así como as subvencións e as demais cantidades entregadas á persoa adquirente como axudas económicas directas. A cifra resultante corrixirase tendo en conta os criterios de valoración para as segundas transmisións de vivendas de promoción pública previstas nas súas normas específicas.

4. O pagamento e a ocupación realizaranse conforme o disposto na Lei de expropiación forzosa.

Artigo 99. Expropiación en materia de accesibilidade

1. Para a administración municipal competente será causa de expropiación forzosa por razón de interese social que nun edificio en réxime de propiedade horizontal non se realicen, tras os oportunos requirimentos, as obras necesarias ou as instalacións precisas para o cumprimento da normativa en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

2. Neste suposto, a expropiación afectará unicamente aqueles elementos privativos ou comúns necesarios para a realización das devanditas actuacións, e poderán ser beneficiarias dela as propias comunidades de propietarios.

3. En todo caso, a persoa beneficiaria deberá xustificar a necesidade de levar a cabo as obras de adecuación cun informe técnico e cunha memoria nos que se conteña a información precisa sobre a obra que se vai executar, así como a acreditación da imposibilidade de acudir a outras alternativas que resulten menos gravosas ao dereito á propiedade.

Artigo 100. Expropiación en materia de rehabilitación

1. A administración municipal competente poderá iniciar o expediente expropiatorio dos edificios ou das vivendas cando se atope nalgún dos supostos previstos na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, para a declaración de ruína, sempre que, ao ditarse a correspondente orde de execución

de obras, esta fose desatendida pola persoa propietaria de forma reiterada durante polo menos tres notificacións e non se dese cumprimento ao preceptuado no punto 4 do artigo 199 da antedita lei.

2. A expropiación forzosa por incumprimento da obriga de rehabilitación requirirá a previa declaración de inhabitabilidade do inmoble afectado, o incumprimento da correspondente orde de execución e a notificación da intimación de expropiación forzosa.

3. Procederá a declaración de inhabitabilidade dun edificio ou dunha vivenda cando concorran as circunstancias sinaladas no punto 1 deste artigo, logo da tramitación dun procedemento nos termos que se determinen regulamentariamente.

A declaración de inhabitabilidade seralle notificada á persoa propietaria, xunto coa orde de execución das obras de rehabilitación. Asemade, a declaración de inhabitabilidade remitiráselle ao rexistro da propiedade para a súa constancia mediante nota marxinal.

4. Desatendida a orde de execución, e sen prexuízo da imposición das multas coercitivas que correspondan, a Administración poderá iniciar o procedemento expropiatorio.

5. O procedemento expropiatorio quedará en suspenso cando a persoa propietaria, dentro do mes seguinte á recepción da notificación da intimación, presente unha garantía suficiente de realización das obras de adecuación do inmoble.

Realizadas as obras de adecuación, a Administración arquivará o expediente expropiatorio. Noutro caso, levantará a suspensión e proseguirá as actuacións, de acordo coa lexislación de expropiación forzosa.

Título IV
Da inspección e do réxime sancionador en materia de vivenda

Capítulo I
Da inspección en materia de vivenda

Artigo 101. Competencias e actividade inspectora

1. Sen prexuízo das competencias que lles correspondan a outras Administracións públicas, o Instituto Galego da Vivenda e Solo desenvolverá actividades de inspección das vivendas protexidas existentes na Comunidade Autónoma de Galicia para os efectos de acreditar o cumprimento da normativa reguladora nesta materia, conforme o establecido nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento.

2. O persoal ao servizo da Administración pública encargado das funcións de inspección de vivenda terá a condición de axente da autoridade. As actas redactadas no exercicio da actividade inspectora terán valor probatorio dos feitos que se reflicten nelas, sen prexuízo das probas que en defensa dos seus dereitos e intereses puidesen sinalar ou achegar as persoas interesadas.

3. Os axentes inspectores poden realizar as actuacións que consideren necesarias para comprobar o cumprimento da normativa de vivenda. Así mesmo, están autorizados para entrar en inmobles suxeitos á actividade inspectora, respectando, en todo caso, o dereito á intimidade persoal e familiar e a inviolabilidade do domicilio das persoas interesadas.

4. No exercicio da actividade inspectora, os axentes inspectores de vivenda poderán realizar as seguintes funcións:

a) A investigación e comprobación do cumprimento desta lei e das súas disposicións de desenvolvemento, e practicar as probas que resulten necesarias para tal fin.

b) A proposta de adopción de medidas provisionais e definitivas para asegurar o cumprimento da lexislación vixente, a proposta de incoación dos expedientes sancionadores e, de ser o caso, a proposta de medidas de protección e de restablecemento da legalidade que proceda adoptar.

Artigo 102. Información e colaboración

1. As administracións públicas e as persoas físicas e xurídicas, públicas ou privadas, estarán obrigadas a proporcionarlles aos axentes inspectores os datos, informes, antecedentes e xustificantes que lles fosen solicitados por estes no exercicio da súa función para verificar o cumprimento das obrigas establecidas nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento, cos límites establecidos na normativa de protección de datos de carácter persoal.

2. As administracións municipais achegarán os datos relativos ao empadroamento, ao certificado de convivencia, ou calquera outro que resulte necesario para a investigación de presuntas infraccións, así como para a indagación do grao de ocupación das vivendas nos respectivos termos municipais.

3. As compañías subministradoras dos servizos de auga, enerxía eléctrica, gas e calquera outro servizo de subministración, cando sexan requiridas, facilitaranlle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo os datos dos consumos dos edificios e das vivendas, así como os relativos ás fianzas dos contratos de subministración asinados.

4. As empresas, sociedades e axencias dedicadas á compravenda de bens inmobles ou á xestión de arrendamentos proporcionaranlle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo, cando sexan requiridas, os datos relativos ás condicións da transmisión ou do alugueiro das vivendas protexidas.

5. A achega dos datos aos que se refiren os puntos anteriores non requirirá o consentimento das persoas titulares.

6. As persoas adxudicatarias das vivendas de promoción pública terán a obriga de permitirlle a entrada á vivenda ao persoal inspector de vivenda para verificar o estado de conservación destas e o cumprimento das obrigas inherentes á súa condición de persoas adxudicatarias.

Capítulo II
Réxime sancionador

Sección 1.ª
Infraccións da normativa de vivenda

Artigo 103. Clases

1. Son infraccións administrativas en materia de vivenda as accións ou omisións tipificadas como tales nesta lei.

2. As infraccións tipificadas nesta lei clasifícanse en leves, graves e moi graves, atendendo á natureza da infracción e ao ben xurídico afectado pola súa comisión.

Artigo 104. Infraccións leves

Terán a consideración de infraccións leves:

a) A inexactitude dos documentos ou certificacións expedidos polos axentes da edificación durante o proceso construtivo, así como as omisións ou incorreccións relevantes en calquera dos datos ou documentos que deben figurar no libro do edificio, cando non deriven dunhas ou doutras prexuízos a terceiros.

b) Non notificarlle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo as modificacións, non substanciais, dos datos incluídos na declaración responsable efectuada polas entidades de control de calidade da edificación (ECCE) ou polos laboratorios de ensaios para o control de calidade da edificación (LECCE), no momento no que se produza o cambio.

c) O incumprimento do deber de entregar, as persoas compradoras ou arrendatarias da vivenda, a documentación esixible conforme esta lei.

d) O incumprimento das obrigas establecidas nesta lei para o depósito das fianzas correspondentes ao arrendamento de predios urbanos, trátese de arrendamentos de vivenda ou de arrendamentos para uso distinto do de vivenda.

e) Non visar, ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo, os contratos de compravenda das segundas ou sucesivas transmisións de vivendas protexidas.

f) A omisión da realización das obras de reparación necesarias, nas vivendas cualificadas protexidas cedidas en réxime de arrendamento, para mantelas en condicións de salubridade e hixiene, conforme as normas aplicables na materia.

g) Non constituír en vivendas cualificadas protexidas xuntas administradoras ou comunidades de propietarios.

h) Non comunicarlle ao Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia os cambios esenciais ou determinantes para a adxudicación dunha vivenda protexida que se producisen nas circunstancias da unidade familiar ou convivencial durante o período de inscrición.

i) Non ocupar a vivenda protexida no prazo establecido regulamentariamente sen xusta causa declarada pola Administración.

j) A utilización en inmobles de vivendas de promoción pública dos elementos comunitarios para fins distintos dos concordantes coa súa natureza ou contravindo o disposto nos estatutos ou acordos adoptados pola comunidade de propietarios, aínda cando non se causen danos neles.

k) Nas vivendas de promoción pública, a falta de contratación dun seguro contra incendios, sen prexuízo da contratación dos demais seguros establecidos legalmente para todo tipo de vivendas.

l) O incumprimento de calquera obriga imposta por esta lei e que non teña a cualificación de infracción grave ou moi grave.

Artigo 105. Infraccións graves

Terán a consideración de infraccións graves:

a) Non adecuar a vivenda, o edificio ou o complexo inmobiliario ás especificacións do proxecto, cando se trate de vivendas adquiridas en proxecto ou en construción e non concorran as circunstancias sinaladas no artigo 20 desta lei.

b) A inexactitude dos documentos ou certificacións expedidos polos axentes da edificación durante o proceso construtivo, así como as omisións ou as incorreccións en calquera dos datos ou documentos que deban figurar no libro do edificio, cando dunhas ou doutras deriven prexuízos a terceiros.

c) O incumprimento dos requisitos esixidos para proceder ao arrendamento da vivenda ou á súa venda en proxecto, en construción ou rematada.

d) O incumprimento das condicións legais establecidas para o pagamento de cantidades anticipadas a conta do prezo total da vivenda.

e) Non incluír no contrato de compravenda ou arrendamento de vivenda protexida as cláusulas do contido obrigatorio establecidas nesta lei ou nas súas normas de desenvolvemento.

f) O incumprimento da obriga de rexistrarse en calquera dos rexistros existentes, previstos nesta lei, referentes a axentes da edificación.

g) O incumprimento da obriga dos promotores de comunicarlle ao Rexistro de Promotores do Instituto Galego da Vivenda e Solo as sancións e resolucións xudiciais que adquirisen firmeza en materia de vivenda libre e protexida, contratación inmobiliaria e actividade urbanística, así como aquelas sentenzas firmes nas que resulten inhabilitados para participar na promoción de vivendas protexidas na Comunidade Autónoma de Galicia.

h) O incumprimento dos deberes de elaboración, entrega e xestión do libro do edificio.

i) O incumprimento por parte dos laboratorios de ensaio para o control de calidade da edificación e das entidades de control de calidade da edificación das condicións e dos procedementos establecidos na normativa reguladora da súa actividade.

j) As accións ou omisións, por culpa ou neglixencia, dos axentes da construción durante o proceso construtivo de vivendas protexidas, ou a vulneración das normas de calidade vixentes na Comunidade Autónoma de Galicia, cando desen lugar a vicios ou defectos graves que non afecten a seguridade da edificación.

k) A subministración, por parte das compañías de auga, gas, electricidade, telecomunicacións e doutros servizos comunitarios sen a existencia de licenza de primeira ocupación e, se é o caso, sen a resolución de cualificación definitiva de vivenda protexida.

l) A omisión das mencións obrigatorias na publicidade e información da oferta de vivenda establecidas no capítulo IV do título I desta lei, así como a achega de datos falsos ou a indución á confusión na publicidade dirixida á venda ou ao arrendamento de vivendas.

m) A obstrución das actividades de inspección previstas nesta lei.

n) Non visar, ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo, os contratos de compravenda ou de arrendamento das vivendas protexidas na súa primeira transmisión.

ñ) O incumprimento dos deberes de uso, conservación ou aseguramento das vivendas protexidas e dos elementos comúns do edificio.

o) Non destinar a vivenda protexida a domicilio habitual e permanente, ou mantela deshabitada sen causa xustificada durante un prazo superior a seis meses.

p) A inadecuación entre o proxecto de execución de obra cualificado provisionalmente e a obra efectivamente realizada que non impida a obtención da cualificación definitiva, agás no caso de modificacións autorizadas previamente polo órgano competente.

q) O incumprimento por parte do promotor da obriga de formalizar a compravenda de vivendas protexidas en escritura pública ou da obriga de facer constar na escritura pública as prohibicións e limitacións á facultade de dispoñer das devanditas vivendas.

r) O incumprimento por parte dos promotores de vivendas protexidas da prohibición de impoñerlle á persoa compradora a esixencia da adquisición dun anexo non vinculado á vivenda ou dunha superficie do edificio que non estea suxeita a cualificación, así como da prohibición de impoñerlle á persoa compradora gastos tributarios que as disposicións legais lle atribúen á persoa vendedora.

s) O incumprimento polo promotor do procedemento establecido na normativa reguladora do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia para a adxudicación de vivendas protexidas.

t) A utilización dunha vivenda protexida sen título legal habilitante.

u) A denuncia falsa de supostas infraccións tipificadas nesta lei ou na normativa reguladora de vivendas protexidas

v) A execución, en vivendas cualificadas protexidas, de obras que modifiquen o proxecto aprobado sen a previa autorización da administración competente en materia de vivenda, aínda que se axusten ás ordenanzas técnicas e normas construtivas que sexan aplicables durante o período de vixencia do réxime de protección.

w) Non desocupar a vivenda de promoción pública no prazo fixado no correspondente requirimento da Administración.

x) Nas vivendas de promoción pública, a realización polas persoas usuarias de actividades molestas ou contrarias ao preceptuado no ordenamento xurídico vixente, prohibidas nos estatutos ou que infrinxan os acordos adoptados pola comunidade de propietarios do edificio, así como causar danos ou deterioracións graves na vivenda ou no edificio, nas súas instalacións ou nos servizos complementarios.

Artigo 106. Infraccións moi graves

Son infraccións moi graves:

a) A falsidade nas certificacións ou nos documentos expedidos polos axentes da edificación durante o proceso construtivo.

b) A falsidade das certificacións ou dos documentos presentados polos laboratorios de ensaio para o control de calidade da edificación ou polas entidades de control de calidade da edificación coa declaración responsable.

c) O incumprimento reiterado por parte dos laboratorios de ensaio para o control de calidade da edificación e das entidades de control de calidade da edificación das condicións e dos procedementos establecidos na normativa reguladora da súa actividade.

Entenderase que existe reiteración cando un laboratorio de ensaio para o control de calidade da edificación ou unha entidade de control de calidade da edificación fosen sancionados, nos catro anos anteriores, por unha infracción da mesma natureza en virtude de resolución xudicial ou administrativa firme.

d) A transmisión ou a cesión do uso da vivenda de nova construción sen a preceptiva licenza de primeira ocupación, agás nos supostos nos que se permita polo ordenamento xurídico.

e) A reiteración na achega de datos falsos, a reiteración na indución á confusión na publicidade dirixida á venda ou ao arrendamento de vivendas, así como a omisión reiterada na información da oferta de venda dos datos de contido obrigatorio previstos nesta lei e na súa normativa de desenvolvemento.

Entenderase que existe reiteración cando unha persoa física ou xurídica fose sancionada, nos catro anos anteriores, por unha infracción da mesma natureza en virtude de resolución xudicial ou administrativa firme.

f) As accións ou omisións, por culpa ou neglixencia, dos axentes da construción durante o proceso construtivo de vivendas protexidas, ou a vulneración das normas de calidade vixentes na Comunidade Autónoma de Galicia, cando desen lugar a vicios ou defectos graves que afecten a seguridade da edificación.

g) A venda das vivendas protexidas promovidas para alugueiro sen contar coa preceptiva autorización administrativa ou coa alteración das condicións fixadas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

h) A falsidade nos feitos, documentos ou certificacións cometida para obter a cualificación provisional ou definitiva de vivenda protexida.

i) Non obter a cualificación definitiva de vivenda protexida por non se axustar a construción ao proxecto aprobado na cualificación provisional.

j) O destino da vivenda protexida a usos distintos ao residencial sen contar coa preceptiva autorización autonómica, así como o destino da vivenda protexida a usos distintos dos establecidos na resolución de cualificación definitiva.

k) O establecemento de prezos de venda e renda das vivendas protexidas superiores aos fixados pola Xunta de Galicia.

l) A percepción de sobreprezos, de primas ou de calquera outras cantidades, por calquera concepto, superiores ás máximas legalmente establecidas na transmisión ou no arrendamento de vivendas protexidas.

m) A falsidade de feitos, documentos ou certificacións achegadas á Administración para a adxudicación da vivenda protexida.

n) A utilización de máis dunha vivenda protexida sen contar coa correspondente autorización.

ñ) A transmisión das vivendas protexidas sen cumprir os requisitos establecidos na súa normativa reguladora.

o) A transmisión da vivenda protexida *inter vivos*, en segunda ou sucesivas transmisións, antes do transcurso dos prazos mínimos establecidos na súa normativa reguladora.

p) A falsidade dos datos esixidos para obter os préstamos, subvencións e axudas para a adquisición ou o arrendamento de vivendas protexidas, así como o destino dos préstamos, subvencións e axudas previstos na súa normativa reguladora a finalidades diferentes das determinantes ao seu outorgamento.

q) En relación coas vivendas de promoción pública, o subarrendamento, de modo oculto ou manifesto, ou a cesión da totalidade ou de parte da vivenda adxudicada.

Artigo 107. Responsabilidade

1. Serán sancionadas polos feitos constitutivos das infraccións previstas nesta lei as persoas físicas ou xurídicas, públicas ou privadas, que resulten responsables destas, por acción ou omisión.

Cando a responsabilidade dos feitos constitutivos da infracción lle corresponda a unha persoa xurídica, poderán considerarse responsables, ademais, as persoas físicas integrantes dos seus órganos de dirección que autorizasen ou consentisen a comisión da infracción. As devanditas persoas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, se a persoa xurídica se extinguise antes de se ditar a resolución sancionadora.

2. Cando unha mesma persoa resultase responsable de feitos constitutivos de infraccións tipificadas nesta lei, as sancións impostas terán entre si carácter independente. Igualmente, terán carácter independente as sancións impostas a varias persoas pola comisión da mesma infracción.

3. Cando un feito sancionable afecte varias vivendas, aínda que pertenzan ao mesmo edificio, poderán impoñerse tantas sancións coma infraccións se cometesen en cada vivenda.

4. A responsabilidade dos distintos axentes da edificación e de calquera outra persoa interveniente esixirase de acordo coa repartición de funcións e atribucións realizada nesta lei e na normativa de ordenación da edificación.

5. Co obxecto do disposto no réxime sancionador desta lei, as infraccións e sancións establecidas para os promotores seranlles esixibles ás cooperativas e aos xestores de cooperativas de acordo coa repartición de funcións e atribucións realizada nesta lei, na normativa de ordenación da edificación e na súa propia normativa específica.

Sección 2.ª
Sancións

Artigo 108. Multas e gradación

1. As infraccións tipificadas nesta lei serán sancionadas con multas nas seguintes contías:

a) As infraccións leves, con multa de 300 ata 3.000 euros.

b) As infraccións graves, con multa de 3.001 ata 30.000 euros.

c) As infraccións moi graves, con multa de 30.001 ata 600.000 euros.

2. Sen prexuízo do disposto no punto 5 deste artigo, cando a persoa responsable da infracción sexa unha persoa adxudicataria, por calquera título, dunha vivenda protexida, as contías das sancións fixadas no punto anterior reduciranse á metade.

3. Cando a infracción cometida sexa a tipificada na letra l) do artigo 106, a contía da sanción non resultará inferior ao quíntuplo da diferenza entre o sobreprezo, a prima ou a cantidade percibida e o prezo máximo legal, cando se trate de arrendamento, e ao duplo da devandita diferenza, no caso de compravenda.

4. Cando a infracción cometida sexa que non se depositase a fianza ou as súas actualizacións nos arrendamentos de vivendas ou nos contratos de subministracións e servizos, a multa non poderá ser inferior ao duplo do depósito debido. No suposto de regularización da demora no ingreso das fianzas de forma voluntaria e sen requirimento por parte da Administración, non se impoñerá sanción ningunha, sen prexuízo do pagamento dos xuros legais polo tempo no que se demorase o ingreso.

5. Se da comisión dunha infracción resultase un beneficio para a persoa infractora superior ao importe da sanción, incrementarase o devandito importe na contía necesaria para acadar a equivalente ao beneficio obtido.

6. Na gradación da contía da sanción terase especialmente en conta o prexuízo causado, o enriquecemento inxusto obtido pola persoa infractora ou por terceiros, a existencia de intencionalidade ou reiteración e a reincidencia pola comisión, no prazo dun ano, de máis dunha infracción da mesma natureza, cando así fose declarado por resolución firme.

Considerarase circunstancia atenuante o cesamento da conduta de modo voluntario tras a oportuna inspección ou advertencia, así como a realización de obras de reparación antes da resolución do procedemento sancionador. Serán circunstancias agravantes o incumprimento dos requirimentos efectuados pola Administración ou a obstrución da función inspectora.

As circunstancias previstas neste punto non se terán en conta para os efectos de gradación da sanción cando a súa concorrencia sexa esixida para a comisión das condutas típicas.

7. Sen prexuízo do previsto no punto 5 deste artigo, o cumprimento das obrigas impostas nas resolucións sancionadoras dentro do prazo establecido poderá dar lugar a que o órgano que ditou a resolución acorde, por solicitude da persoa interesada, a condonación parcial, ata un 75%, da multa imposta, en función do tipo de infracción cometida e dos prexuízos causados a terceiros ou ao interese xeral.

Sección 3.ª
Outras medidas

Artigo 109. Medidas complementarias

Ás persoas autoras de infraccións graves e moi graves poderánselles impoñer ademais as seguintes medidas:

a) A inhabilitación para participar en promocións de vivendas protexidas da Comunidade Autónoma de Galicia durante o prazo máximo de seis anos, para as infraccións graves, e de dez anos, para as infraccións moi graves, contados desde a firmeza da resolución administrativa ou, no caso de que fose recorrida en vía contenciosa, desde a notificación da sentenza firme, á persoa responsable da infracción.

Se a inhabilitación recae sobre unha persoa xurídica, resultarán tamén inhabilitadas as persoas físicas integrantes dos seus órganos de dirección que autorizasen ou consentisen a comisión da infracción. Se a persoa xurídica se extinguise antes de cumprir o prazo de inhabilitación, esta estenderase ás empresas ou sociedades nas que aquelas persoas físicas desempeñen cargos de toda índole ou participen no seu capital social, por si ou por persoa interposta.

O Instituto Galego da Vivenda e Solo manterá un rexistro dos promotores ou axentes da construción inhabilitados para participar nas promocións de vivendas protexidas polos prazos sinalados.

b) A perda das axudas económicas e financeiras recibidas, coa conseguinte devolución, cos xuros legais que correspondan, das cantidades percibidas, no caso de infraccións ao réxime de financiamento protexido na promoción e no acceso ás vivendas, sen prexuízo do que estableza a lexislación de subvencións da Comunidade Autónoma de Galicia.

c) Nas vivendas de promoción pública, a resolución do contrato de compravenda ou de arrendamento ou a expropiación.

Artigo 110. Reposición, indemnización, reintegro e reparación

1. As responsabilidades administrativas que deriven do réxime sancionador regulado nesta lei serán compatibles coa esixencia á persoa infractora da reposición ao seu estado orixinario da situación alterada, co cumprimento da normativa xurídica que lle sexa aplicable, así como coa indemnización polos danos e perdas causados.

2. Nas resolucións dos procedementos sancionadores poderáselles impoñer ás persoas infractoras, de ser o caso, a obriga de reintegrar as cantidades indebidamente percibidas, así como a realización das obras de reparación e conservación que sexan procedentes e as necesarias para acomodar a edificación ao proxecto aprobado ou á normativa vixente, sen prexuízo das obrigas de indemnización de danos e perdas que puidesen ter lugar.

Sección 4.ª
Competencias, prazo máximo e execución forzosa

Artigo 111. Competencias

Os órganos competentes para a imposición de sancións serán as persoas que exerzan as xefaturas territoriais ou o órgano equivalente nas súas funcións da consellaría competente en materia de vivenda.

Artigo 112. Prazo máximo

O prazo máximo para ditar e notificar a resolución do procedemento sancionador será de doce meses, contados a partir da data do acordo de incoación que dá lugar ao inicio do procedemento administrativo sancionador.

O transcurso do prazo máximo poderá suspenderse ou ampliarse nos supostos previstos na Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común. Así mesmo, nos supostos nos que o procedemento se paralice por causa imputable á persoa interesada interromperase o seu cómputo.

Artigo 113. Execución forzosa

1. A execución das resolucións recaídas nos expedientes sancionadores poderá realizarse mediante a aplicación das medidas de execución forzosa previstas no capítulo V do título VI da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

2. No caso de imposición da obriga de realizar obras de reposición da legalidade, no mesmo acto da notificación da resolución sancionadora requirirase a persoa infractora para a execución destas no prazo máximo sinalado, que poderá ser prorrogado por causa xustificada e por un período non superior á metade do inicialmente establecido.

3. Para compeler ao cumprimento por parte da persoa obrigada, a Administración, a partir do momento da notificación da orde de execución, poderá impoñer multas coercitivas de entre 300 e 6.000 euros, con periodicidade mínima mensual, mentres a persoa infractora non emende a causa que motivou a sanción.

A contía global das multas coercitivas non superará a suma do importe das obras que teñan que realizarse. De superar tal importe, a Administración deberá acudir, de ser o caso, á execución subsidiaria, en cuxo caso o importe dos gastos, danos e perdas se liquidará de forma provisional e se esixirá por vía executiva antes da execución, agás que a persoa infractora preste garantía suficiente.

Artigo 114. Finalización por mutuo acordo

Os procedementos de execución forzosa poderán finalizar por mutuo acordo cando a persoa propietaria acepte voluntariamente o programa de actuacións sobre a vivenda ofrecido pola Administración para a súa posta en valor e a adecuación ás esixencias de calidade e habitabilidade esixidas pola normativa vixente.

Sección 5.ª
Prescrición

Artigo 115. Prazos

1. As infraccións tipificadas nesta lei e as accións para esixir as sancións prescribirán nos seguintes prazos:

a) Infraccións: as moi graves aos dez anos, as graves aos catro anos e as leves aos dous anos.

b) Sancións: por infraccións moi graves aos tres anos, por infraccións graves aos dous anos e por infraccións leves ao ano.

Os prazos establecidos non serán inferiores, no relativo á aparición de defectos de obra, aos establecidos nos prazos de garantía da normativa de ordenación da edificación.

2. O prazo de prescrición das infraccións comezará a computarse desde o día no que foron cometidas. No caso de incumprimento da obriga de depositar as fianzas, o prazo de prescrición da infracción comezará a computarse desde a data de extinción do contrato.

O prazo de prescrición das infraccións interromperase mediante a iniciación, co coñecemento da persoa interesada, do procedemento sancionador, e continuarase o cómputo do prazo se o expediente sancionador estivese paralizado durante un mes por causa non imputable á presunta persoa responsable.

3. O prazo de prescrición das sancións comezará a computarse desde o día seguinte a aquel no que adquira firmeza a resolución pola que se impón a sanción.

O devandito prazo interromperase mediante a iniciación, co coñecemento da persoa interesada, do procedemento de execución, e continuarase o cómputo do prazo se aquel permanece paralizado durante máis dun mes por causa non imputable á persoa infractora.

Disposición adicional primeira.– Rexistro de Axentes da Edificación

O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá poñer en funcionamento rexistros de axentes da edificación que desempeñen profesionalmente a súa actividade no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

Neste caso, os rexistros de entidades de control de calidade e laboratorios de ensaios para o control de calidade da edificación da Comunidade Autónoma de Galicia e de promotores previstos nesta lei integraranse no citado Rexistro de Axentes da Edificación.

Disposición adicional segunda.– Dos negocios do Instituto Galego da Vivenda e Solo coas entidades declaradas como medio propio

O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá formalizar negocios xurídicos destinados á creación e ao desenvolvemento de solo residencial ou empresarial coas entidades declaradas como medio propio instrumental e servizo técnico da Comunidade Autónoma, e poderán establecerse como medio de pagamento destes parcelas lucrativas tanto no ámbito do solo que se vai desenvolver coma noutro distinto, sempre que se atope dentro da mesma provincia na que se realice a actuación.

Disposición adicional terceira.– Efectos do silencio administrativo

As solicitudes de cualificación ou descualificación de vivendas protexidas ou as solicitudes de actuacións protexidas reguladas nesta lei entenderanse desestimadas por silencio administrativo, conforme o disposto no punto 1 do artigo 43 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común. Os mesmos efectos terá o silencio administrativo en relación coas solicitudes de adxudicación de vivendas e locais de propiedade do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Disposición adicional cuarta.– Das contías das sancións

As contías das sancións establecidas nesta lei poderán ser actualizadas por decreto do Consello da Xunta transcorridos tres anos desde a entrada en vigor desta lei. As actualizacións posteriores poderán realizarse anualmente cando as circunstancias económicas e sociais o requiran.

Disposición adicional quinta.– Vivendas de promoción pública descualificadas pola disposición derradeira primeira da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia

As vivendas de promoción pública descualificadas en virtude do disposto na disposición derradeira primeira da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia, que se manteñan no patrimonio do Instituto Galego da Vivenda e Solo, ou das que o devandito organismo recupere a súa titularidade, serán obxecto dunha nova cualificación como protexidas de promoción pública nas condicións que se determinen regulamentariamente e, de ser o caso, serán adxudicadas conforme os procedementos administrativos previstos para este tipo de vivendas. Esta nova cualificación deberá ter acceso ao rexistro da propiedade, no que se fará constar mediante nota marxinal.

Disposición adicional sexta.– Dereito á vivenda e necesaria asunción pola Administración das súas responsabilidades económicas con carácter previo á demolición e ao impedimento de usos

1. Os titulares das vivendas construídas ao abeiro dun título anulado teñen dereito a residir no inmoble mentres non se determine pola administración competente, a través do correspondente procedemento de responsabilidade patrimonial, o alcance da indemnización ao que, se é o caso, teñan dereito.

Nestes supostos será aplicable o disposto na lexislación urbanística para as actuacións de reposición da legalidade urbanística nos casos de obras rematadas sen licenza e o previsto neste artigo para garantir a necesaria asunción pola Administración das súas responsabilidades económicas con carácter previo á demolición.

2. Para estes efectos, o acto administrativo ou sentenza firme que determine a anulación do título e que comporte a reposición da legalidade urbanística e a demolición do construído, por non seren as obras legalizables pola súa incompatibilidade co ordenamento urbanístico, levará consigo, como efecto legal necesario, a apertura de oficio do procedemento de responsabilidade patrimonial.

3. En todo caso, durante a tramitación do expediente de responsabilidade patrimonial, o inmoble considerarase incurso na situación de fóra de ordenación e suxeito ao réxime previsto no artigo 103 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

4. Todos os lexitimados no procedemento de reposición da legalidade urbanística, incluídas as administracións que, de ser o caso caso, solicitasen a anulación, se considerarán igualmente lexitimados no procedemento de responsabilidade patrimonial.

5. En ningún caso corresponderá a indemnización se existe dolo, culpa ou neglixencia grave imputable ao prexudicado.

Nos casos de concorrencia de neglixencia non grave do titular da vivenda poderá reducirse o importe da indemnización na proporción correspondente ao seu grao.

A indemnización que, de ser o caso, se determine poderá incluír os danos e perdas derivados da demolición, pero o seu pagamento quedará condicionado ao abandono da vivenda e á súa posta á disposición da administración obrigada a materializar aquela.

6. Cando a proposta de resolución ou a proposta de terminación convencional do procedemento estimen a existencia de responsabilidade patrimonial da Administración e para o pagamento fose necesaria unha modificación orzamentaria, deberá solicitarse do órgano competente para a súa aprobación dentro do prazo de resolución do procedemento.

7. Se a resolución do procedemento determina a existencia de responsabilidade patrimonial da administración concedente do título e o dereito a unha indemnización á persoa titular da vivenda, a Administración deberá proceder a executar a demolición do inmoble e a impedir definitivamente os usos aos que dese lugar. Será requisito necesario o previo pagamento ou a consignación á disposición da persoa titular da vivenda da indemnización, e terá dereito, mentres tanto, a residir nela.

8. Se a resolución do procedemento determina a inexistencia de responsabilidade patrimonial da administración concedente do título, procederase á demolición do inmoble e a impedir definitivamente os usos aos que dese lugar, consonte o disposto na lexislación do solo.

9. A Comunidade Autónoma, igualmente, poderá incluír como unha situación excepcional no réxime de acceso a unha vivenda protexida, en consonancia co establecido no artigo 64 desta lei, as persoas titulares de vivendas construídas ao abeiro dun título anulado e sempre que aquela constituíse a súa vivenda habitual.

Disposición adicional sétima.– Dereito ao exercicio de actividade comercial ou industrial e necesaria asunción pola Administración das súas responsabilidades económicas con carácter previo á demolición e ao impedimento de usos

O réxime previsto na disposición adicional sexta desta lei seralles aplicable ás edificacións destinadas a actividades comerciais ou industriais construídas ao abeiro dun título habilitante ou dunha autorización administrativa anulados nos ámbitos que lles sexan propios e recollidos en planeamentos en curso.

Disposición adicional oitava.– Dación en pagamento

O Goberno de Galicia procurará a adopción de medidas e mecanismos que sirvan para paliar os obstáculos que dificultan a permanencia ou o acceso a unha vivenda digna e adecuada, en particular para aqueles que por circunstancias sobrevidas alleas á súa vontade teñen extraordinarias dificultades para facerlles fronte aos créditos hipotecarios que gravan a súa vivenda habitual, tanto mediante a implementación en Galicia das medidas previstas no Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, coma coa articulación de calquera outra medida que se determine regulamentariamente dentro do seu ámbito competencial.

Disposición adicional novena.– Modificación do punto 11 do artigo 47 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

"a) Regra xeral: os plans xerais deberán prever unhas reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 30% da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo que vaia ser incluído en actuacións de urbanización.

b) Excepcións: non obstante, os devanditos plans xerais poderán tamén fixar ou permitir excepcionalmente unha reserva inferior para determinados municipios ou actuacións, sempre que, cando se trate de actuacións de nova urbanización, se garanta no instrumento de ordenación o cumprimento íntegro da reserva dentro do seu ámbito territorial de aplicación e unha distribución da súa localización respectuosa co principio de cohesión social.

c) Estimación da demanda potencial de vivenda protexida: para os efectos do disposto nos puntos anteriores, o plan xeral poderá levar a cabo unha estimación da demanda potencial de vivenda protexida con base no número de inscritos como solicitantes de vivendas protexidas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.

Neste caso, a porcentaxe de reserva total do concello (PRTC) que se estableza será a resultante da aplicación da seguinte fórmula de cálculo:

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

Na que será:

PRTC= Porcentaxe de reserva total do concello de solo para vivenda protexida.

IRT= Inscritos como solicitantes de vivendas protexidas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia nese municipio.

IPM= Número total de habitantes inscritos no padrón municipal.

Se da aplicación da precedente fórmula resulta que a demanda no municipio non puidese ser atendida coa porcentaxe fixada na letra a) desta disposición, incrementarase a reserva ata cubrila; e se, pola contra, fose excesiva, poderase reducir, sen que en ningún caso a edificabilidade prevista poida ser inferior ao produto de multiplicar o duplo do número de inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia como solicitantes de vivendas protexidas por cen, nin a porcentaxe resultante poida ser inferior á porcentaxe media para o conxunto da Comunidade Autónoma.

d) Distribución por tipos de vivenda: en calquera caso, a PRTC que recollan os plans xerais sempre deberá axustarse en todos os municipios, en canto a súa distribución por tipos de vivenda, ás porcentaxes que para cada un deles figuren no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia en cada municipio, de tal xeito que aquela será igual á suma de todas as porcentaxes de reserva por tipo de vivenda ($PRTV_i$) que resulten de aplicar a seguinte fórmula:

$PRTV_i = \%ITP_i \times PRTC$

Na que será:

$PRTV_i$ = Porcentaxe de reserva de solo por tipo de vivenda protexida.

$\%ITP_i$ = Porcentaxe de inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia para ese tipo de vivenda protexida.

PRTC= Porcentaxe de reserva total do concello de solo para vivenda protexida.

Para estes efectos, as persoas demandantes inscritas como solicitantes de vivendas de promoción pública computaranse coas persoas solicitantes de vivendas de réxime especial ou cos seus equivalentes nos correspondentes plans ou programas de vivendas protexidas.

e) Revisión e modificación da PRTC: co obxecto de adecuar a PRTC daqueles concellos nos que o plan xeral fixe unha reserva baseada nos datos estimados de demanda, o Instituto Galego da Vivenda e Solo publicará anualmente, mediante resolución, a porcentaxe de reserva aplicable a cada concello con base nos inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, así como a porcentaxe media para o conxunto da Comunidade Autónoma. Nestes casos, cando se produza unha variación en máis ou en menos de dous puntos porcentuais da PRTC establecida no plan xeral respecto da última publicada, o pleno do concello, por maioría absoluta, e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, deberá acordar a modificación das porcentaxes de reserva e axustalas á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

f) Exención: estarán exentos das reservas de solo reguladas neste punto aqueles concellos que conten con menos de 5.000 habitantes inscritos no padrón municipal no momento da aprobación inicial do plan xeral, cando este non conteña previsión para novos desenvolvementos urbanísticos en solos clasificados como urbanos non consolidados e urbanizables que superen as cinco vivendas por cada 1.000 habitantes e ano, tomando como referencia o número de anos que se fixe como horizonte do plan."

Disposición adicional décima.– Modificación do punto 12 do artigo 47 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

"12. As reservas para a construción de vivendas protexidas deberán localizarse evitando a concentración excesiva de vivendas deste tipo e a segregación territorial por razóns de nivel de renda e favorecendo a cohesión social, polo que a aplicación das porcentaxes establecidas no punto anterior responderá á seguinte distribución en función da clasificación do solo:

a) No conxunto integrado polo solo urbano non consolidado e polo solo urbanizable delimitado, a porcentaxe

de edificabilidade residencial que se fixe como reserva para vivenda protexida será, como mínimo, a PRTC establecida no plan xeral, respectará a $PRTV_i$ de cada tipo de vivenda protexida e distribuirase conforme as regras seguintes:

– No solo urbano non consolidado, a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixe como reserva para vivenda protexida en cada distrito será, como mínimo, a metade da PRTC.

– En cada sector do solo urbanizable delimitado, a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixe como reserva para vivenda protexida será, como mínimo, a metade da PRTC, agás naqueles sectores cuxa edificabilidade total non supere os 0,20 metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo, en cuxo caso a reserva poderá reducirse ou suprimirse, sempre que o plan xeral compense esta eventual minoración no resto dos sectores.

b) No solo urbanizable non delimitado, a porcentaxe de edificabilidade residencial establecida como reserva en cada plan de sectorización será, como mínimo, a PRTC establecida no plan xeral, e respectaranse, ademais, as $PRTV_i$ de cada tipo de vivenda protexida."

Disposición adicional décimo primeira.– Modificación da letra j) do artigo 64 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que terá a seguinte redacción:

"j) Plan de etapas para o desenvolvemento das determinacións do plan, no que se inclúa a fixación dos prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre eles os de urbanización e edificación."

Disposición adicional décimo segunda.– Modificación do punto 4 do artigo 93 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que terá a seguinte redacción:

"4. A revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos elementos dos plans, dos proxectos, das normas e das ordenanzas suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, sen prexuízo do disposto no artigo 62 desta lei.

As modificacións do planeamento xeral que non impliquen nin a reclasificación do solo nin o incremento da intensidade de uso dunha zona nin alteren os sistemas xerais previstos no planeamento vixente non precisarán obter o informe previo á aprobación inicial ao que fai referencia o punto 1 do artigo 85 desta lei.

As modificacións do planeamento xeral tendentes á delimitación de solo de núcleo rural ao abeiro do establecido no artigo 13 desta lei tramitaranse seguindo o procedemento establecido na disposición adicional segunda da mesma lei."

Disposición adicional décimo terceira.– Modificación do punto 3 do artigo 177 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que terá a seguinte redacción:

"3. Nos ámbitos de uso residencial, e sempre en cumprimento das porcentaxes de reserva que se establezan en aplicación do punto 11 do artigo 47 desta lei, polo menos o 50% da edificabilidade residencial prevista nos solos nos que se localice o 10% de cesión obrigatoria do aproveitamento tipo da área de repartición a favor do concello deberá destinarse a vivendas protexidas de promoción pública ou a vivendas de réxime especial ou aos seus equivalentes nos correspondentes plans ou programas de vivendas protexidas vixentes en cada momento, e, no seu defecto, no caso de que quede acreditado que non existe suficiente demanda para este tipo de vivenda, a calquera outro tipo de vivenda protexida."

Disposición adicional décimo cuarta.– Modificación do artigo 189 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que terá a seguinte redacción:

"Artigo 189. Prazos para edificar ou rehabilitar

1. Os prazos aplicables para o cumprimento do deber de edificar ou rehabilitar serán os fixados polo planeamento xeral ou de desenvolvemento en función da clasificación e cualificación do solo e das circunstancias específicas que concorran en determinadas áreas ou soares, que serán apreciadas de forma motivada, e, no seu defecto, o prazo será de dous anos.

2. A Administración poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, a pedimento das per-

soas interesadas, por causas xustificadas e de forma motivada.

3. As vivendas protexidas que non se executen simultaneamente coas libres deberán, en todo caso, ser edificadas nos prazos establecidos no planeamento xeral ou de desenvolvemento. Independentemente do disposto nos artigos seguintes deste capítulo, no caso de incumprimento dos devanditos prazos de edificación, o Instituto Galego da Vivenda e Solo ou o concello respectivo poderán expropiar os terreos destinados polo plan xeral á construción de vivendas protexidas.

4. Poderá ser beneficiaria desta expropiación a persoa física ou xurídica que resulte adxudicataria mediante o oportuno procedemento de selección, no que se deberán garantir os principios de publicidade, transparencia, obxectividade e libre concorrencia."

Disposición adicional décimo quinta.– Adición dun novo punto 5 bis ao artigo 195 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que terá a seguinte redacción:

"5 bis. Sen prexuízo do establecido no punto anterior, os concellos poderán establecer procedementos abreviados de obtención de licenzas de obras menores no mesmo momento da solicitude."

Disposición adicional décimo sexta.– Modificación do punto 2 do artigo 197 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que terá a seguinte redacción:

"2. Os municipios poderán conceder prórrogas dos referidos prazos da licenza, logo da solicitude expresa formulada antes da conclusión dos prazos determinados e sempre que a licenza sexa conforme coa ordenación urbanística vixente no momento da concesión da prórroga. Cada prórroga que se solicite non poderá ser por un prazo superior ao inicialmente acordado."

Disposición adicional décimo sétima.– Modificación da disposición transitoria primeira, letra f), da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que terá a seguinte redacción:

"f) Ao solo clasificado polo planeamento vixente como non urbanizable ou rústico, mesmo conforme o previsto no artigo 32 desta lei na súa redacción anterior á modificación, a través da Lei 2/2010, do 25 de marzo, aplicaráselle integramente o disposto nesta lei para o solo rústico.

A través do procedemento de modificación do planeamento xeral, xustificadamente, poderanse impoñer, de ser o caso, maiores limitacións."

Disposición adicional décimo oitava.– Modifícase a letra c) do punto 7 do artigo 5 do Texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto lexislativo 1/2011, do 28 de xullo, que queda redactada como segue:

"c) Que presente xustificante de constituír o depósito da fianza a que se refire o artigo 36 da Lei 29/1994, de arrendamentos urbanos, no Instituto Galego da Vivenda e Solo, ou ben copia compulsada da denuncia presentada ante o devandito organismo por non entregarlle o citado xustificante a persoa arrendadora."

Disposición transitoria primeira.– Medidas de mellora do acceso á vivenda e de eliminación de stock de vivenda

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo implantará un programa orientado a facilitarlle o acceso á vivenda á cidadanía e a reactivar o sector inmobiliario a través da xestión dunha bolsa de vivendas xa existentes para ser ofertadas en venda ou en alugueiro con opción de compra.

2. As vivendas que se incorporen ao citado programa deberán estar totalmente rematadas, dispoñer de licenza de primeira ocupación e estar en perfecto estado de habitabilidade. Ademais, estarán suxeitas a un prezo máximo de venda e renda, que será establecido mediante resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo tendo en conta o ámbito xeográfico onde se localicen as vivendas.

3. Nas vivendas ofertadas en alugueiro con opción de compra, polo menos o 40% do importe satisfeito durante os tres primeiros anos en concepto de renda de alugueiro descontarase do prezo que hai que facer efectivo no momento da compra da vivenda.

4. Para o desenvolvemento do devandito programa establecerase un acordo marco ao que poderán adherirse as administracións locais, as entidades financeiras e os diferentes axentes implicados no sector inmobiliario nas condicións e coas obrigas que o citado acordo determine, co obxecto de facilitar a posta no mercado das vivendas xa existentes en mellores condicións de acceso para a persoa adquirente e de reducir os gastos asociados á compra.

5. Constituirase unha comisión de seguimento que estará integrada, cando menos, por unha persoa representante da Administración autonómica, da Administración local e das entidades e axentes do sector inmobiliario asinantes do acordo, co obxecto de avaliar o funcionamento do citado programa e, se é o caso, de propoñer os axustes que sexan oportunos para a súa adaptación á evolución do mercado inmobiliario e para darlles unha correcta resposta ás posibles variacións que poida experimentar a demanda de vivenda.

6. Seralles aplicable a estas vivendas o réxime sancionador previsto nesta lei respecto daquelas infraccións que teñan por obxecto alterar o prezo máximo de venda ou renda.

7. O prazo de vixencia do antedito programa será ata o 31 de decembro de 2014, e poderá ser prorrogado por acordo do Consello da Xunta de Galicia.

Disposición transitoria segunda.– Procedementos de cualificación

1. Os procedementos de cualificación de vivenda protexida iniciados antes da entrada en vigor desta lei tramitaranse e resolveranse conforme a normativa vixente no momento da presentación da solicitude.

2. As vivendas cualificadas definitivamente conforme calquera réxime de protección pública con anterioridade á entrada en vigor desta lei rexeranse polo disposto na súa normativa específica. Seralles en todo caso aplicable o indicado no artigo 58, relativo ás situacións excepcionais, e no artigo 61, relativo á descualificación das vivendas protexidas, agás que o previsto no réxime de protección consonte o que foron cualificadas fose máis favorable.

Disposición transitoria terceira.– Retroactividade sobre a dación en pagamento na vivenda protexida

O establecido no punto 2 do artigo 64, por se considerar unha norma favorable, aplicaráselles retroactivamente ás vivendas protexidas cualificadas con anterioridade á entrada en vigor desta lei.

Disposición transitoria cuarta.– Acceso á vivenda das mulleres vítimas de violencia de xénero

Mentres non se produza o desenvolvemento regulamentario desta lei e dos artigos 44, 45 e concordantes da Lei 11/2007, do 27 de xullo, galega para a prevención e o tratamento integral da violencia de xénero, as condicións de acceso das mulleres vítimas de violencia de xénero á vivenda estableceranse e manteranse en calquera modalidade de actuación, programa ou réxime xestionado pola Xunta de Galicia, sen prexuízo da aplicación directa dos principios e das normas contidos nestas leis, se supuxesen un trato máis favorable.

Disposición transitoria quinta.– Disposicións sancionadoras

Os procedementos sancionadores iniciados con anterioridade á entrada en vigor desta lei concluiranse de acordo co disposto na normativa vixente no momento no que se ditou o acordo de incoación, agás no que favoreza á presunta persoa responsable da infracción.

Disposición transitoria sexta.– Reserva de solo para vivenda protexida nos plans xerais en tramitación

1. Os plans xerais en tramitación que non acadasen a aprobación provisional deberán adaptarse integramente ao disposto nesta lei. Os que a acadasen poderán adaptarse a esta lei ou continuar a súa tramitación ata a súa aprobación definitiva a teor do disposto na Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo, pola que se modifica a Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

2. A simple adaptación do contido do plan en tramitación ás disposicións establecidas nesta lei non implicará, por si soa, a necesidade de sometelo a nova información pública, agás cando se pretendan introducir outras modificacións que alteren substancialmente a ordenación proxectada e non sexan consecuencia da adaptación, extremo sobre o que a

persoa que exerza a secretaría municipal deberá emitir informe.

Disposición transitoria sétima.– Reserva de solo para vivenda protexida nos plans xerais aprobados

1. A reserva de solo para vivenda protexida que sexa aplicable nos planeamentos municipais no momento da entrada en vigor desta lei manterá a súa vixencia.

2. Non obstante o anterior, os concellos poderán fixar a súa reserva de solo para vivenda protexida en función da demanda potencial desta, segundo se establece na disposición adicional novena desta lei. Unha vez publicadas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo as porcentaxes de reserva de vivenda protexida aplicables a un concello, o seu pleno, por maioría absoluta, e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, establecerá a porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida aplicable nese planeamento e axustaraa á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

3. A actualización das porcentaxes de reserva previstas no punto anterior deberá realizarse respectando a distribución porcentual que o plan xeral fixaba para cada polígono (área de repartición).

4. Os plans de desenvolvemento dun plan xeral que se atopen en tramitación no momento da aprobación das novas porcentaxes de reserva por parte do concello poderán optar entre continuar a tramitación coas porcentaxes de reserva que figuraban no plan xeral ou aplicar as novas porcentaxes determinadas polo concello.

Disposición transitoria oitava.– Declaración de obra nova

Ás vivendas con licenza concedida ou solicitada antes da entrada en vigor da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia, para os efectos do indicado no artigo 44 desta lei, referido á declaración de obra nova, non lles será esixible o outorgamento da licenza de primeira ocupación.

Disposición transitoria novena.– Garantía do dereito á vivenda

O previsto na disposición adicional sexta desta lei será aplicable en relación cos titulares de vivendas construídas ao abeiro dun título anulado con anterioridade á entrada en vigor desta lei.

Disposición derrogatoria primeira

Queda derrogada a Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia, así como as disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao disposto nesta lei.

Disposición derrogatoria segunda

Quedan derrogados os puntos 10 e 13 do artigo 47, o punto 3 do artigo 174 e o punto 6 do artigo 177 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Disposición derradeira primeira.– Desenvolvemento regulamentario

Habilítase o Consello da Xunta de Galicia para desenvolver regulamentariamente o contido desta lei.

Disposición derradeira segunda.– Entrada en vigor

Esta lei entrará en vigor aos vinte días da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia.*

Santiago de Compostela, 26 de xuño de 2012
Pilar Rojo Noguera
Presidenta

Ley 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 transcendencia 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 intricada 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 1.ª, "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 pro-

híbe 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 2.ª 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.

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, entendiendo 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.

Artigo 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 bueno 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 4.ª 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 prorroga 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 finalizadas

Artículo 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 destinar-

las 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 cumplimento 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 transmitirlas 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 regla-

mentariamente 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 incursa 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 admi-

nistraciones 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 cumplimento 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 inhabitabilidad 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 inhabitabilidad de un edificio o vivienda cuando concurran 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 inhabitabilidad será notificada a la persona propietaria, junto con la orden de ejecución de las obras de rehabilitación. Simultáneamente, la declaración de inhabitabilidad 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 concurran 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 sobreprecios, 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 extinguiese 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 estos 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:

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

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 ($PRTV_i$) que resulten de aplicar la siguiente fórmula:

$$PRTV_i = \%ITP_i \times PRTC$$

Siendo:

$PRTV_i$ = Porcentaje de reserva de suelo por tipo de vivienda protegida.

$\%ITP_i$ = 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 $PRTV_i$ 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 $PRTV_i$ 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 concurran 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 la 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, 26 de junio de 2012

Pilar Rojo Noguera
Presidenta

BOLETÍN OFICIAL DO PARLAMENTO DE GALICIA

Edición e subscricións: Servizo de Publicacións do Parlamento de Galicia.
Hórreo, 63. 15702. Santiago de Compostela. Telf. 981 55 13 00. Fax. 981 55 14 25

Dep. Leg. C-155-1982. ISSN 1133-2727