



BOLETÍN OFICIAL DO PARLAMENTO DE GALICIA

Número 666

VII lexislatura

19 de decembro de 2008

Fascículo 4

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

93252

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 do día 17 de decembro de 2008, aprobou a Lei de vivenda de Galicia.

Santiago de Compostela, 18 de decembro de 2008

Dolores Villarino Santiago

Presidenta

Lei de vivenda de Galicia

Preámbulo

A Constitución española de 1978 regula entre os principios reitores da política social e económica o dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada, dispoñendo ao propio tempo que os poderes públicos promoverán as condicións necesarias e establecerán as normas pertinentes para facer efectivo ese dereito (artigo 47).

A Comunidade Autónoma de Galicia dispón dunha inequívoca competencia para deseñar e poñer en práctica unha política propia en materia de vivenda. Así o recolle o Estatuto de autonomía para Galicia, ao establecer no seu artigo 27.3 a competencia exclusiva sobre a materia. Esta competencia inclúe, como ten afirmado o Tribunal Constitucional, a capacidade para ditar unha regulación xeral do sector, que ata o de agora viña constituída por medidas normativas legais e regulamentarias que conformaban un corpus normativo abondoso mais fragmentario e disperso.

A Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia, constitúe no momento actual o marco xurídico de referencia, á que acompaña unha masa plural normativa de rango diverso. Este grupo normativo, e en particular a Lei 4/2003, caracterízase pola súa insuficiencia e manifesta inadecuación aos actuais procesos construtivos e ás necesidades dunha sociedade cada vez máis esixente cos poderes públicos.

O texto que se presenta regula o proceso construtivo das edificacións destinadas, principalmente, a vivenda. A regulación enmárcase na lexislación básica de ordenación da edi-

ficación, aprobada pola Lei estatal 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, e complétaa naqueles aspectos necesitados de desenvolvemento.

Supérase, por tanto, a autolimitación do órgano lexislador de 2003 e afróntase a regulación da intervención da administración pública no fenómeno construtivo.

En segundo lugar, o texto aspira a regular por primeira vez con rango de lei o réxime xurídico das vivendas protexidas, ata o de agora reguladas por normas estatais e autonómicas de carácter regulamentario, algunhas delas preconstitucionais.

A complexidade normativa a que aludía a exposición de motivos da Lei 4/2003 non é obstáculo nesta ocasión para tratar a tarefa de unificar o réxime xurídico das vivendas protexidas. Aclarar a confusa tipoloxía existente, regular os tipos de promoción destas vivendas, establecer o procedemento de cualificación e descualificación e mais regular o acceso ás vivendas protexidas baixo os parámetros de transparencia, de igualdade de oportunidades e de xustiza social son algunhas das conquistas da regulación que se propón.

En terceiro lugar, o texto dedica un título propio ás políticas de fomento do dereito á vivenda, dirixidas á creación dun parque estable, suficiente e de calidade, á recuperación dos parques existentes por medio de accións de renovación e de rehabilitación, á dinamización do mercado de vivenda en aluguer e á mellora da calidade a través de medidas de fomento da innovación, da sustentabilidade, da eficiencia enerxética e da habitabilidade.

En cuarto lugar, ponse ao día a regulación que existe sobre a protección de consumidores e usuarios de vivenda, simplifica os mandatos contidos na Lei 4/2003 naqueles casos en que a realidade puxo de manifesto a ineficacia dalgunhas das súas disposicións e establece novas condicións en defensa do usuario da vivenda.

Finalmente, a nova regulación pretende contribuír á erradicación de prácticas ilegais e fraudulentas, non só por medio dunha actualización dos tipos infractores e das sancións, que regula de modo incompleto e insuficiente a Lei 4/2003, senón a través da realización de accións de inspección que complementan as realizadas, no exercicio das súas lexítimas competencias, polas administracións municipais.

En definitiva, o texto que se presenta constitúe un auténtico “código do dereito á vivenda de Galicia”, un texto normativo integral, que pretende regular o dereito á vivenda desde o momento en que existe solo en condicións de ser edificado ata que a vivenda deixa de existir. En total, 6 títulos e 119 artigos, ademais de 8 disposicións adicionais, 4 transitorias, 1 derogatoria e 4 derradeiras, completan o texto proposto.

O mercado da vivenda véñse caracterizando nas últimas décadas polo chamado *boom* inmobiliario, cun importante auxe da promoción e construción de vivendas libres. Paralelamente, tense producido un dobre fenómeno que debe condicionar decisivamente o exercicio das políticas públicas de vivenda: por unha banda, un acusado incremento do prezo da vivenda, motivado na maior parte dos casos pola carestía do solo; doutra banda, a diminución notable do volume de vivendas de protección pública construídas, causada pola perda do papel activo que ata a década dos oitenta viña desempeñando a administración na construción de vivendas. As ditas circunstancias teñen como consecuencia inevitable a dificultade de acceso á vivenda, agravada respecto de determinados sectores da poboación: persoas novas que desexan emanciparse e acceder por vez primeira á vivenda propia, persoas maiores, familias de renda baixa e colectivos en dificultades, con especial atención ás mulleres vítimas de violencia de xénero.

Os poderes públicos teñen por diante unha difícil tarefa: favorecer o acceso á vivenda e garantir que a dita vivenda reúna unhas condicións de idoneidade e dignidade que fagan dela unha vivenda de calidade. Nesa aspiración, a administración ten que recuperar o papel que a propia Constitución lle encomendou para procurar a efectividade do dereito á vivenda, no marco do Estado social e dos principios de solidariedade e cohesión social que presiden o texto constitucional. E para iso debe contar con instrumentos xurídicos eficaces e comprendidos, adaptados aos novos modelos de familia e ás necesidades dunha sociedade plural e complexa.

O título preliminar do texto proposto enuncia os principios reitores das políticas públicas de vivenda, nos que se perciben con claridade as directrices xa expostas que deben guiar as actuacións dos poderes públicos: a efectividade do dereito constitucional á vivenda e a mellora da calidade de vida, adoptando as medidas de discriminación positiva que resulten necesarias para favorecer a igualdade social e

eliminar os obstáculos que impidan a súa plenitude; a consecución dun parque de vivendas suficiente, cunha oferta significativa de vivendas protexidas derivadas de accións de nova construción e de recuperación das edificacións existentes; o fomento do aluguer como modo de acceso á vivenda; e a posta en valor do ambiente, da paisaxe e da cultura nas accións construtivas, que deberán estar rexidas por criterios de sustentabilidade e calidade, tendo en conta que o noso territorio forma parte da nosa identidade como pobo.

Todo isto perseguirase prestando especial atención aos colectivos vulnerables da sociedade e á consecución dos obxectivos de cohesión social, loita contra a exclusión social e solidariedade, coa finalidade última de favorecer a transparencia do mercado inmobiliario, garantir a seguranza xurídica das persoas adquirentes e usuarias e adoptar medidas fronte a prácticas ilegais ou fraudulentas.

A efectividade do dereito á vivenda procúrase coa definición das actuacións dirixidas a garantir o dito dereito como servizos de interese xeral, na liña dos pronunciamentos do Parlamento europeo e da Comisión recollidos nos libros verde e branco sobre os servizos de interese xeral, declarados pilar do modelo europeo de sociedade coa conseguinte necesidade de garantir a súa accesibilidade a todos os cidadáns da Unión Europea. Xunto ás ditas declaracións, regúlase a acción pública en materia de vivenda e os principios de programación, obxectividade, transparencia, eficacia e servizo á cidadanía como principios de actuación das administracións públicas. Ademais, prevese o Laboratorio de Sustentabilidade da Edificación, orientado á programación e ao desenvolvemento das actuacións de control de calidade da edificación na Comunidade Autónoma de Galicia, e créase un Fondo Social de Vivenda, cunha dotación que formará parte dos créditos anuais dos orzamentos da consellaría competente en materia de vivenda e solo e que estará ao servizo do desenvolvemento das políticas públicas de vivenda.

Finalmente, o título preliminar clarifica a execución do texto proposto con dous tipos de normas: dunha banda, define as competencias atribuídas ás administracións autonómica e municipal; doutra banda, inclúese no texto legal un artigo de definicións que facilita a posta en marcha do contido normativo proposto.

O título I do texto proposto regula o “estatuto galego da vivenda”, que pretende sistematizar e elevar a rango de lei o disperso réxime xurídico da construción e utilización das vivendas. Comprende dous capítulos diferenciados: o primeiro, relativo ao proceso edificatorio, e o segundo, á utilización da vivenda xa rematada e habitada.

No primeiro capítulo destaca a regulación do proceso da edificación das vivendas construídas en Galicia, completando a regulación básica sobre a ordenación da edificación. O texto permite clarificar as atribucións e responsabilidades das/os axentes nas diversas fases da edificación e facer fronte a silencios ou baleiros legais no tocante aos principais momentos do dito proceso. Destaca, por exemplo, a importancia que adquire a licenza de primeira ocupación, eixe do control da calidade das edificacións e que deberá ser tramitada e expedida polas administracións municipais. Ten sentido, daquela, a previsión contida na disposición adicional terceira, na que se establece que a Administración autonómica promoverá convenios de colaboración que faciliten a xestión das devanditas licenzas.

O capítulo segundo regula a utilización da vivenda, impondo os deberes de uso, mantemento e conservación ao propietario ou usuario. Ademais, régulase a obriga de rehabilitar as vivendas, cando non acaden as condicións de habitabilidade requiridas, favorecendo o dereito de retorno das persoas desaloxadas e, en último extremo e con plenas garantías, a posibilidade de expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade cando concorran na vivenda dous requisitos: que a vivenda estea baleira e que, sen necesidade de acadar estado ruinoso, presente condicións graves de deterioración. Finalmente, prevense a situación das vivendas ruinosas e os supostos expropiatorios que derivan dela.

O título II dedícase á vivenda protexida, regulando por vez primeira con rango de lei o réxime xurídico destas vivendas e con importantes novidades.

En primeiro lugar, unificase o réxime xurídico das vivendas protexidas, clarificando a confusa tipoloxía existente. Trátase de vivendas destinadas a residencia habitual e permanente, cunha superficie útil entre 40 e 140 metros cadrados, con prezos de venda ou renda taxados e sometidos a un réxime xurídico que xira ao redor das seguintes ideas: garan-

tir o acceso á vivenda en condicións de obxectividade e igualdade, a debida utilización da vivenda e o cumprimento do réxime de protección mentres dure a cualificación de vivenda protexida.

En segundo lugar, régulanse os tipos de promoción de vivendas protexidas: promoción pública, promoción privada e autopromoción, coas necesarias especificidades no réxime xurídico de cada unha delas. De modo singular, régulanse as vivendas de promoción e titularidade pública construídas sobre terreos do inventario autonómico do solo.

En terceiro lugar, establécese o procedemento de cualificación e o correlativo de descualificación, establecendo mecanismos que doten de seguranza xurídica o mercado.

En cuarto lugar, régulase o acceso ás vivendas protexidas baixo os principios de transparencia, igualdade de oportunidades e xustiza social. Para isto, xeneralízase o sistema de sorteo público entre os demandantes que accedesen ao Rexistro Único de Demandantes de Vivenda, pero ao tempo recóllense supostos de adjudicación directa e a posibilidade de facer reservas en favor de colectivos e situacións especiais ou extraordinarias para acoller os programas específicos que considere de interese xeral a administración.

En quinto lugar, régulase a utilización das vivendas protexidas, baixo o dobre propósito de conservar en bo estado o parque de vivendas e garantir a súa pertenza á tipoloxía de vivenda protexida nas sucesivas transmisións, mentres dure o réxime de protección. A principal novidade atópase no réxime de segundas e posteriores transmisións das vivendas protexidas: a utilización do sistema de sorteo en favor dos inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda para as segundas e posteriores transmisións das vivendas de promoción pública, e a regulación dos dereitos de tanteo e retracto en favor da administración nas transmisións das vivendas protexidas de promoción privada mentres dure o réxime de protección destas.

O título III está dedicado ás políticas de fomento do dereito á vivenda, dirixidas á creación dun parque de vivendas estable, suficiente e de calidade, a través da promoción pública e privada de vivendas protexidas, á recuperación dos parques de vivendas existentes, mediante accións de renovación e rehabilitación como fórmula de desenvolvemento susten-

table e de recuperación da nosa identidade, á dinamización do mercado de vivenda en aluguer, coa conseguinte ocupación das vivendas baleiras, e á mellora da calidade das vivendas, con medidas de fomento da innovación, a sustentabilidade, a eficiencia enerxética e a habitabilidade.

Para a consecución dos ditos obxectivos regúlanse medidas de financiamento cualificado, a través de préstamos cualificados e descontos bancarios de certificacións de obra; axudas económicas directas, nomeadamente subvencións a fondo perdido, subsidiacións totais ou parciais do tipo de xuro dos préstamos cualificados e das operacións de desconto de certificacións de obra e subsidiacións de préstamos non cualificados; e calquera outra medida económica ou financeira que contribúa a facilitar o financiamento do custo da vivenda.

O título IV do texto proposto persegue a protección dos adquirentes e usuarios das vivendas. Regúlanse a publicidade e a información na oferta de venda e aluguer e mais as condicións de venda de vivendas en proxecto ou construción e das rematadas, e do arrendamento das vivendas.

A boa fe e a veracidade son principios que deben presidir a publicidade na oferta de venda, establecéndose o contido mínimo esixible e protexendo o futuro adquirente fronte a prácticas desleais.

Asemade, establécese o deber de información por escrito sobre as características das vivendas antes da formalización dos contratos, coa posibilidade de acceder á documentación xustificativa da información para o seu exame polo futuro adquirente.

A venda das vivendas en proxecto ou construción rodéase de garantías: regúlanse os requisitos previos que son esixibles ao promotor, o contido do contrato de compravenda, a correspondencia entre a construción e o proxecto, a forma de pagamento das cantidades anticipadas e as garantías da súa devolución de non se chegar á adquisición da vivenda proyectada. Na venda de vivendas rematadas faise especial fincapé na documentación que debe recibir o comprador.

O arrendamento de vivendas tamén está suxeito ao cumprimento de requisitos previos, en concreto a existencia de licenza de primeira ocupación e a cualificación definitiva, de

se tratar de vivenda protexida. Regúlase a documentación que debe ser entregada ao arrendatario, entre a que figura aquela que permita facer un uso responsable da vivenda. Finalmente, o texto recolle unha nova regulación, máis sinxela e sistemática, do depósito das fianzas que debe prestar o arrendatario.

Por último, establécese a posibilidade de someter as controversias ou reclamacións que se produzan nos procesos de venda ou arrendamento ao sistema arbitral de resolución de conflitos, prevéndose a creación de organismos especializados para resolver os conflitos que voluntariamente lle sexan formulados polos afectados.

O título V do texto recolle o réxime da inspección en materia de vivenda e a regulación das sancións e infraccións.

A inspección constitúe o modo de garantir o cumprimento das disposicións establecidas na lei, a través da realización de cantas accións resulten imprescindibles, respectando, en todo caso, o dereito á intimidade persoal e familiar e a inviolabilidade do domicilio.

O réxime sancionador inclúe importantes novidades, coa finalidade de contribuír á erradicación de prácticas ilegais e fraudulentas en materia de vivenda.

Regúlanse os tipos das infraccións, sistematizándoos en función do ilícito cometido: infraccións das normas de edificación, infraccións das normas de utilización das vivendas, infraccións das normas de vivendas protexidas e infraccións en materia de consumidores e usuarios, entre outras.

Os tipos gradúanse de moi graves a leves, e acompañanse dunha notable elevación das sancións, acompasando as contías ás establecidas na normativa autonómica sobre o solo, podendo chegar no caso máis grave a un millón de euros.

Clarifícanse os órganos competentes para impoñer as sancións, reservando ao Consello da Xunta as de contía superior a seiscentos mil euros, e regúlanse as particularidades do procedemento sancionador, especialmente no relativo ao prazo máximo de resolución e ás medidas de execución forzosa.

Por último, é destacable a regulación doutras medidas complementarias ás sancións, que pretenden ter efecto disuasorio e evitar que compense, calquera que sexa o suposto, a comisión

da infracción fronte aos beneficios obtidos pola persoa infractora. Entre elas, a inhabilitación para participar en promocións de vivendas protexidas na Comunidade Autónoma, a descualificación das vivendas, coas necesarias garantías para terceiros de boa fe, a perda de axudas económicas e financeiras ou a resolución dos contratos de compravenda ou arrendamento.

Nas disposicións adicionais destaca a regulación singular do acceso á vivenda protexida por parte dos emigrantes e a creación do Observatorio de Vivenda como fonte de datos e estudos para unha axeitada execución das políticas públicas de vivenda, en particular as relativas á sustentabilidade das edificacións. Xunto a esta novidade, cómpre destacar a modificación da Lei 5/1998, do 18 de decembro, de cooperativas de Galicia, no tocante ás cooperativas de vivenda, que pretende corrixir algunhas prácticas alleas ao espírito do cooperativismo que prexudican o acceso á vivenda. Finalmente, engádeselle un novo punto ao artigo 230 da Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración local de Galicia, co fin de regular os principios éticos e de actuación que deben orientar a actividade dos membros das corporacións locais.

Por último, régúlase o dereito transitorio, inclúese unha única disposición derogatoria de carácter xeral e recóllense catro disposicións derradeiras, das que destacan a descualificación operada para as vivendas declaradas suxeitas a calquera réxime de protección con anterioridade ao 31 de decembro de 1977, co fin de dotar de seguranza xurídica o tráfico mercantil, así como a extensión da aplicación das esixencias de calidade da edificación a todos os edificios da Comunidade Autónoma de Galicia, calquera que sexa o seu destino. Así mesmo, establécese un límite temporal para a aplicación das esixencias relativas ao capítulo I, que serán aplicables ás edificacións cuxa licenza urbanística de obras se solicite a partir da entrada en vigor desta lei.

Título preliminar
O dereito á vivenda

Capítulo I
Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto.

Esta lei ten por obxecto a regulación do dereito á vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia e, en particular:

- a) O establecemento do réxime xurídico das vivendas, libres e protexidas.
- b) A definición das políticas públicas en materia de vivenda, coa concreción dos instrumentos de desenvolvemento para a súa promoción e fomento.
- c) A fixación das medidas de protección das persoas adquirentes ou usuarias das vivendas.
- d) A regulación das potestades de intervención atribuídas ás administracións públicas coa finalidade de garantir o dereito á vivenda e o cumprimento das esixencias de calidade previstas na normativa vixente.

Artigo 2. Principios reitores da política de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.

1. O deseño, a programación e a execución das políticas públicas de vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia rexeranse polos seguintes principios:

- a) A efectividade do dereito constitucional á vivenda e a mellora da calidade de vida, adoptando as medidas de discriminación positiva que resulten necesarias para favorecer a igualdade social e eliminar os obstáculos que impidan a súa plenitude.
- b) A consecución dun parque de vivendas suficiente, cunha oferta significativa de vivendas protexidas derivadas de accións de nova construción, de recuperación ou de rehabilitación das edificacións existentes.
- c) O fomento do aluguer como modalidade de acceso á vivenda.
- d) A posta en valor do ambiente, da paisaxe e da cultura nas accións construtivas, que deberán estar rexidas por criterios de sustentabilidade e calidade, de acordo coa lexislación sectorial aplicable.
- e) A garantía do exercicio dos dereitos lingüísticos no acceso á vivenda, xa sexa aluguer ou compravenda, no marco da promoción do idioma galego.

2. As administracións públicas prestarán especial atención aos colectivos vulnerables da sociedade e orientarán as súas

actuacións á consecución dos obxectivos de cohesión social, loita contra a exclusión social e solidariedade.

3. O exercicio das potestades recoñecidas nesta lei terá por finalidade favorecer a transparencia do mercado inmobiliario, garantir a seguranza xurídica das persoas adquirentes e usuarias e adoptar medidas fronte a prácticas ilegais ou fraudulentas.

Artigo 3. Acción pública.

Calquera persoa, en exercicio da acción pública en materia de vivenda, poderá esixir ante os órganos administrativos e a xurisdición contencioso-administrativa o cumprimento da normativa de vivenda, de acordo coa lexislación aplicable.

Artigo 4. Servizos de interese xeral.

As actuacións dirixidas a garantir o dereito á vivenda terán a consideración de servizos de interese xeral, para os efectos previstos na normativa de contratación pública.

Artigo 5. Definicións.

Para os efectos desta lei, enténdese por:

a) Edificio: o inmovible proxectado, construído, reformado ou rehabilitado cuxo uso principal sexa residencial, sen prexuízo doutros usos complementarios ou accesorios.

b) Vivenda: a construción destinada a residencia, con carácter permanente ou temporal.

c) Superficie útil da vivenda: a superficie do solo da vivenda, delimitada pola cara interna dos elementos de peche co exterior ou de separación con outras vivendas ou locais lindantes, 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 uso privativo do titular da vivenda, ata un máximo do 10 % da superficie útil pechada.

— Quedan excluídas da superficie útil as zonas en que a altura libre de construción non alcance 1,50 metros.

— Non se computarán na superficie útil a que ocupen no interior da vivenda os elementos divisorios entre estancias, nin os piares, columnas e outros elementos estruturais verticais, calquera que sexa a función arquitectónica ou estética que cumpran nela. Cando se trate de vivendas iguais e dispostas en columna vertical dentro dun mesmo edificio, para o cómputo das superficies ocupadas en planta polos elementos estruturais verticais, tomarase a media aritmética dos valores correspondentes ás vivendas situadas nas plantas inferior e superior da columna, sempre que a diverxencia entre aqueles valores non sexa superior ao 100 %.

d) Vivenda desocupada: a vivenda en que os seus usuarios lexítimos están ausentes de modo transitorio, intermitente ou provisional, presumíndose a dita situación na ausencia en tempo de vacacións ou por razón de traballo, enfermidade ou similar.

e) Vivenda baleira: a vivenda en que os seus usuarios lexítimos están ausentes de modo non transitorio, intermitente ou provisional, presumíndose a dita situación pola ausencia ininterrompida por máis de vinte e catro meses, certificada de acordo cos criterios de comprobación que se establezan regulamentariamente.

f) Axente da edificación: a persoa, física ou xurídica, que intervén no proceso da edificación:

— Axente promotor: a persoa física ou xurídica, pública ou privada, que decide, impulsa, programa e financia, con recursos propios ou alleos, as obras de edificación, para a súa posterior venda, entrega ou cesión a terceiros baixo calquera título ou para satisfacer a súa necesidade de vivenda.

— Axente proxectista: o axente técnico que, por encargo do axente promotor e contando coa titulación profesional habilitante establecida na normativa de edificación, redacta o proxecto, prestando coa súa sinatura a garantía de seguranza, habitabilidade e ornato público das obras edificatorias proxectadas.

— Axente construtor: a persoa física ou xurídica que asume contractualmente ante o axente promotor o compromiso de executar con medios humanos e materiais, propios ou alleos, as obras ou parte delas con suxeición ao proxecto e ao contrato e baixo as ordes da dirección facultativa.

— Axente industrial colaborador: a persoa física ou xurídica que asume a realización dunha parte específica e detallada do proceso construtivo baixo a coordinación do axente construtor.

— Dirección facultativa: o axente ou os axentes que, estando en posesión da titulación académica e profesional habilitante establecida na normativa da edificación, asumen a función de dirección da obra nos aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos e ambientais (director/a da obra), así como a dirección da execución material da obra, o control cualitativo e cuantitativo da construción e a calidade do edificado (director/a da execución da obra).

— Axente de control de calidade: a persoa física ou xurídica, pública ou privada, capacitada para prestar asistencia técnica aos restantes axentes da edificación que así o soliciten respecto da calidade da edificación:

1) Entidade de control de calidade da edificación: o axente de control de calidade capacitado para prestar asistencia técnica na verificación da calidade do proxecto, os materiais e a execución da obra e as súas instalacións de acordo co proxecto e coa normativa aplicable.

2) Laboratorio de ensaios para o control de calidade da edificación: o axente de control de calidade capacitado para prestar asistencia técnica mediante a realización de ensaios ou probas de servizo dos materiais, sistemas ou instalacións dunha obra de edificación.

g) Axente inmobiliario: a persoa física ou xurídica que se dedica no desenvolvemento da súa actividade empresarial ou profesional á prestación de servizos de mediación, asesoramento e xestión en transaccións inmobiliarias en relación con operacións de compravenda, aluguer, permuta ou cesión de vivendas.

Capítulo II

Organización e competencias en materia de vivenda

Artigo 6. As administracións públicas de vivenda.

As administracións públicas que teñan competencias en materia de vivenda exercerán de acordo cos principios de programación, obxectividade, transparencia, eficacia, imparcialidade, responsabilidade e servizo á cidadanía.

Artigo 7. Competencias autonómicas.

1. A Administración da Comunidade Autónoma de Galicia, a través da consellaría competente en materia de vivenda e do Instituto Galego da Vivenda e Solo, exercerá as seguintes competencias:

a) A elaboración e aprobación, de ser o caso, das normas polas que se establece a política da Xunta de Galicia en materia de vivenda e solo.

b) A iniciativa na elaboración, impulso e tramitación de plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal en materia de vivenda.

c) A elaboración de programas e o establecemento de accións que promovan a calidade da vivenda, baixo o principio de sustentabilidade.

d) A programación e a execución do gasto público en vivenda, agás o destinado por outras administracións públicas ás entidades locais, así como o sufragado por estas con cargo aos seus orzamentos.

e) O establecemento de medidas de promoción e fomento da renovación e rehabilitación do parque de vivendas existente, atendendo as singularidades do territorio, da cultura e da arquitectura de Galicia, así como criterios de calidade, innovación e sustentabilidade da edificación.

f) A aprobación de medidas que favorezan o acceso á vivenda, especialmente aos colectivos sociais con máis dificultades.

g) O exercicio da potestade expropiatoria e as restantes que lle sexan atribuídas nesta lei para asegurar a efectividade do dereito á vivenda.

h) A coordinación coas entidades locais na execución da política autonómica de vivenda, nos termos previstos na lexislación vixente.

i) O exercicio da potestade de inspección para garantir o cumprimento das disposicións vixentes en materia de vivenda, sen prexuízo das competencias atribuídas aos concellos.

j) O exercicio da potestade sancionadora, sen prexuízo das que lles correspondan a outros órganos das administracións locais ou autonómica.

k) Calquera outra competencia que lle atribúa esta lei ou as súas normas de desenvolvemento.

2. A Xunta de Galicia contará cun Laboratorio de Sustentabilidade da Edificación, orientado a programar e desenvolver as actuacións de control de calidade da edificación na Comunidade Autónoma de Galicia, nomeadamente:

a) Elaborar propostas de implantación do código técnico da edificación.

b) Propoñer estándares técnicos de calidade e o recoñecemento de distintivos.

c) Emitir informe sobre a acreditación das/os axentes de control da calidade.

d) Realizar estudos, informes e ditames sobre a calidade da edificación.

e) Elaborar documentos básicos de xestión da calidade.

f) Ofrecer aos axentes da edificación bases de datos, guías, modelos, debuxos e criterios de deseño.

g) Asesorar os usuarios das edificacións sobre o cumprimento de estándares de calidade.

h) Levar a cabo tarefas de control e inspección do cumprimento da normativa de calidade das edificacións.

O Laboratorio de Sustentabilidade da Edificación constituirá unha unidade administrativa dependente da consellería competente en materia de vivenda. Na consecución dos seus fins procurará a colaboración e participación das entidades públicas e privadas relacionadas co sector da edificación.

Artigo 8. Competencias municipais.

1. Os concellos exercerán competencias en materia de vivenda a través da planificación urbanística, na forma e coa

intensidade que resulte do disposto na lexislación urbanística e nesta lei.

2. Ademais das competencias en materia de planificación urbanística, correspóndelles aos concellos a execución das políticas públicas de vivenda nos seus respectivos termos municipais, e nomeadamente:

a) A execución das competencias que en materia de promoción e xestión de vivendas lles recoñece a lexislación de réxime local.

b) A programación e execución do gasto público en materia de vivenda da propia entidade local.

c) O control da calidade das vivendas nos diversos momentos do proceso edificatorio e, nomeadamente, na resolución da licenza de primeira ocupación, sen prexuízo dos instrumentos de coordinación e colaboración establecidos nesta lei.

d) A aprobación de programas específicos de promoción e fomento do acceso á vivenda, así como as medidas de fomento da renovación e rehabilitación do parque de vivendas existente, nos termos previstos nesta lei e nas súas normas de desenvolvemento.

e) O exercicio da potestade de inspección para garantir o cumprimento da normativa de edificación e utilización de vivendas, sen prexuízo das potestades que lles poidan corresponder segundo o disposto na normativa urbanística.

f) O exercicio da potestade sancionadora, nos termos establecidos no título V desta lei.

g) O exercicio da potestade expropiatoria e as restantes que lles sexan atribuídas pola lexislación vixente.

h) As competencias que, sendo de índole local, non estean atribuídas por esta lei a outros órganos.

i) Calquera outra competencia en materia de vivenda que lles corresponda conforme o previsto na lexislación de réxime local, sen prexuízo das que poidan asumir outras entidades de ámbito supramunicipal.

Capítulo III
Fondo Social de Vivenda

Artigo 9. Fondo Social de Vivenda.

1. Créase o Fondo Social de Vivenda, cunha dotación que formará parte dos créditos anuais dos orzamentos da consellaría competente en materia de vivenda e solo.

2. O fondo estará ao servizo do desenvolvemento das políticas públicas de vivenda e, en particular, a:

a) Procurar o dereito á vivenda digna e adecuada dos sectores con maiores dificultades de acceso da sociedade galega.

b) Favorecer a integración social, con especial atención aos colectivos máis desfavorecidos da sociedade, e loitar contra a segregación e a infravivenda.

c) Fomentar a sustentabilidade urbana, especialmente con relación á eficiencia enerxética, o aforro de consumo de auga e a reciclaxe de residuos.

d) Desenvolver programas que comporten unha mellora económica e social das poboacións rurais e urbanas.

e) Fomentar medidas, no marco da programación pública da vivenda, orientadas á procura da cohesión social e da solidariedade, entre outras, a subsidiación da actualización das rendas de aluguer para os inquilinos que exerzan o dereito de retorno a unha vivenda rehabilitada.

Título I
O estatuto galego da vivenda

Capítulo I
O proceso de edificación

Sección 1.^a
Disposicións xerais

Artigo 10. Normativa aplicable e ámbito de aplicación.

1. O proceso de edificación das vivendas situadas no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia regularase polas disposicións desta lei e as súas normas de desenvolvemento,

a normativa básica de ordenación da edificación, a normativa urbanística e calquera outra de carácter sectorial que resulte aplicable.

2. O proceso de edificación comprende todas as actuacións que se levan a cabo desde que se inicia a promoción ata a declaración de obra nova, nos supostos recollidos no artigo 2.2 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

Artigo 11. Calidade das edificacións.

1. Co fin de garantir a seguranza das persoas, o benestar da sociedade e a protección do ambiente, os edificios deberán proxectarse, construírse, manterse e conservarse de tal forma que se satisfagan os requisitos establecidos pola normativa básica de ordenación da edificación e a regulamentación técnica de desenvolvemento, de acordo coa normativa da edificación aplicable.

2. O proceso de edificación deberá perseguir a redución do impacto ambiental producido polo edificio, atendendo os seguintes principios informadores:

a) A optimización na utilización dos recursos dispoñibles, mediante a axeitada reutilización, reciclaxe e uso eficiente deles, así como o emprego de recursos renovables.

b) A conservación do ambiente, mediante un axeitado uso do terreo, a xestión eficiente dos residuos xerados e a prevención de emisións e contaminación.

c) A obtención e o mantemento de ambientes saudables no interior do edificio, mediante a prevención das emisións nocivas, nomeadamente as de gas radon, e da contaminación do aire, e a protección contra o ruído, así como a adecuada ventilación dos espazos habitables.

d) O aforro enerxético e a eficiencia térmica, de tal xeito que se consiga un uso racional da enerxía e a utilización de fontes de enerxía renovables, en especial a solar.

e) A integración paisaxística da edificación, de modo que garde harmonía co contorno natural e cultural, mediante a implantación da arquitectura bioclimática e o uso de materiais de construción autóctonos e ecolóxicos acreditados.

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 12. As/Os axentes de control de calidade.

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, a/o axente de control de calidade e o persoal ao seu servizo deben manter a debida obxectividade, independencia e imparcialidade respecto dos restantes axentes que interveñen na edificación.

En particular, non terán efecto os resultados das asistencias técnicas das/os axentes de control de calidade:

a) Cando 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 pertencen ao seu mesmo grupo empresarial.

b) Cando o persoal ao servizo das/os axentes de control preste a asistencia técnica en obras que promova ou nas que actúe como dirección facultativa.

2. As/Os axentes de control de calidade deberán obter a correspondente acreditación da Administración autonómica como requisito previo para o exercicio da súa actividade no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

A acreditación será individual e intransferible e outorgarase con carácter específico para a área de acreditación en que se inscriba a/o axente.

3. Regulamentariamente determinaranse as condicións, as áreas, o procedemento de acreditación e calquera outra medida que resulte necesaria para a efectividade desta disposición.

Artigo 13. Rexistros de axentes da edificación.

A consellaría competente en materia de vivenda poderá poñer en funcionamento rexistros de homologación dos/as

axentes da edificación que desempeñen profesionalmente a súa actividade no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

Sección 2.^a

Fases do proceso de edificación

Artigo 14. Fase preparatoria.

Conforman a fase preparatoria do proceso de edificación a promoción e o proxecto, así como a obtención das autorizacións e a realización das actuacións previas á execución da obra que tiveren por finalidade garantir a adecuación da futura construción ás esixencias normativas e construtivas.

Artigo 15. O proxecto.

1. O axente proxectista redactará o proxecto de acordo coas normas técnicas e urbanísticas vixentes.

2. A Administración autonómica establecerá regulamentariamente:

a) As determinacións que, xunto coas recollidas na normativa técnica da edificación, deban recollerse no proxecto, con carácter xeral ou referidas a determinados tipos de edificios.

b) O sistema de xestión de calidade e de verificación dos proxectos, así como a súa xustificación documental.

Artigo 16. Actuacións previas.

1. Con carácter previo á construción, esixirase un estudo xeotécnico e a traza de planta das obras sobre o terreo.

2. O estudo xeotécnico ten por obxecto coñecer as características xeotécnicas dos terreos onde se vaia situar a edificación. O dito estudo será necesario para a realización de obras novas e as de reforma e de rehabilitación que afecten a cimentación ou modifiquen, significativamente, os empuxes que a estrutura deba transmitir ao terreo. No caso de vivendas unifamiliares autopromovidas será suficiente cunha mención expresa no proxecto sobre a viabilidade xeotécnica da obra proxectada, nos termos que se establezan regulamentariamente.

3. A traza de planta consistirá na verificación pola/o axente director da obra da realidade xeométrica desta e da dispoñibilidade dos terreos para a súa normal execución. A traza de planta formalizarase nunha acta asinada pola/o axente construtor e subscrita pola/o axente director da execución da obra.

4. Para a supervisión dos proxectos esixírase a constancia dunha certificación da/o axente proxectista en que conste a viabilidade xeotécnica da obra proxectada así como a acta de traza de planta sobre o terreo.

Artigo 17. Licenza urbanística.

Para levar a cabo calquera obra de edificación destinada a vivenda será preceptiva a correspondente licenza urbanística de conformidade coa normativa urbanística vixente, sen prexuízo doutros permisos, licenzas ou autorizacións esixidos pola lexislación xeral ou sectorial aplicable.

Artigo 18. Execución da obra.

1. A execución da obra será levada a cabo pola/o axente construtor de acordo cos termos do contrato que subscribíse coa/o axente promotor, cando sexa unha persoa distinta a este.

Será aplicable a Lei 30/2007, do 30 de outubro, de contratos do sector público, cando se tratar dunha promoción pública de vivendas.

2. A/O axente construtor executará as obras con suxeición ao proxecto e baixo a dirección facultativa da obra. Corresponderalle, se é o caso, a contratación das/os axentes industriais colaboradores e a adquisición ou a asignación dos materiais que requira a execución, nos termos sinalados no contrato subscrito coa/o axente promotor.

3. Correspóndelle á dirección facultativa a expedición do certificado final de obra, co contido e cos efectos que lle atribúe a normativa de ordenación da edificación.

4. Regulamentariamente determinarase a documentación do seguimento da execución da obra, que, xunto coa que se estableza da normativa técnica da edificación, permitirá verificar o cumprimento das esixencias de calidade da edificación durante o proceso construtivo.

Artigo 19. Recepción da obra executada.

1. Unha vez redactado e subscrito o certificado final da obra pola dirección facultativa da obra, a/o axente construtor notificaralle á/ao axente promotor a finalización dela, co fin de que se proceda a formalizar a súa recepción.

2. A/O axente promotor poderá rexeitar a recepción por considerar que a obra non está rematada ou que non reúne as condicións contractuais.

3. A recepción formalizarase nunha acta de recepción. Non obstante, e agás un pacto en contrario, a recepción da obra entenderase tacitamente producida se, unha vez pasados trinta días desde a recepción da notificación da/o axente construtor de que a obra está rematada, a/o axente promotor non puxer de manifesto reservas ou rexeitamento motivado por escrito.

Artigo 20. Licenza de primeira ocupación.

1. A licenza de primeira ocupación é o acto administrativo que acredita que o edificio ou vivenda cumpre os requisitos esixidos para ser destinado a uso residencial, nomeadamente que a obra está completamente executada e se axusta á licenza urbanística outorgada.

2. Despois de concluíren as obras de execución do edificio ou vivenda, e tras a recepción, a/o axente promotor solicitará a licenza de primeira ocupación no concello en que radique o inmovible, acompañando á súa solicitude a certificación final de obra e a acta de recepción, se se outorgase expresamente, ou a acreditación da recepción tácita.

3. A administración, logo da visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, deberá resolver expresamente a solicitude e notificarlle á persoa interesada a resolución no prazo máximo de dous meses, que se contarán a partir da data en que a solicitude tivo entrada no rexistro xeral do concello.

Unha vez transcorrido o devandito prazo sen que recaia resolución expresa, a licenza de primeira ocupación entenderase concedida por silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán outorgadas por silencio as licenzas de primeira ocupación en contra da lexislación ou do planeamento urbanístico.

4. Na resolución da licenza de primeira ocupación farase constar a data da acta de recepción da obra executada ou, se é o caso, a de recepción tácita.

5. As administracións autonómica e municipais poñerán en funcionamento un sistema de información que permita coñecer os datos de ocupación das vivendas, co fin de manter actualizado o seguimento do parque autonómico.

Artigo 21. Servizos.

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

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

Artigo 22. Declaración de obra nova.

As notarias e notarios e as rexistradoras e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar ou inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nova terminada que se acredite o outorgamento da licenza urbanística, a expedición da certificación final da obra e o outorgamento, expreso ou por silencio administrativo, da licenza de primeira ocupación.

Sección 3.^a

O libro do edificio

Artigo 23. Esixibilidade, obxecto e contido do libro do edificio.

Os usuarios finais terán á súa disposición o libro do edificio, que estará constituído pola documentación completa da obra finalizada que reflecta a historia construtiva do edificio e a documentación relativa ao seu uso, mantemento e conservación, nomeadamente:

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 outorgada expresamente ou a acredita-

ción do seu outorgamento por silencio administrativo, a certificación final da obra, a acta de recepción ou a acreditación da súa recepción tácita e a licenza de primeira ocupación outorgada expresamente ou a acreditación do seu outorgamento por silencio administrativo.

c) Os datos identificativos das/os axentes que interviñeron no proceso de edificación.

d) A información sobre a situación xurídica do inmovible, na que figurará unha nota informativa do rexistro da propiedade sobre a titularidade do edificio así como o seu réxime de protección, se é o caso.

e) Os datos técnicos da edificación, nomeadamente o certificado de eficiencia enerxética, as garantías dos elementos e instalacións e os seguros.

f) O plan de mantemento e conservación do edificio, que conterá, ademais das instrucións de uso e mantemento, as restantes directrices que se establezan regulamentariamente para planificar as operacións de mantemento do edificio e as súas instalacións.

g) Os restantes documentos que se determinen regulamentariamente.

Artigo 24. Elaboración, entrega e xestión do libro do edificio.

1. Correspóndelle ao/á director/a da obra elaborar o libro do edificio e entregarllo á/ao axente promotor unha vez finalizada.

2. A/O axente promotor deberá facer entrega do libro ás persoas adquirentes. No caso de propiedade horizontal, a/o axente promotor entregarlle o libro á persoa que teña o cargo de administrador/a da comunidade de propietarios de conformidade co establecido na normativa sobre propiedade horizontal.

3. Sen prexuízo do anterior, todas as persoas propietarias recibirán de forma individualizada e independente un manual da súa vivenda, cos documentos que se determinen regulamentariamente, que deberán ser os suficientes para garantir o uso adecuado dela e cumprir cos deberes de mantemento e conservación.

4. O libro do edificio deberá estar á disposición de todas as persoas copropietarias e usuarias. As administracións autonómica e municipal poderán establecer sistemas de depósito ou rexistro do libro do edificio, para os efectos do exercicio das súas funcións inspectoras previstas nesta lei.

5. Correspóndelles ás persoas propietarias, de forma individual ou formando parte dunha comunidade de propietarios, conservar e, se for o caso, transmitir o libro do edificio e, nomeadamente:

a) Completar e actualizar a documentación que o integra e rexistrar as incidencias 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.

b) Se é o caso, poñer á disposición da persoa arrendataria ou usuaria da vivenda a documentación que lle permita facer un uso responsable dela e coñecer as instrucións para actuar no caso de emerxencia.

6. Determinaranse regulamentariamente o modelo e as formalidades a que se deberá axustar o libro do edificio.

Capítulo II

A utilización da vivenda

Artigo 25. Uso axeitado e mantemento.

As persoas usuarias das vivendas están obrigadas a realizar un uso axeitado destas e a levar a cabo as obras de mantemento previstas no plan de mantemento e conservación do edificio do libro do edificio.

Artigo 26. Deberes de conservación e rehabilitación.

1. As persoas propietarias das vivendas teñen o deber de conservar as súas condicións normais de funcionalidade, seguranza, salubridade, ornato público e habitabilidade, de acordo coas determinacións do proxecto técnico que servise de base para o outorgamento da licenza urbanística, co establecido no plan de mantemento e conservación do edificio e coas esixencias da normativa urbanística, ambiental e técnica da edificación.

2. As persoas propietarias deberán levar a cabo as obras de rehabilitación que resulten necesarias sobre os elementos comúns ou privativos dos edificios e vivendas, cando o incumprimento do deber de conservación ou a insuficiencia das medidas adoptadas supoñan unha deterioración das condicións normais de funcionalidade, seguranza, salubridade, ornato público e habitabilidade.

3. Nos termos previstos no título III desta lei, as administracións públicas competentes en materia de vivenda fomentarán actuacións de conservación e rehabilitación do patrimonio inmobiliario de Galicia, para favorecer a efectividade do dereito a unha vivenda digna e axeitada.

Artigo 27. Suxeito pasivo dos deberes de conservación e rehabilitación.

1. Os deberes de conservación e rehabilitación recaen sobre a persoa propietaria da vivenda. A persoa que adquire unha vivenda queda subrogada na posición da anterior no cumprimento dos devanditos deberes, así como nos dereitos que puider 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.

2. Cando a persoa propietaria dunha vivenda for descoñecida, corresponderalle á administración competente en materia de vivenda realizar as obras que sexan necesarias para a axeitada conservación e rehabilitación do edificio, sen prexuízo das accións de repetición que procedan.

Artigo 28. Administración competente.

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 neste capítulo 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, a través da consellaría competente en materia de vivenda, poderá actuar por substitución

nos supostos de inactividade municipal, co fin de garantir a axeitada conservación e rehabilitación das vivendas.

Artigo 29. Dereito de retorno.

Cando as persoas usuarias de vivendas desaloxadas como consecuencia da execución de obras de conservación e rehabilitación tiveren dereito de retorno consonte o establecido na lexislación de arrendamentos urbanos, a Administración autonómica poderá establecer programas de subsidiación da actualización das rendas de aluguer para adecuar o prezo de aluguer ao do mercado, co límite máximo da renda sinalada para o aluguer de vivendas protexidas e atendendo a situación económica da unidade familiar ou de convivencia do retornado.

Artigo 30. Expropiación por incumprimento da función social da propiedade.

1. Existirá causa de interese social para a expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade dos edificios, vivendas ou parte destes cando estean baleiros e presenten condicións de deterioración grave nos seus requisitos básicos de funcionalidade, seguranza e habitabilidade, sempre que, ao se ditar a correspondente orde de execución de obras, esta for desatendida pola persoa propietaria.

Entenderase que existe deterioración grave dos requisitos básicos de funcionalidade, seguranza e habitabilidade cando o custo das obras necesarias exceda a cuarta parte do custo de reposición do edificio ou vivenda de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

2. As vivendas expropiadas serán destinadas a usos residenciais, preferentemente en réxime de aluguer para sectores desfavorecidos.

3. Sen prexuízo do establecido na normativa de expropiación forzosa, terán a condición de beneficiarias as persoas xurídicas que teñan a condición de promotoras públicas de vivenda protexida conforme o disposto no artigo 38 desta lei. Igualmente, poderán ser beneficiarias as comunidades de propietarios, cando a realización de obras de rehabilitación ou o establecemento de condicións axeitadas de utilización dun edificio en réxime de propiedade horizontal requira a expropiación de elementos privativos ou comúns.

Artigo 31. Declaración de inhabibilidade, orde de execución de obras, suspensión e arquivo do procedemento expropiatorio.

1. A expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade requirirá a previa declaración de inhabibilidade do inmovible afectado, o incumprimento da correspondente orde de execución e a notificación da intimación de expropiación forzosa.

2. Procederá a declaración de inhabibilidade dun edificio ou vivenda cando concorran as circunstancias recollidas no artigo 30.1 desta lei, logo da tramitación dun procedemento nos termos que se determinen regulamentariamente. En todo caso, será preceptiva a audiencia da persoa interesada así como, se esta o solicitar, a apertura dun período de proba para a defensa dos seus intereses.

A declaración de inhabibilidade será notificada á persoa propietaria, xunto coa orde de execución das obras de rehabilitación. Asemade, a declaración de inhabibilidade remitirase ao rexistro da propiedade para a súa constancia mediante nota na marxe.

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

4. 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 inmovible, proceda a ocupala habitualmente ou se comprometa a poñela en aluguer unha vez que a vivenda reúna os requisitos de habitabilidade esixidos pola normativa vixente.

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

Artigo 32. Ocupación temporal.

1. Para os efectos previstos neste capítulo, a administración poderá ocupar de modo temporal unha vivenda para realizar pola súa conta os traballos que non realizase por si a persoa

propietaria e que resulten necesarios para o cumprimento do deber de rehabilitación.

2. A ocupación temporal requirirá a declaración de inhabilitabilidade e a intimación prevista no artigo anterior.

3. Será aplicable á ocupación temporal o disposto para as comunidades de propietarios respecto da súa condición de beneficiarias da expropiación forzosa de elementos privados ou comúns.

Título II

A vivenda protexida

Capítulo I

Disposicións xerais

Sección 1.^a

Concepto de vivenda protexida

Artigo 33. Definición.

1. É vivenda protexida aquela que, cumprindo as esixencias de destino, superficie, condicións edificatorias, deseño, calidade e prezo establecidos nesta lei e nas súas normas de desenvolvemento, recibe a dita cualificación pola consellaría competente en materia de vivenda.

2. Tamén terán esta condición os aloxamentos que sexan cualificados como protexidos pola consellaría competente en materia de vivenda. En todo caso deberán ter características axeitadas a persoas usuarias con circunstancias específicas definidas, sempre que tales aloxamentos persigan a súa integración social e cumpran os requisitos que estableza a Xunta de Galicia.

Artigo 34. Destino.

1. As vivendas protexidas destinaranse a residencia habitual e permanente, agás os supostos excepcionais establecidos nesta lei.

2. As vivendas protexidas non poderán destinarse a usos distintos do residencial. Malia o anterior, a consellaría competente en materia de vivenda poderá autorizar o exercicio na vivenda dunha profesión ou oficio por calquera

membro da familia ou unidade convivencial, sempre que a dita actividade sexa compatible co uso residencial e o seu desenvolvemento non requira un espazo superior aos tres quintos da superficie útil dela. A autorización autonómica non exime a persoa interesada de solicitar os restantes permisos, licenzas ou autorizacións previstos na normativa vixente.

Artigo 35. Superficie útil e anexos.

1. As vivendas protexidas deberán ter unha superficie útil comprendida entre os 40 e os 140 metros cadrados, de acordo co disposto no artigo 5 desta lei.

2. Poderán ter a condición de anexos vinculados á vivenda protexida o rocho de superficie útil total non superior a 15 metros cadrados e unha praza de garaxe por vivenda.

Artigo 36. Prezo máximo.

1. A cualificación como vivenda protexida determina a suxeición de calquera acto de disposición, aluguer ou adquisición a un prezo máximo taxado.

2. Correspóndelle ao Consello da Xunta de Galicia, por proposta da persoa titular da consellaría competente en materia de vivenda, fixar a contía máxima dos prezos de venda e renda das vivendas protexidas, así como dos seus anexos, tendo en consideración a data de cualificación definitiva delas.

3. Queda prohibida a percepción de calquera sobreprezo, prima ou cantidade distinta á que corresponda satisfacer á persoa compradora ou arrendataria dunha vivenda protexida. Serán nulas as cláusulas e disposicións que establezan prezos superiores aos máximos autorizados.

Sección 2.^a

Promoción de vivendas protexidas

Artigo 37. Promoción pública e privada.

As vivendas protexidas poden ser de promoción pública ou de promoción privada.

Artigo 38. Promoción pública.

1. Son de promoción pública as vivendas protexidas sufragadas con cargo aos orzamentos dunha administración pública ou dunha entidade de dereito público vinculada ou dependente daquela.

Teñen esta mesma condición as vivendas protexidas promovidas por:

a) Sociedades mercantís en que a administración pública ou as entidades de dereito público participen maioritariamente, financien maioritariamente a súa actividade ou nomeen máis da metade dos membros dos seus órganos de administración, dirección ou control.

b) Outras persoas xurídico-privadas constituídas ou integradas maioritariamente por administracións públicas ou entidades de dereito público, ou cuxa actividade sexa maioritariamente financiada por estas.

2. A promoción pública poderase levar a cabo mediante a construción de vivendas novas, a adquisición de vivendas novas ou usadas e a renovación ou rehabilitación de vivendas, sen ánimo de lucro, para a realización dos principios reitores previstos nesta lei.

3. As vivendas de promoción pública construídas sobre terreos do inventario autonómico de solo para vivenda pública serán de titularidade pública e rexeranse, no tocante ao seu uso e aproveitamento, pola normativa de patrimonio, agás no expresamente disposto para elas nesta lei.

Artigo 39. Promoción privada.

1. Son de promoción privada as vivendas protexidas construídas, renovadas ou rehabilitadas por persoas físicas ou xurídicas distintas das establecidas no artigo anterior, cando a/o axente promotor conte con axudas públicas ou financiamento cualificado en calquera das fases do proceso da edificación.

2. A promoción privada poderase levar a cabo mediante a construción de vivendas novas ou a renovación e rehabilitación de vivendas usadas para destinalas a venda ou aluguer, en execución das políticas públicas de vivenda.

Artigo 40. Autopromoción.

1. Poderán ser cualificadas como vivendas protexidas as promovidas para uso propio pola persoa propietaria cando teña recibido axudas públicas ou financiamento cualificado con cargo aos fondos asignados á consellaría competente en materia de vivenda para construír unha nova vivenda ou para renovar ou rehabilitar a súa residencia habitual e permanente.

2. Entenderanse autopromovidas as vivendas promovidas por comunidades de propietarios, cooperativas de vivenda ou asociacións legalmente constituídas, nos termos establecidos no punto anterior.

Capítulo II

Cualificación das vivendas protexidas

Artigo 41. A cualificación.

1. A cualificación constitúe o procedemento administrativo polo que se comproba se unha vivenda satisfai os requisitos esixidos para as vivendas protexidas e, de proceder, se declara a dita condición.

2. As vivendas de promoción pública construídas sobre terreos do inventario de solo para vivenda pública terán a condición de vivendas protexidas sen necesidade de cualificación.

Artigo 42. Cualificación provisional.

1. A/O axente promotor presentará ante a administración competente en materia de vivenda a solicitude de cualificación provisional de vivenda protexida, acompañada da documentación que se estableza regulamentariamente.

2. A administración deberá ditar resolución expresa sobre a cualificación provisional e notificarlla á persoa interesada no prazo máximo de dous meses, que se contarán a partir da data en que a solicitude entrase nun rexistro da consellaría competente en materia de vivenda. Transcorrido o dito prazo sen que se notificase resolución expresa, poderase entender desestimada por silencio a cualificación provisional.

De se advertir deficiencias reparables que impidan o outorgamento da cualificación provisional, a administración poderá sinalar prazo e condicións para proceder á súa reparación, quedando entre tanto interrompido o prazo para resolver.

3. A cualificación provisional é condición suficiente e necesaria para que o axente promotor solicite axudas públicas ou financiamento cualificado para acometer as actuacións de promoción.

Artigo 43. Cualificación definitiva.

1. Rematadas as obras de construción ou rehabilitación, a/o axente promotor solicitará a cualificación definitiva ante a consellaría competente en materia de vivenda, acompañando a documentación que se estableza regulamentariamente.

2. A administración deberá ditar resolución expresa sobre a cualificación definitiva e notificarlla á persoa interesada no prazo máximo de dous meses, que se contarán a partir da data en que a solicitude entrase nun rexistro da consellaría competente en materia de vivenda. Transcorrido este sen que se notificase resolución expresa, poderase entender desestimada por silencio a cualificación definitiva.

No caso de se advertir deficiencias reparables que impidan o outorgamento da cualificación definitiva, a administración poderá sinalar prazo e condicións para proceder á súa reparación, quedando entre tanto interrompido o prazo para resolver. Nestes casos, para a fixación do prezo de venda da vivenda terase en conta a data de comunicación á/ao axente promotor das deficiencias observadas.

3. A concesión ou denegación da cualificación definitiva é regradada.

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

4. As notarias e notarios non poderán autorizar escrituras públicas que documenten a transmisión de vivendas protexidas con anterioridade ao outorgamento da cualificación definitiva.

As/Os axentes promotores estarán obrigados a elevar a escritura pública, no prazo de tres meses desde a concesión da cualificación definitiva, os contratos de compravenda formalizados con anterioridade á concesión da cualificación.

Artigo 44. Rexistro da propiedade.

1. As cualificacións provisional e definitiva da vivenda protexida faranse constar no rexistro da propiedade por nota na marxe da inscrición da obra nova, con expresión das súas circunstancias esenciais, nomeadamente o prazo de duración do réxime de protección.

2. Respecto das vivendas protexidas de promoción e titularidade pública construídas sobre terreos do inventario de solo para vivenda pública, a nota na marxe deixará constancia da súa titularidade pública, da súa condición de protexida e da duración indefinida do réxime de protección.

Artigo 45. Duración do réxime de protección e descualificación.

1. A duración do réxime de protección das vivendas protexidas será de trinta anos, sen prexuízo do prazo distinto que estableza esta lei ou sexa aprobado por decreto do Consello da Xunta de Galicia para atender programas específicos de vivenda dirixidos a sectores da poboación desfavorecidos ou con circunstancias especiais.

2. Será de duración indefinida o réxime de protección das vivendas protexidas de promoción e titularidade públicas construídas sobre terreos do inventario de solo para vivenda pública.

3. O réxime de protección das vivendas protexidas extinguirase:

a) Polo transcurso do prazo de duración do réxime de protección.

b) Por descualificación da vivenda.

4. O transcurso do prazo de duración do réxime de protección determinará, sen necesidade de declaración administrativa, a extinción do réxime de protección da vivenda, que 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 contradictorio. Nesos casos, as rexistradoras ou rexis-

tradores cancelarán de oficio as notas na marxe relativas ao réxime de protección.

5. Por razóns excepcionais e por instancia dos propietarios ou cando quede acreditada a ausencia de demanda real de vivenda, a administración competente en materia de vivenda poderá declarar a descualificación das vivendas protexidas antes do transcurso do prazo de duración do réxime de protección, logo do reintegro das axudas ou beneficios recibidos e sempre que non deriven prexuízos a terceiros ou ao interese xeral. A resolución de descualificación, que deberá estar motivada, será adoptada pola persoa titular da consellaría competente en materia de vivenda e será elevada ao rexistro da propiedade para a cancelación das notas na marxe relativas ao réxime de protección.

6. A administración competente en materia de vivenda, logo da instrución do oportuno expediente, poderá descualificar de oficio a vivenda protexida como medida complementaria derivada dun procedemento sancionador, nos termos establecidos no artigo 113.b) desta lei.

Durante o prazo de cinco anos contados desde a data da descualificación, e en todo caso mentres non transcorran quince desde a data da cualificación definitiva, os usuarios de boa fe da vivenda protexida conservarán os dereitos derivados do réxime legal de protección e os propietarios quedarán vinculados aos prezos máximos de renda e venda establecidos para as vivendas protexidas.

A resolución de descualificación será elevada ao rexistro da propiedade para a cancelación das notas na marxe relativas ao réxime de protección e a anotación das condicións establecidas no parágrafo anterior.

Capítulo III

Acceso ás vivendas protexidas

Sección 1.^a

Persoas beneficiarias

Artigo 46. Requisitos.

Poderán resultar beneficiarias de vivendas protexidas as persoas físicas en que concorran os requisitos seguintes:

a) Que a persoa beneficiaria reúna os requisitos de capacidade económica que se determinen para cada tipo de vivendas, incluíndo os ingresos ponderados e o patrimonio dos membros da unidade familiar ou de convivencia.

b) Que a persoa beneficiaria, ou calquera outro membro da unidade familiar ou de convivencia, non sexa propietaria doutra vivenda. Exceptúase o caso de que a vivenda resulte inadecuada ou insuficiente para as necesidades da unidade familiar ou de convivencia, nos termos establecidos no artigo seguinte. Neste caso, a persoa propietaria deberá ofrecer a vivenda á consellaría competente en materia de vivenda. Para a determinación do seu prezo aplicarase o módulo vixente en promoción pública no momento da posta á disposición, podéndose aplicar coeficientes de depreciación en función do estado de conservación da vivenda.

c) Que a persoa beneficiaria resida ou desenvolva a súa actividade laboral nun municipio da Comunidade Autónoma de Galicia.

Artigo 47. Vivenda inadecuada ou insuficiente.

En relación co previsto na alínea b) do artigo anterior, teranse en conta as seguintes situacións:

a) Presúmense inadecuados os edificios e vivendas que non teñan un fin propiamente residencial e os que se atopen en situación de ruína, así como as vivendas que teñan deficiencias, non imputables á falta de mantemento pola persoa solicitante, que afecten de forma notoria a habitabilidade, debidamente acreditadas por técnico competente.

b) Considérase que unha vivenda ten unha superficie insuficiente para a composición da unidade familiar ou de convivencia cando a cada ocupante lle correspondan menos de 10 metros cadrados de superficie útil, non computándose para o efecto a dedicada a baños, corredores e tendais.

No suposto de que habiten a vivenda dúas unidades familiares ou de convivencia distintas, e sempre que a dita circunstancia se produza cunha antelación de cando menos un ano á data da adxudicación das vivendas, o límite de superficie útil sinalado no parágrafo anterior incrementarase ata 20 metros cadrados por ocupante, con idénticas minoracións para efectos de cómputo.

c) Enténdese que unha vivenda é inadecuada por causa de mobilidade cando a súa configuración arquitectónica, distribución espacial, localización ou accesos supoñan unha grave perda de funcionalidade para o membro da unidade familiar ou de convivencia con mobilidade reducida.

Artigo 48. Situacións excepcionais.

Excepcionalmente, poderán acceder a unha vivenda protexida as persoas que sexan propietarias doutra vivenda cando estea suxeita a expediente de expropiación forzosa ou desafuzamento xudicial ou administrativo non imputable a elas, e as que ocupen aloxamentos provisionais como consecuencia de operacións de emerxencia ou remodelación que impliquen a perda da súa vivenda ou calquera outra situación excepcional declarada polos servizos sociais do concello competente ou pola consellaría competente en materia de vivenda.

Artigo 49. Unidade familiar ou de convivencia.

1. Para os efectos desta lei enténdese por unidade familiar ou de convivencia:

a) A formada polos cónxuxes non separados legalmente e, se os houber, polos seus descendentes e ascendentes que convivan con eles e estean ao seu cargo.

b) As unións de feito que estean inscritas no rexistro correspondente.

c) Nos casos de separación legal, viuvez ou familia monoparental, a formada polos respectivos titulares das ditas unións familiares ou de convivencia e, se os houber, polos seus descendentes e ascendentes que convivan con eles e estean ao seu cargo.

d) As persoas maiores de idade ou menores emancipadas integradas nunha unidade familiar ou de convivencia que manifesten o seu desexo de se independizar.

2. Non terán a condición de membros da unidade familiar ou de convivencia as persoas que figuren como titulares ou membros doutras unidades que formulen solicitude separada no mesmo procedemento.

3. A separación temporal motivada por razóns de estudos, traballo, tratamento médico ou outras causas semellantes debidamente xustificadas non rompe a convivencia entre familiares, para os efectos establecidos nesta lei.

Sección 2.^a

Rexistro Único de Demandantes de Vivenda

Artigo 50. Obxecto, contido e características do rexistro.

1. A consellaría competente en materia de vivenda manterá actualizado un Rexistro Único de Demandantes de Vivenda, que, centralizando todos os datos relativos á demanda de vivenda, contribúa á xestión e ao seguimento das políticas públicas de vivenda e garanta os principios de publicidade, concorrencia e transparencia nos procedementos de adxudicación.

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.

3. A inscrición no rexistro é requisito necesario para participar nos procedementos de adxudicación das vivendas protexidas, agás nos casos de adxudicación directa previstos nesta lei.

4. Será obriga da persoa demandante comunicar calquera cambio que se produciase nas súas circunstancias durante o período de inscrición.

Sección 3.^a

Modos de acceso

Artigo 51. Títulos.

1. O acceso ás vivendas protexidas realizarase por compra, venda, aluguer ou outras formas de transmisión ou cesión do uso previstas na lexislación vixente.

As vivendas protexidas de promoción e titularidade públicas construídas sobre terreos do inventario de solo para vivenda pública destinaranse preferentemente a aluguer.

2. Regulamentariamente estableceranse os ingresos mínimos e máximos para o acceso ás vivendas protexidas, segundo a súa modalidade de acceso.

Artigo 52. Adxudicación por sorteo.

1. Para cada promoción de vivendas protexidas realizarase un sorteo ante notario entre as persoas demandantes inscritas no rexistro.

2. Realizado o sorteo, a administración formalizará a adxudicación das vivendas, logo da comprobación de que as persoas beneficiarias cumpren cos requisitos para seren adxudicatarias das vivendas.

3. O procedemento do sorteo fixarase regulamentariamente.

Artigo 53. Adxudicación directa.

1. Poderanse adxudicar directamente as vivendas protexidas para satisfacer necesidades urxentes de vivenda derivadas de realoxamentos motivados por expedientes expropiatorios ou en execución de desenvolvementos urbanísticos, procesos de rehabilitación pública, situacións de violencia de xénero, situacións de emerxencia que impliquen perda de vivenda ou calquera outra situación que se estableza regulamentariamente.

2. Regulamentariamente determinaranse as especificidades deste procedemento, de tramitación preferente e sumaria, que se garantirá en todo caso para as mulleres vítimas de violencia de xénero, e no que se poderá establecer, con carácter provisional ou definitivo, a exención dalgúns dos requisitos esixibles con carácter xeral segundo o artigo 52 e seguintes desta lei, en función dos bens xurídicos por protexer. Terase en conta, así mesmo, o previsto pola Lei para a prevención e o tratamento integral da violencia de xénero.

Artigo 54. Excepcións.

Non estarán sometidas ao procedemento de adxudicación previsto nos artigos anteriores:

a) As vivendas autopromovidas para uso propio, incluíndo as promovidas por comunidades de propietarios, cooperativas de vivenda ou asociacións legalmente constituídas, cando o número de vivendas coincida co número de demandantes. Noutro caso, deberán solicitar o correspondente sorteo entre as persoas demandantes inscritas no rexistro.

b) As vivendas adquiridas nos supostos de permuta de solo por vivenda, sempre que as persoas beneficiarias cumpran cos requisitos esixidos para o acceso á vivenda protexida.

Artigo 55. Reservas.

1. En cada procedemento de adxudicación, a consellaría competente en materia de vivenda poderá reservar vivendas para seren adxudicadas ás unidades familiares ou de convivencia que se atopen nalgunha das seguintes situacións:

a) Algunha das persoas integrantes da unidade familiar ou convivencial ten mobilidade reducida.

b) Familias numerosas ou unidades convivenciais de tres ou máis 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) Outras situacións consideradas de atención preferente pola administración competente en materia de vivenda, entre as que se inclúe a atención ás mulleres vítimas de violencia de xénero.

2. A suma de todas as reservas non poderá superar o 30 % das vivendas ofertadas, agás supostos especiais derivados de programas específicos de interese público ou 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.

Artigo 56. Adxudicación de vivendas vacantes.

As vivendas protexidas adxudicadas que queden vacantes serán adxudicadas ás persoas que figuren nos primeiros lugares da lista de agarda correspondente, debendo estas acreditar, no momento da adxudicación, que continúan reunindo os requisitos para seren beneficiarias.

Artigo 57. Eficacia da adxudicación.

A resolución de adxudicación notificaráselles ás persoas interesadas nas formas previstas pola Lei 30/1992, do 26 de

novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Na notificación serán advertidas do prazo establecido para a aceptación da adxudicación e a formalización do contrato de compravenda ou aluguer, así como das consecuencias da falta de aceptación e formalización.

Artigo 58. Réxime de recursos.

As resolucións de adxudicación serán susceptibles de recursos administrativos nos termos previstos na Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Artigo 59. Aceptación da adxudicación e formalización do contrato.

1. Notificada a adxudicación ou resoltos, se é o caso, os recursos administrativos, a persoa adxudicataria deberá aceptar a adxudicación e proceder á formalización do contrato de compravenda ou aluguer, segundo os modelos autorizados pola consellaría competente en materia de vivenda.

O prazo para a aceptación e formalización do contrato será o que se determine nas convocatorias correspondentes, ou, no seu defecto, un mes. Incumplido o prazo por causa imputable á persoa interesada, será advertida de que, de non dar cumprimento aos referidos trámites no prazo que se sinala para o efecto, non inferior a quince días nin superior a un mes, entenderase que renuncia ao dereito sobre a vivenda, que pasará á situación de vacante.

2. Os actos polos que se transmite a propiedade das vivendas deberanse formalizar en escritura pública. Para o seu outorgamento, as notarias e os notarios, e para a súa inscrición as rexistradoras e os rexistradores, deberán deixar constancia do documento privado visado pola consellaría competente en materia de vivenda coas seguintes mencións, que deberán figurar tamén na escritura pública:

- a) A limitación do prezo de venda.
- b) O prazo de duración do réxime de protección.
- c) As condicións legais.
- d) As limitacións que afecten a vivenda.

Regulamentariamente determinaranse as condicións de formalización dos contratos de aluguer das vivendas protexidas.

3. A persoa compradora ou arrendataria da vivenda estará obrigada a ocupar a vivenda no prazo de dous meses, contado desde a formalización do contrato, agás que, mediando xusta causa, sexa autorizada pola administración para a súa ocupación posterior.

Artigo 60. Falecemento da persoa adxudicataria e subrogación.

No suposto de a persoa titular solicitante falecer logo de producida a adxudicación e antes do asinamento do contrato, poderán subrogarse na condición de persoa adxudicataria os membros da unidade familiar ou de convivencia que figuren na solicitude formulada, aplicando, de ser o caso, e para os efectos de designar persoa adxudicataria, a orde de prelación establecida para os arrendamentos rústicos na Lei 2/2006, do 14 de xuño, de dereito civil de Galicia.

Capítulo IV

Utilización e disposición das vivendas protexidas

Artigo 61. Uso e conservación.

As persoas adxudicatarias de vivendas protexidas asumirán os deberes de uso, mantemento e conservación establecidos no título I desta lei e na súa normativa de desenvolvemento.

Artigo 62. Administración.

Regulamentariamente determinaranse as condicións de administración das vivendas protexidas en réxime de aluguer e das restantes formas de cesión do uso.

Artigo 63. Limitacións á facultade de disposición.

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

2. As vivendas protexidas só poderán transmitirse *inter vivos* transcorrido o prazo de cinco anos desde a data de formalización da escritura pública recollida no artigo 59.2 ou da data da resolución de cualificación das vivendas nos supos-

tos do artigo 54 desta lei. En calquera caso, a persoa adquirente deberá cumprir os requisitos establecidos para ser persoa adxudicataria de vivendas protexidas.

En situacións excepcionais debidamente xustificadas, a administración competente en materia de vivenda poderá autorizar a transmisión da vivenda antes do transcurso do prazo de cinco anos. 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 para aluguer poderán ser vendidas, individualizadamente ou por promocións completas, en calquera momento do período de vinculación ao dito réxime de uso, logo da autorización e nas condicións fixadas regulamentariamente pola consellaría competente en materia de vivenda.

As novas persoas propietarias, que terán que destinar as vivendas a aluguer, subrogaranse nos dereitos e obrigas das anteriores propietarias, e mesmo no financiamento cualificado que obtiveron estas.

Artigo 64. Segundas e posteriores transmisións de vivendas protexidas de promoción pública en réxime de compravenda.

1. As persoas propietarias de vivendas protexidas de promoción pública que desexen vendelas deberán comunicarllo á consellaría competente en materia de vivenda, con expresión do prezo. A dita comunicación é vinculante para a persoa oferente e terá a consideración de promesa de venda para os efectos da normativa vixente.

2. A Administración autonómica, a través da consellaría competente en materia de vivenda, poderá exercitar, para si ou en beneficio doutra administración pública, o dereito de adquisición preferente no prazo dun mes a partir do día seguinte a aquel en que se producir a comunicación prevista no punto anterior.

Se a dita comunicación for incompleta ou defectuosa, o prazo suspenderase desde a data de requirimento de corrección ou complemento de datos ata que estean correctos ou completos á disposición da administración.

De non se efectuar a comunicación, a administración terá dereito de retracto nos termos establecidos na normativa civil.

3. De non se exercitar o dereito de adquisición preferente, a Administración autonómica ofertará as vivendas, con expresión do prezo e das condicións que deben reunir as persoas demandantes.

4. A persoa adquirente elixirase por sorteo público realizado entre as demandantes co mesmo procedemento recollido no artigo 52 desta lei, agás que conorra algún dos supostos de adxudicación directa.

5. Os modelos de contratos de compravenda serán facilitados ás partes contratantes pola consellaría competente en materia de vivenda e serán visados unha vez asinados, logo da verificación do cumprimento pola persoa adquirente dos requisitos establecidos nas disposicións vixentes para a adquisición da vivenda protexida.

6. Se a venda das vivendas protexidas se produce como consecuencia dun procedemento de execución patrimonial, correspóndelle ao organismo que realice a execución poñela á disposición da Administración autonómica.

7. A formalización das transmisións en escritura pública rexerese polo disposto no artigo 59 desta lei.

8. Os puntos anteriores non serán aplicables ás transmisións entre persoas con parentesco ata segundo grao en liña recta sempre que a persoa adquirente cumpra os requisitos establecidos nas disposicións vixentes para a adquisición da vivenda protexida.

Artigo 65. Dereitos de tenteo e retracto.

1. As persoas adxudicatarias de vivendas protexidas de promoción privada e as persoas propietarias de vivendas protexidas autopromovidas deberán comunicarlle á consellaría competente en materia de vivenda, por calquera medio que permita ter constancia da súa recepción, a decisión de vendelas, con expresión do prezo de venda e a acreditación do cumprimento pola persoa interesada en adquirir a vivenda dos requisitos establecidos nas disposicións vixentes para a adquisición da vivenda protexida.

A comunicación caducará aos seis meses, e deberase proceder a unha nova comunicación de transcorrer o dito prazo sen que se formalizase a transmisión.

2. Os modelos de contratos de compravenda serán facilitados ás partes contratantes pola consellaría competente en materia de vivenda e serán visados unha vez asinados, logo da verificación do cumprimento pola persoa adquirente dos requisitos establecidos nas disposicións vixentes para a adquisición da vivenda protexida.

3. A consellaría competente en materia de vivenda terá dereito de tenteo sobre a vivenda protexida, no seu favor ou no doutra administración ou entidade do sector público, mentres dure o réxime de protección, agás nos casos de compravenda entre persoas con parentesco ata segundo grao en liña recta sempre que a persoa adquirente cumpra os requisitos establecidos nas disposicións vixentes para a adquisición da vivenda protexida.

O dereito de tenteo poderá ser exercido durante o prazo dun mes a partir do día seguinte a aquel en que se produciuse a comunicación previa prevista no punto 1 deste artigo.

Se a consellaría non se manifestar ao respecto, poderase levar a cabo a transmisión nos termos da comunicación.

4. O incumprimento das condicións establecidas nos puntos anteriores por parte da persoa transmitente conferiralle á consellaría competente en materia de vivenda o dereito de retracto, que poderá exercitarse no prazo de dous meses a partir da data en que tiver coñecemento da transmisión e das súas condicións.

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

6. As disposicións establecidas nos puntos anteriores son aplicables ás segundas e posteriores transmisións de vivendas protexidas en réxime distinto do de compravenda, calquera que for a súa modalidade de promoción, agás as transmisións entre persoas con parentesco ata segundo grao en liña recta ou nos casos de liquidación da sociedade de ganancias, sempre que a persoa adquirente cumpra os requisitos establecidos nas disposicións vixentes para a adquisición da vivenda protexida.

Artigo 66. Escrituración e inscrición.

As limitacións establecidas nos artigos anteriores faranse constar expresamente nas escrituras de transmisión, de préstamo e de declaración de obra nova no suposto de autopromoción, así como no rexistro da propiedade, por medio de nota na marxe.

Artigo 67. Desafiuzamento.

1. As persoas propietarias das vivendas protexidas, sen prexuízo das sancións que procedan, poderán instar ao desafiuzamento das persoas ocupantes destas vivendas polas mesmas causas e consonte os procedementos establecidos no ordenamento xurídico.

2. A consellaría competente en materia de vivenda poderá acordar, logo da tramitación do correspondente expediente administrativo, o desafiuzamento administrativo e, se é o caso, o lanzamento das persoas ocupantes das vivendas da súa propiedade nos supostos previstos na lexislación común e, en particular, cando concorran as seguintes causas:

- a) A falta de pagamento das rendas pactadas no contrato de arrendamento ou das cantidades a que estea obrigada a persoa cesionaria no acceso diferido á propiedade.
- b) A ocupación da vivenda sen título legal.
- c) Ter sido sancionada a persoa ocupante por infracción grave ou moi grave das tipificadas nesta lei.

Título III

Políticas de fomento do dereito á vivenda

Capítulo I

Accións en materia de vivenda

Artigo 68. Dereito á vivenda.

As administracións públicas da Comunidade Autónoma promoverán e desenvolverán, no ámbito das súas competencias, cantas accións contribúan a garantir o dereito a gozar dunha vivenda, nos termos do artigo 47 da Constitución española, e, entre outras, as seguintes:

a) A creación dun parque de vivendas estable, suficiente e de calidade, a través da promoción pública e privada de vivendas protexidas.

b) A recuperación dos parques de vivendas existentes, mediante accións de renovación e rehabilitación.

c) A dinamización do mercado de vivenda en aluguer, coa conseguinte ocupación das vivendas baleiras.

d) A mellora da calidade das vivendas, con medidas de fomento orientadas a favorecer a innovación e a sustentabilidade da edificación.

Artigo 69. Medidas.

1. Co obxectivo prioritario de facilitar o acceso á vivenda, as administracións públicas poderán establecer medidas de carácter fiscal, económico ou financeiro nos termos previstos nas leis.

2. Para estes efectos, a Administración autonómica e os entes locais poderán establecer, dentro do ámbito das súas respectivas competencias, exencións, deducións ou calquera outra acción de fomento.

3. As medidas económicas e financeiras en materia de vivenda poderán adoptar as seguintes modalidades:

a) Medidas de financiamento cualificado, a través de préstamos cualificados e descontos bancarios de certificacións de obra.

b) Axudas económicas directas, nomeadamente subvencións a fondo perdido, subsidiacións totais ou parciais do tipo de xuro dos préstamos cualificados e das operacións de desconto de certificacións de obra e subsidiacións de préstamos non cualificados.

c) Calquera outra medida económica ou financeira que contribúa a facilitar o financiamento do custo da vivenda.

Capítulo II

Fomento da renovación e da rehabilitación

Artigo 70. Actuacións.

1. As administracións públicas competentes en materia de vivenda fomentarán a renovación e a rehabilitación do parque de vivendas de Galicia, mediante políticas de axudas e subvencións e a execución de actuacións directas sobre o dito patrimonio.

2. Son actuacións de renovación e rehabilitación as constituídas por unha ou varias intervencións sobre o patrimonio edificado ou urbanizado co obxecto de conservar, recuperar e poñer en valor o parque inmobiliario residencial existente no medio rural e urbano.

3. As políticas públicas de renovación e rehabilitación terán como obxectivos prioritarios:

a) Os inmobles de valor arquitectónico, para a súa recuperación e utilización, preferentemente en réxime de aluguer.

b) Os núcleos tradicionais de costa e interior, coa finalidade de contribuír á conservación e posta en valor do patrimonio construído, á fixación da súa poboación e a revitalizar o seu contorno.

c) Os cascos históricos e, en particular, a conservación do patrimonio histórico e a mellora da calidade de vida da poboación asentada tradicionalmente neses espazos.

d) As áreas urbanas degradadas, procurando a superación das carencias e deficiencias urbanas, ambientais e mesmo sociais a través dunha intervención global sobre a edificación, as infraestruturas, as dotacións e os espazos libres.

e) Melloras da accesibilidade dos edificios e vivendas.

4. A consellaría competente en materia de vivenda poderá aprobar programas de renovación ou rehabilitación dirixidos a planificar, coordinar e executar as accións orientadas aos obxectivos sinalados no punto anterior. Os ditos programas, que respectarán as disposicións contidas no planeamento urbanístico, levarán implícita a declaración de interese social para os efectos de expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade, nos termos previstos nesta lei.

Artigo 71. Recuperación illada de inmobles de valor arquitectónico.

1. A Administración autonómica poderá promover a recuperación dos inmobles de recoñecido valor arquitectónico que

estean baleiros e deteriorados, para seren destinados preferentemente a aluguer.

2. Sen prexuízo das axudas e subvencións que establezan os programas específicos de vivenda, as actuacións de recuperación poderanse levar a cabo baixo o réxime de promoción pública para a súa posta en aluguer sobre os edificios ou vivendas catalogados nos plans municipais e sempre que exista unha demanda real de vivendas en aluguer no dito municipio, de acordo cos datos do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda.

3. As/Os axentes promotores poderán convir coas persoas propietarias dos edificios ou vivendas a cesión do uso por prazo determinado, co fin de levar a cabo as obras de renovación ou rehabilitación das vivendas para destinalas preferentemente a aluguer. En calquera caso, a duración do dereito de uso deberá ser suficiente para custear coas rendas do aluguer polo menos o 70 % do custo das obras de renovación ou rehabilitación proxectadas, agás que a persoa propietaria financie parcialmente estas.

4. As vivendas renovadas ou rehabilitadas recibirán a cualificación de protexidas, séndolles aplicable o disposto no título II desta lei.

A dita cualificación terá a duración que a/o axente promotor e a persoa propietaria conveñan para a duración do dereito de uso, que en ningún caso será inferior a cinco anos.

Artigo 72. Renovación e rehabilitación de edificios e vivendas en núcleos de costa e interior.

1. A finalidade de contribuír á conservación e posta en valor do patrimonio construído dos núcleos de costa e interior, á fixación da súa poboación e á revitalización do seu contorno levarase a cabo preferentemente mediante axudas e subvencións destinadas a actuacións de renovación e rehabilitación dos edificios e vivendas construídas, de acordo con criterios de sustentabilidade, aforro enerxético, mellora da calidade e conservación dos elementos singulares das construcións tradicionais.

2. As localidades afectadas polas ditas actuacións, as persoas beneficiarias, as condicións das vivendas afectadas e o procedemento de actuación estableceranse regulamentariamente.

3. As vivendas renovadas ou rehabilitadas recibirán a cualificación de vivendas protexidas, séndolles aplicable o disposto no título II desta lei.

O réxime de protección terá unha duración de cinco anos, agás que no programa específico se fixe outro prazo distinto atendendo as axudas e subvencións percibidas polos interesados.

Artigo 73. Renovación e rehabilitación de cascos históricos.

1. A recuperación dos cascos históricos dos núcleos urbanos e, en particular, a mellora da calidade de vida dos seus habitantes levaranse a cabo preferentemente mediante subvencións de actuacións de renovación e rehabilitación do patrimonio edificado ou urbanizado.

2. A determinación dos cascos históricos afectados polas ditas actuacións, as persoas beneficiarias, as condicións dos edificios e vivendas e o procedemento de actuación determinaranse regulamentariamente.

3. As vivendas renovadas ou rehabilitadas recibirán a cualificación de vivendas protexidas, séndolles aplicable o disposto no título II desta lei.

O réxime de protección terá unha duración de cinco anos, agás que no programa específico se fixe outro prazo distinto atendendo as axudas e subvencións percibidas polos interesados.

4. Sen prexuízo do disposto no título II desta lei, adxudicaráselles directamente as vivendas en réxime de aluguer ás persoas arrendatarias que fosen desaloxadas delas como consecuencia do proceso de renovación ou rehabilitación.

Artigo 74. Renovación e rehabilitación de áreas urbanas degradadas.

1. As administracións públicas promoverán actuacións de renovación e rehabilitación dos espazos urbanos con graves deficiencias urbanas ou ambientais ou significativa deterioración ou decadencia funcional da edificación, as infraestruturas, as dotacións e os espazos libres que os sirvan.

2. Correspóndelle á consellaría competente en materia de vivenda a declaración de áreas de rehabilitación, para os

efectos de coordinar e programar as actuacións das administracións públicas e fomentar actividades privadas de rehabilitación, a través de axudas de carácter técnico, económico, de xestión e de información.

3. A renovación ou rehabilitación das áreas urbanas degradadas levarana a cabo as administracións municipais a través de plans especiais. Sen prexuízo do anterior, a consellaría competente en materia de vivenda poderá acordar a declaración dunha área urbana degradada de rehabilitación obrigatoria, dispoñendo un prazo para que a Administración municipal tramite o correspondente plan especial de reforma interior. A inactividade municipal facultará a Administración autonómica para adoptar as medidas necesarias en substitución da Administración local, nos termos previstos no artigo 91 da Lei 9/2002, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Artigo 75. Medidas financeiras.

1. As actuacións de rehabilitación poderanse levar a cabo a través de medidas de financiamento cualificado e subvencións a fondo perdido, nos termos que se establezan regulamentariamente, sen prexuízo da súa compatibilidade con calquera outra axuda que se puiden conceder para a mesma finalidade, sempre que o conxunto de todas elas non supere o 75 % do custo do orzamento protexible definido regulamentariamente.

2. Os titulares das actuacións de rehabilitación previstas neste capítulo poderán acceder a préstamos cualificados, nas condicións que se dispoñan regulamentariamente. A contía máxima do préstamo poderá alcanzar a totalidade do orzamento protexible, deducidas, se é o caso, as subvencións a fondo perdido concedidas.

3. Para levar a cabo as actuacións de rehabilitación previstas neste capítulo, a Comunidade Autónoma poderá conceder subvencións persoais a fondo perdido, nos termos que se establezan nas correspondentes normas de desenvolvemento.

Capítulo III

Fomento do acceso á vivenda en réxime de aluguer

Artigo 76. Actuacións.

1. Constitúe un marco de actuación preferente da Administración autonómica o fomento do acceso á vivenda en réxime de aluguer.

2. As administracións públicas adoptarán medidas dirixidas a impulsar a posta no mercado de vivendas en aluguer, cos obxectivos prioritarios de mobilizar as vivendas baleiras e favorecer o acceso á vivenda a sectores con dificultades, en particular as persoas novas que desexen acceder á vivenda por primeira vez, as persoas maiores e os colectivos sociais especialmente desfavorecidos ou en situación de exclusión social e as mulleres vítimas de violencia de xénero.

Artigo 77. Programa de vivenda en aluguer.

1. A Administración autonómica desenvolverá un programa de vivenda en aluguer no que se concretarán a posta no mercado das vivendas baleiras e as bases reguladoras das subvencións e axudas que se dispoñan con cargo aos orzamentos públicos. As liñas de acción do dito programa concretaranse nas convocatorias periódicas realizadas mediante orde da persoa titular da consellaría competente en materia de vivenda.

2. As vivendas que se incorporen ao programa deberán estar situadas en municipios con demanda real de vivenda en aluguer, de acordo cos datos que deriven do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda.

3. A Administración autonómica poderá xestionar, por si ou a través dunha entidade colaboradora, os contratos de aluguer que se formalicen ao abeiro do programa. Para este efectos, formalizarase coas persoas propietarias o contrato que corresponda, de polo menos cinco anos de duración, subrogándose a entidade xestora nos dereitos e accións que lle corresponden á persoa propietaria sobre a vivenda para os efectos de arrendamento.

Artigo 78. Outras accións, plans e programas.

Sen prexuízo do disposto no artigo anterior, as administracións públicas poderán impulsar as accións, os plans e os programas orientados a favorecer o acceso á vivenda en réxime de aluguer. O seu réxime de compatibilidades e os límites cuantitativos deles deberán regularse expresamente nas respectivas convocatorias.

Artigo 79. Medidas financeiras.

A Administración autonómica favorecerá a execución das accións orientadas a favorecer o acceso á vivenda en réxime de aluguer con medidas financeiras dirixidas a:

- a) A adecuación das vivendas baleiras ás condicións de habitabilidade, mediante subvencións das obras e actuacións de renovación ou rehabilitación.
- b) A asignación de subvencións aos arrendatarios de rendas baixas, nos termos establecidos na convocatoria respectiva.
- c) O establecemento de axudas dirixidas a persoas novas maiores de idade e menores de 35 anos ou menores de idade emancipadas e a persoas maiores de 65 anos para acceder a unha vivenda en réxime de aluguer, así como ás mulleres vítimas de violencia de xénero.

Capítulo IV

Fomento da calidade, da innovación e da sustentabilidade

Artigo 80. Actuacións.

1. As administracións públicas fomentarán a calidade do parque de vivendas de Galicia e promoverán as actuacións dirixidas a incorporar medidas de calidade por riba dos mínimos esixidos nas normas de calidade vixentes, empregar criterios de sustentabilidade na execución, uso e conservación das vivendas e introducir experiencias innovadoras.

2. A Administración autonómica desenvolverá, entre outras, as seguintes medidas:

- a) O impulso de accións I+D+i no referente á calidade da edificación.
- b) O fomento da profesionalidade e a transparencia no sector da edificación, a identificación dos axentes e a súa idoneidade.
- c) O impulso da información dos axentes e usuarios, mediante a elaboración de estudos, bases de datos e guías orientados á mellora da calidade.

d) O recoñecemento da excelencia no proceso edificatorio, mediante o recoñecemento oficial de distintivos de calidade e a súa promoción nas edificacións da Comunidade Autónoma de Galicia.

e) O fomento de accións que contribúan a mellorar a eficiencia enerxética dos edificios e vivendas.

f) O desenvolvemento de accións formativas dos axentes da edificación.

g) Cantas accións estean orientadas á mellora da calidade da edificación.

Artigo 81. Eficiencia enerxética.

A Administración autonómica poderá adoptar medidas de fomento que contribúan a mellorar a eficiencia enerxética dos edificios e vivendas. Entre outras, poderá levar a cabo as seguintes actuacións:

a) Apoiar a implantación de solucións técnicas que melloren o rendemento enerxético das vivendas existentes.

b) Potenciar as vivendas de consumo enerxético baixo.

c) Fomentar a implantación da arquitectura bioclimática, así como o uso de materiais e produtos da construción autóctonos e ecolóxicos acreditados.

d) Promover plans de renovación de electrodomésticos e da iluminación de baixo consumo de edificios e vivendas.

e) Promover a utilización de fontes de enerxía renovables ou a produción combinada de calor e electricidade nos edificios novos e usados.

f) Estimular as empresas de construción a utilizar sistemas integrados de xestión ambiental, especialmente o sistema comunitario de xestión e auditoría ambiental.

g) Desenvolver programas de auditoría enerxéticos para impulsar actuacións de aforro e mellora da eficacia enerxética.

h) Desenvolver accións que permitan estender a utilización de etiquetas ecolóxicas e enerxéticas a todo o equipamento do fogar.

Artigo 82. Medidas financeiras.

1. As administracións públicas establecerán medidas financeiras para contribuír á mellora da calidade, da innovación e da sustentabilidade de edificios e vivendas.
2. As medidas financeiras concedidas para estes fins poderán ser préstamos cualificados, subsidiación do tipo de xuros destes, subvencións a fondo perdido ou calquera outra que determine a administración.
3. Poderán acceder ás devanditas axudas, nos termos en que se determine regulamentariamente, as/os axentes promotores de vivendas de nova construción ou de rehabilitación e as persoas usuarias das vivendas.

Título IV

Protección dos adquirentes e arrendatarios de vivenda

Capítulo I

Publicidade e información

Sección 1.^a

Publicidade na oferta de venda

Artigo 83. Características da publicidade.

1. A publicidade na oferta de venda axustarase aos principios de boa fe e veracidade e non conterá informacións nin omitirá datos esenciais que poidan inducir ao erro aos seus destinatarios.
2. As características, condicións, prestacións e garantías das vivendas, anexos, servizos e instalacións comúns ofrecidas na publicidade serán esixibles pola persoa compradora, aínda cando non figuren expresamente no contrato de compravenda asinado.

Artigo 84. Contido mínimo da publicidade.

1. A publicidade na oferta de venda deberá sinalar, se é o caso, a condición de protexida da vivenda e, no caso de vivendas en construción, a data de concesión da licenza urbanística e nomeadamente os usos e o número de plantas e de vivendas autorizadas.

2. Cando se trate de vivendas integradas nun complexo inmobiliario, farase constar expresamente esta circunstancia na publicidade e indícarase se as instalacións ou os servizos a que se fai referencia corresponden a un só edificio, a varios ou a elementos comúns a todo o complexo.

3. As alusións publicitarias á superficie das vivendas entenderanse referidas á superficie útil, nos termos contidos no artigo 5 desta lei.

Cando se ofrezan vivendas con anexos, tales como rochos, prazas de garaxe ou outros espazos análogos, a publicidade indicará a súa superficie útil, localización e, se é o caso, o carácter inseparable ou independente da vivenda.

Artigo 85. Publicidade sobre o prezo.

1. A publicidade sobre o prezo de venda dunha vivenda destacará con claridade o importe do seu prezo final total, especificándose que o IVE está incluído.

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

De se omitir a referencia expresa ao IVE ou ao prezo dos anexos, entenderase que o prezo publicitado inclúe todos os conceptos.

2. Se se inclúe na publicidade información sobre formas de pagamento aprazado do prezo, deberase indicar se se esixe unha entrada inicial, así como o número total de prazos e o seu vencemento.

Sección 2.^a

Información na oferta de venda

Artigo 86. Deber de información por escrito.

A/O axente promotor e as/os axentes inmobiliarios deberán proporcionarlles ás persoas interesadas na adquisición información básica sobre as súas características, por escrito e antes de formalizar o contrato.

Artigo 87. Contido da información.

1. A información incluíra, ademais das mencións a que fai referencia o artigo 84 desta lei, as seguintes:

- a) A identificación da/o axente promotor e o construtor.
- b) O réxime xurídico da vivenda, de se tratar de vivenda protexida, especificando as condicións para o acceso á propiedade das vivendas e, se é o caso, para obter axudas financeiras.
- c) A localización do edificio.
- d) A indicación de se a vivenda está rematada, en construción ou simplemente proxectada, sinalando, se é o caso, o prazo de construción e a data de entrega da vivenda.
- e) A descrición da vivenda e, se é o caso, dos elementos vinculados a ela, facéndose mención expresa á etiqueta de eficiencia enerxética.
- f) A superficie útil da vivenda, nos termos previstos nesta lei.
- g) O prezo de venda e as condicións básicas de financiamento.
- h) A entidade financeira que garanta as cantidades entregadas a conta.

2. No caso de previsión de subrogación no préstamo hipotecario, incluírase na información a parte de gravame que corresponde a cada unha das vivendas na distribución da responsabilidade hipotecaria, así como a indicación do número de prazos, importe de cada un deles e data do seu vencemento.

3. De se tratar dunha vivenda protexida, a información deberá facer referencia, ademais, ao réxime de protección a que está acollida a vivenda, á data da cualificación provisional ou, se é o caso, definitiva e á expresión de que a vivenda deberá dedicarse a residencia habitual e permanente do titular.

4. En todo caso deberase ofrecer información separada da superficie útil dos anexos e da súa situación.

Artigo 88. Exame da documentación antes da perfección do contrato.

Antes de formalizar o contrato, o futuro adquirente dunha vivenda poderá esixir a exhibición ante el da documentación xustificativa da información recollida no artigo anterior, co obxecto de que a poida examinar.

Sección 3.^a

Información na oferta de arrendamento

Artigo 89. Deber de información por escrito.

Na oferta de vivendas en réxime de arrendamento, o arrendador ou o oferente que se dedique no desenvolvemento da súa actividade empresarial ou profesional ao arrendamento de vivendas deberá proporcionarlles ás persoas interesadas en arrendar unha vivenda información básica sobre as características desta, por escrito e antes da formalización do contrato.

Artigo 90. Contido da información.

Na oferta de vivendas en réxime de arrendamento deberanse especificar os seguintes extremos:

- a) As características, os servizos e as instalacións de que dispón a vivenda e as condicións de uso.
- b) A renda contractual e a súa fórmula de actualización.
- c) A duración do contrato.
- d) Os gastos repercutibles.

Capítulo II Venda de vivendas

Sección 1.^a

Venda de vivendas en proxecto ou en construción

Artigo 91. Requisitos previos.

1. A/O axente promotor poderá vender as vivendas en fase de proxecto ou en construción sempre que reúna os seguintes requisitos:

- a) Ter sobre o solo sobre o que se vai localizar o dereito de propiedade ou de superficie inscrito no rexistro da propie-

dade sen cargas ou gravames que impidan a súa libre dispoñibilidade.

b) Dispoñer da licenza urbanística e das demais autorizacións precisas pola normativa aplicable.

c) Outorgar a escritura de declaración de obra nova en construción.

2. O incumprimento destes requisitos permitiralle á persoa compradora a resolución do contrato se chegar a formalizarse, coas indemnizacións que procedan, sen prexuízo da imposición á persoa vendedora das sancións pertinentes.

Artigo 92. Contrato de compravenda en proxecto ou en construción.

1. O contrato de compravenda en proxecto ou en construción deberá conter as seguintes especificacións:

a) O réxime de protección a que, se é o caso, está acollida ou pretende acollerse a vivenda.

b) O prazo previsto de finalización da obra e entrega das vivendas, así como as penalizacións que correspondan polo seu incumprimento.

c) As condicións económicas e financeiras da venda.

d) A superficie da vivenda e os seus correspondentes anexos.

e) A cota de participación que corresponda con relación ao total do valor do inmovible.

f) As servidumes, as cargas e os gravames que recaian sobre a vivenda e os seus anexos ou sobre os elementos comúns do edificio.

g) As cláusulas obrigatorias establecidas por disposición legal.

2. Unha vez asinado o contrato, entregaránselle á persoa compradora:

a) Os estatutos da comunidade de propietarios, se os houber.

b) A documentación en que se especifiquen os materiais e as calidades que se empregarán na construción da vivenda e dos elementos comúns do edificio.

3. Cando exista discrepancia en prexuízo da persoa compradora entre a información subministrada con anterioridade á venda e o contrato, aquela terá dereito a unha rebaixa proporcional do prezo ou a unha indemnización equivalente, sen prexuízo da súa facultade de resolver o contrato, cando sexa procedente, nos termos establecidos na lexislación civil.

Artigo 93. Correspondencia entre a construción e o proxecto.

1. A construción da vivenda e do edificio ou complexo inmobiliario en que se sitúe deberase axustar ás especificacións contidas no proxecto, sen prexuízo das modificacións que, por esixencias técnicas, sexa necesario realizar durante o proceso construtivo, nos termos dispostos nos puntos seguintes.

2. 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, sen variación no prezo, agás consentimento expreso da persoa compradora.

3. Será necesario igualmente o consentimento expreso da persoa compradora para realizar modificacións que consistan en:

a) Suprimir servizos.

b) Impoñer novas cargas ou gravames.

c) Alterar a distribución de espazos en elementos de aproveitamento común ou privativo.

d) Crear novos espazos construtivos ou cambiar de natureza xurídica os xa configurados.

e) Constituír ámbitos de comunidade distintos dos considerados no proxecto técnico de obra, con edificios con que se forme un complexo inmobiliario.

4. O incumprimento das disposicións contidas neste artigo facultará a persoa compradora a resolver o contrato, coas

indemnizacións a que houber lugar, sen prexuízo da imposición á persoa vendedora das sancións que procedan.

Artigo 94. Pagamento de cantidades anticipadas a conta do prezo total da vivenda.

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

2. As cantidades anticipadas serán depositadas nunha conta bancaria aberta para eses efectos pola/o axente promotor.

3. Cando se trate de vivendas protexidas, a/o axente promotor deberá obter unha autorización da consellaría competente en materia de vivenda, logo da solicitude, en que se acredite ou garanta que se cumpren os seguintes requisitos:

a) A previa obtención da cualificación provisional.

b) A acreditación mediante unha certificación rexistral da titularidade e liberdade de cargas do soar, agás as constituídas en garantía de devolución dos préstamos cualificados concedidos para a construción das vivendas.

Artigo 95. Garantía de devolución de cantidades anticipadas.

1. A entrega de cantidades anticipadas a conta do prezo total da vivenda obrigará a/o axente promotor a garantir a súa devolución, xunto cos xuros legais do diñeiro incrementado en dous puntos ata o momento de se facer 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. Admitirase a constitución de calquera forma de garantía admitida en dereito.

3. As garantías só se extinguirán cando a/o axente promotor probe a entrega das vivendas xa rematadas e tras obter a correspondente licenza de primeira ocupación expresamente ou por silencio administrativo.

Artigo 96. Entrega de vivendas.

1. As vivendas rematadas non poderán ser entregadas mentres non se outorgue, expresamente ou por silencio administrativo, a licenza de primeira ocupación e a cualificación definitiva, de se tratar de vivendas protexidas.

2. No momento da entrega da vivenda, o comprador recibirá a documentación que corresponde ao comprador de vivenda de nova construción rematada que non recibise de modo anticipado, nos termos recollidos no artigo 99 desta lei.

Sección 2.^a

Venda de vivendas rematadas

Artigo 97. Requisitos previos.

A/O axente promotor que pretenda vender vivendas de nova construción rematadas deberá dispoñer da licenza de primeira ocupación concedida expresamente ou por silencio positivo e a cualificación definitiva de se tratar de vivendas protexidas.

Artigo 98. Contrato de compravenda e información.

Cando exista discrepancia en prexuízo da persoa compradora entre a información subministrada con anterioridade á venda e o contrato, aquela terá dereito a unha rebaixa proporcional do prezo ou a unha indemnización equivalente, sen prexuízo da súa facultade de resolver o contrato, cando sexa procedente, nos termos establecidos na lexislación civil.

Artigo 99. Entrega de documentación ao comprador.

1. Ao tempo de se asinar o contrato, a/o axente promotor deberalle entregar ao comprador de vivenda de nova construción rematada a seguinte documentación:

a) O libro do edificio, agás que conste en poder da comunidade de propietarios, caso en que bastará coa entrega do manual da vivenda.

b) Os estatutos que rexerán a comunidade de propietarios, se os houber.

c) A documentación relativa á hipoteca, de se constituír.

Igualmente, se a vivenda pertence a un edificio en réxime de propiedade horizontal en que se designasen os órganos de goberno da comunidade, faráselle entrega ao comprador dunha certificación expedida polo secretario, co visto e prace do presidente, de que se acha ao corrente no pagamento dos gastos xerais ou, se é o caso, unha certificación indicativa dos que se deben, agás que o vendedor fose expresamente exonerado desta obriga polo comprador.

2. A documentación comprendida no punto anterior deberá ser entregada nas segundas e sucesivas transmisións da vivenda, agás a relativa á hipoteca, se fose cancelada.

Capítulo III

Arrendamento de vivendas

Sección 1.^a

Requisitos para o arrendamento

Artigo 100. Requisitos previos.

Sen prexuízo dos requisitos establecidos pola lexislación de arrendamentos urbanos, toda vivenda que pretenda arrendarse debe dispoñer da licenza de ocupación, outorgada expresamente ou por silencio, e a cualificación definitiva de se tratar de vivenda protexida.

Artigo 101. Entrega de documentación.

Ao tempo de se asinar o contrato, a persoa arrendadora deberalle entregar á persoa arrendataria a seguinte documentación:

- a) Copia da licenza de primeira ocupación, ou do recibo da presentación da súa solicitude, e copia da cualificación definitiva de se tratar de vivenda protexida.
- b) Copia dos estatutos da comunidade de propietarios, de existiren.
- c) A documentación da vivenda que lle permita facer un uso responsable desta e, nomeadamente, o certificado de eficiencia enerxética e as instrucións para actuar no caso de emerxencia.

Sección 2.^a

Depósito das fianzas dos arrendamentos de vivendas

Artigo 102. Establecemento de fianza.

1. Nos termos establecidos na lexislación de arrendamentos urbanos, para levar a cabo o contrato de arrendamento de vivenda será obrigatoria a prestación pola persoa arrendataria dunha fianza en metálico, 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 tempada a contía da fianza calcularase proporcionalmente ao prazo de duración do contrato, se ben tendo en conta que a base do cálculo será de dúas mensualidades por ano de duración, nos termos establecidos na lexislación de arrendamentos urbanos.

3. 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 da renda vixente ao tempo da prórroga.

A actualización da fianza durante o período de tempo en que o prazo pactado para o arrendamento exceda os cinco anos rexerese polo que estipulen as partes para o efecto. A falta de pacto específico, aplicarase á fianza o acordado sobre actualización da renda.

4. O saldo da fianza que deba ser restituído á persoa arrendataria ao final do arrendamento devengará o xuro legal logo de que transcorra un mes desde a entrega das chaves sen que se fixese efectiva a devandita restituición.

5. As partes poderán pactar calquera tipo de garantía adicional do cumprimento pola persoa arrendataria das súas obrigas.

6. Quedan 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.

Artigo 103. Depósito.

1. As persoas arrendadoras depositarán as fianzas e as súas actualizacións no Instituto Galego da Vivenda e Solo ou nas entidades xestoras concertadas, nos termos que se determinen regulamentariamente.

2. As empresas, entidades ou administracións públicas que presten subministracións ou servizos deberán depositar no Instituto Galego da Vivenda e Solo as fianzas que esixan aos aboados por calquera concepto na formalización dos contratos que afecten os edificios e vivendas.

3. De se incumprir a obriga de depósito, reclamarase o seu importe, incrementado no xuro legal ata o momento en que se realice aquel, sen prexuízo das sancións administrativas que procedan.

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.

4. O importe das fianzas depositadas poderá ser destinado á promoción pública de vivendas protexidas e ao cumprimento das políticas de fomento do dereito á vivenda previstas nesta lei, sempre que quede garantida a devolución de fianzas que sexan reclamadas en tempo e forma.

Artigo 104. Responsabilidades.

A Administración autonómica non resultará afectada polas controversias e esixencia de responsabilidades que poidan suscitarse entre os contratantes por causa de arrendamento, que quedarán reservadas á xurisdición ordinaria.

Capítulo IV
Arbitraje

Artigo 105. Arbitraje de vivenda.

1. A resolución das queixas ou reclamacións das persoas adquirentes ou usuarias da vivenda poderá someterse ao sistema arbitral de resolución de conflitos.

2. A Xunta de Galicia creará organismos arbitrais especializados que resolverán os conflitos que os afectados acorden

someter ao seu coñecemento, cos efectos previstos na normativa xeral de arbitraje.

Por decreto do Consello da Xunta determinaranse o ámbito territorial dos ditos organismos, a súa composición, organización e funcións, o procedemento de tramitación e resolución de conflitos e cantas cuestións sexan necesarias para o cumprimento dos seus fins.

Título V

Inspección e réxime sancionador

Capítulo I

Inspección

Artigo 106. Competencias e actividade inspectora.

1. As administracións municipais realizarán as actividades de inspección que foren necesarias para garantir o control da calidade das vivendas nos diversos momentos do proceso edificatorio.

Igualmente, regularán o deber de inspección periódica dos edificios e vivendas e levarán a cabo as actuacións de control necesarias para verificar o estado de conservación deles, nos termos previstos na normativa vixente.

2. Sen prexuízo das competencias que corresponden ás administracións municipais, a consellaría competente en materia de vivenda levará a cabo actividades de investigación e a comprobación do cumprimento da normativa de vivenda conforme o establecido nesta lei e nas súas normas de desenvolvemento.

3. O persoal ao servizo da administración pública competente en materia de vivenda ao que se lle encomende expresamente o exercicio da actividade inspectora ten a condición de axente da autoridade. As actas redactadas no exercicio da súa función terán valor probatorio dos feitos que se reflicten nelas e fosen comprobados polo persoal de inspección, sen prexuízo das probas que en defensa dos seus dereitos e intereses poidan sinalar ou achegar as persoas interesadas.

4. As/Os axentes inspectores poden realizar cantas actuacións resulten imprescindibles para comprobar o cumprimento da normativa de vivenda. Así mesmo, están autoriza-

dos para entrar e permanecer en inmobles suxeitos á actividade inspectora, respectando, en todo caso, o dereito á intimidade persoal e familiar e a inviolabilidade do domicilio dos interesados.

5. Correspóndelles ás/aos axentes inspectores de vivenda o exercicio das seguintes funcións:

a) A investigación e comprobación do cumprimento desta lei e as súas disposicións de desenvolvemento, practicando 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, incluídas as de protección e restauración da legalidade.

c) A proposta de incoación dos expedientes sancionadores e de medidas de protección e restablecemento da legalidade que procedan.

Artigo 107. Información e colaboración.

1. As administracións territoriais e as persoas físicas e xurídicas, públicas ou privadas, estarán obrigadas a lles proporcionar ás/aos axentes inspectores os datos, informes, antecedentes e xustificantes que sexan determinantes para verificar o cumprimento das obrigas recollidas nesta lei, cos límites establecidos na normativa de protección de datos de carácter persoal.

2. As administracións municipais achegarán os datos relativos ao empadramento, certificado de convivencia ou calquera outro que resulte necesario para a investigación de presuntas infraccións, así como na investigación 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 facilitarán os datos dos consumos dos edificios e vivendas así como os relativos ás fianzas dos contratos de subministración formalizados.

4. As empresas, sociedades e axencias dedicadas á compra-venta de bens inmobles ou xestión de alugueres proporcionarán os datos relativos ás condicións da transmisión ou aluguer das vivendas protexidas.

5. As persoas propietarias poñerán á disposición das/os axentes inspectores o plan de mantemento e conservación do edificio para os efectos de verificar o seu grao de cumprimento.

6. A achega dos datos a que se refiren os puntos anteriores non requirirá o consentimento dos afectados.

Capítulo II

Réxime sancionador

Sección 1.^a

Infraccións da normativa de vivenda

Artigo 108. Infraccións moi graves.

1. Son infraccións moi graves das normas de edificación:

a) A vulneración das normas de calidade vixentes na Comunidade Autónoma de Galicia que afecten a seguranza dos edificios e vivendas.

b) A negligencia das/os axentes da edificación durante o proceso construtivo cando dea lugar a vicios ou defectos graves que afecten a seguranza da edificación ou causen danos aos destinatarios da vivenda de máis de 12.000 euros.

c) A falsidade nos documentos ou certificacións expedidos polas/os axentes da edificación durante o proceso construtivo, no seu favor ou de terceiros.

d) O incumprimento polas/os axentes da edificación das condicións ou limitacións ao exercicio da súa actividade establecidas nesta lei.

e) A transmisión ou a cesión do uso da vivenda de nova construción sen a preceptiva licenza de primeira ocupación, agás nos supostos previstos expresamente nesta lei.

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

2. É infracción moi grave das normas de utilización das vivendas o incumprimento dos deberes de uso, mantemento,

conservación ou rehabilitación da vivenda, cando se poña en risco a seguranza ou a habitabilidade do edificio ou da vivenda.

3. Son infraccións moi graves das normas de vivendas protexidas, ademais das previstas no punto anterior:

a) A falsidade nos feitos, documentos ou certificacións que resulten esenciais para obter a cualificación provisional ou definitiva.

b) Non obter a cualificación definitiva por non se axustar a construción ao proxecto aprobado na cualificación provisional.

c) O incumprimento da obriga de destinar a vivenda protexida a residencia habitual e permanente, agás os supostos excepcionais admitidos nesta lei.

d) Ter a vivenda baleira, nos termos establecidos nesta lei.

e) O destino da vivenda protexida a usos distintos ao residencial sen contar coa preceptiva autorización autonómica.

f) O destino da vivenda protexida a usos distintos dos establecidos na resolución de cualificación definitiva.

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

h) A percepción de sobrepazos, primas ou cantidades distintas ao prezo na transmisión ou no arrendamento de vivendas protexidas.

i) A falsidade de feitos, documentos ou certificacións que fosen tomados en consideración pola administración para a adxudicación da vivenda protexida.

j) A utilización de máis dunha vivenda, agás nos casos expresamente previstos nesta lei.

k) O subarrendamento, de modo oculto ou manifesto, ou a cesión da totalidade ou de parte da vivenda adxudicada, mesmo a título non oneroso.

l) A transmisión da vivenda protexida *inter vivos*, en segunda ou sucesivas transmisións, antes do transcurso do

prazo de cinco anos desde a data de elevación a escritura pública do contrato de compravenda sen a preceptiva autorización administrativa.

m) A transmisión das vivendas protexidas sen seguir o procedemento establecido nos artigos 64 e 65 desta lei.

4. Son infraccións moi graves en materia de protección das persoas consumidoras e usuarias:

a) O incumprimento reiterado dos principios de boa fe e veracidade, así como a indución a confusión na publicidade dirixida á venda ou arrendamento de vivendas.

b) A omisión reiterada na información da oferta de venda dos datos de contido obrigatorio previstos nesta lei.

5. Así mesmo, son infraccións moi graves:

a) A falsidade dos datos esixidos para obter os préstamos, subvencións e axudas previstos nesta lei.

b) O destino dos préstamos, subvencións e axudas previstos nesta lei a finalidades diferentes das determinantes do seu outorgamento.

Artigo 109. Infraccións graves.

1. Son infraccións graves das normas de edificación:

a) A vulneración das normas de calidade vixentes na Comunidade Autónoma de Galicia que non afecten a seguranza dos edificios e vivendas.

b) A negligencia das/os axentes da edificación durante o proceso construtivo cando dea lugar a vicios ou defectos graves que non afecten a seguranza da edificación ou causen danos aos destinatarios da vivenda superiores a 1.200 euros e iguais ou superiores a 12.000 euros.

c) A inexactitude dos documentos ou certificacións expedidos polas/os axentes da edificación durante o proceso construtivo, cando dela deriven prexuízos a terceiros.

d) O incumprimento pola/o axente da obriga de rexistrarse no rexistro de axentes da edificación que se cree ao abeiro desta lei.

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

f) Non visar os contratos de compravenda ou arrendamento das vivendas protexidas na súa primeira transmisión.

2. É infracción grave das normas de utilización das vivendas:

a) O incumprimento dos deberes de uso e mantemento das vivendas cando se causen danos a estas superiores a 1.200 euros.

b) O incumprimento dos deberes de conservación ou rehabilitación da vivenda, cando non se poña en risco a seguranza ou habitabilidade do edificio ou da vivenda.

c) O incumprimento do deber de realoxamento ou o impedimento do dereito de retorno por parte do arrendador da vivenda.

3. Son infraccións graves das normas de vivendas protexidas, ademais das previstas no punto anterior:

a) A falsidade nos feitos, documentos ou certificacións non esenciais para obter a cualificación provisional ou definitiva.

b) Deixar a vivenda desocupada sen xusta causa recoñecida pola administración.

c) A inadecuación entre o proxecto de execución de obras 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.

d) O incumprimento pola/o axente promotor da obriga de formalizar a compravenda de vivendas protexidas en escritura pública, ou o incumprimento da obriga de facer constar na escritura pública as prohibicións e limitacións á facultade de dispoñer das vivendas.

e) O incumprimento pola/o axente promotor da obriga de elevar a escritura pública en prazo os contratos de compravenda formalizados con anterioridade á cualificación definitiva.

f) Non lle comunicar ao Rexistro Único de Demandantes de Vivenda 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.

g) A falsidade dos feitos, documentos ou certificacións que non foron tomados en consideración pola administración para a adxudicación da vivenda protexida.

h) Non ocupar a vivenda protexida no prazo establecido no artigo 59.3 sen xusta causa declarada pola administración.

i) Non desocupar a vivenda no prazo fixado no correspondente requirimento da administración.

j) A venda das vivendas protexidas para aluguer sen contar coa autorización administrativa esixida no artigo 63.3 desta lei ou a alteración das condicións fixadas pola consellaría competente en materia de vivenda.

k) A utilización dunha vivenda protexida sen título legal para isto.

4. Son infraccións graves das normas de protección das persoas consumidoras e usuarias:

a) O incumprimento dos principios de boa fe e veracidade, así como a indución a confusión na publicidade dirixida á venda ou ao arrendamento de vivendas.

b) A omisión na información da oferta de venda dos datos de contido obrigatorio previstos nesta lei.

c) O incumprimento dos requisitos esixibles para proceder ao arrendamento da vivenda ou á súa venda en proxecto, en construción ou rematada, e nomeadamente o incumprimento das esixencias relativas ao depósito das fianzas.

d) A non adecuación da vivenda, do edificio ou do complexo inmobiliario ás especificacións do proxecto, cando se trate de vivendas adquiridas en proxecto ou construción e non concorran as circunstancias sinaladas no artigo 93 desta lei.

5. Así mesmo, é infracción grave a obstrución ou omisión de colaboración coas administracións públicas competentes para realizar as actividades de inspección previstas nesta lei.

Artigo 110. Infraccións leves.

1. Son infraccións leves das normas de edificación:

a) A negligencia das/os axentes da edificación durante o proceso construtivo cando dea lugar a vicios ou defectos leves que non afecten a seguranza da edificación ou causen danos aos destinatarios da vivenda iguais ou inferiores a 1.200 euros.

b) A inexactitude dos documentos ou certificacións expedidos polas/os axentes da edificación durante o proceso construtivo, cando dela non deriven prexuízos a terceiros.

c) As omisións ou incorreccións relevantes en calquera dos datos ou documentos que deben figurar no libro do edificio.

2. É infracción leve das normas de utilización das vivendas o incumprimento dos deberes de uso e mantemento, cando non se poña en risco a seguranza ou a habitabilidade da edificación.

3. Son infraccións leves en materia de vivendas protexidas, ademais das previstas no punto anterior:

a) Non visar os contratos de compravenda das segundas ou sucesivas transmisións de vivendas protexidas.

b) Incumprir as obrigas de xestión e administración das vivendas protexidas.

4. Son infraccións leves en materia de protección das persoas consumidoras e usuarias:

a) Non incluír no contrato de compravenda ou arrendamento de vivenda protexida as cláusulas legais ou o contido obrigatorio establecido nesta lei.

b) O incumprimento do deber de entregar ao comprador ou arrendatario da vivenda a documentación esixible conforme esta lei.

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

d) O incumprimento das formalidades establecidas nesta lei para o depósito das fianzas.

e) A falta de actualización do importe da fianza, no caso de prórroga do contrato de arrendamento, ou de actualización da súa renda inicial.

f) A constitución do depósito da fianza fóra do prazo establecido para o efecto.

5. Terán así mesmo a cualificación de infraccións leves os restantes incumprimentos das disposicións recollidas nesta lei non previstos nos artigos precedentes.

Artigo 111. Responsabilidade.

1. Serán sancionadas polos feitos constitutivos das infraccións previstas nesta lei as persoas físicas ou xurídicas que resulten responsables delas, aínda a título de simple inobservancia.

Cando a responsabilidade dos feitos constitutivos de infracción 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 ditas persoas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, se a persoa xurídica se extingui antes de ser sancionada.

2. Cando un mesmo suxeito resultar responsable de feitos constitutivos de infraccións de diversa natureza, as sancións impostas terán entre si carácter independente. Igualmente, terán carácter independente as sancións impostas a varios suxeitos pola comisión da mesma infracción.

3. Cando unha infracción afecte varias vivendas, aínda que pertencen ao mesmo edificio, poderanse imponse tantas sancións como infraccións se cometesen en cada vivenda.

4. A responsabilidade das/os distintas/os axentes da edificación esixirase de acordo co reparto de funcións e atribucións realizado nesta lei e na normativa de ordenación da edificación.

Sección 2.^a

Sancións

Artigo 112. Multas e graduación.

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

- a) As infraccións leves, con multa de 300 ata 6.000 euros.
- b) As infraccións graves, con multa de 6.001 ata 60.000 euros.
- c) As infraccións moi graves, con multa de 60.001 ata 1.000.000 de euros.

2. Cando a infracción cometida sexa a tipificada na alínea h) do artigo 108.3, a contía da sanción non resultará inferior ao quintuplo da diferenza entre o sobreprezo, prima ou cantidade percibida e o prezo máximo legal cando se trate de arrendamento, e ao duplo da dita diferenza no caso de compravenda.

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

4. Se da comisión dunha infracción resultar un beneficio para a persoa infractora superior ao importe da sanción, incrementarase o dito importe na contía necesaria para alcanzar a equivalente ao beneficio obtido.

5. Na graduación da contía da sanción terase especialmente en conta o prexuízo causado, o enriquecemento inxusto, a existencia de intencionalidade ou reiteración e a reincidencia pola comisión no termo dun ano de máis dunha infracción da mesma natureza cando así fose declarada 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 graduación da sanción cando a súa concorrencia sexa esixida para a comisión das condutas típicas.

Sección 3.^a
Outras medidas

Artigo 113. Medidas complementarias.

Aos autores de infraccións graves e moi graves declaradas por resolución ou sentenza firme poderáselles aplicar 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.

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 extingui antes de cumprir o prazo de inhabilitación, esta estenderase ás empresas ou sociedades en que aquelas persoas físicas desempeñen cargos de toda índole ou participen no seu capital social, por si ou por persoa interposta.

b) A descualificación da vivenda, coa perda dos beneficios percibidos, cando se trate de infraccións moi graves ao réxime de vivendas protexidas, cos efectos recollidos no artigo 45.6 desta lei.

c) 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 acceso ás vivendas, sen prexuízo do que estableza a normativa de subvencións de Galicia.

d) Nas vivendas protexidas de promoción pública, a resolución do contrato de compravenda ou de arrendamento.

Artigo 114. Reposición, indemnización, reintegro e reparación.

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

2. Nas resolucións dos procedementos sancionadores poderáselles impoñer ás persoas infractoras, se for 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 puideren ter lugar.

Sección 4.^a

Competencias, procedemento e execución forzosa

Artigo 115. Competencias.

Os órganos competentes para a imposición de sancións serán os seguintes:

a) As persoas que desempeñen o cargo de alcalde, cando se trate da comisión de infraccións leves e graves das normas de edificación e utilización das vivendas.

b) As persoas titulares das delegacións provinciais da consellaría competente en materia de vivenda, cando se trate da comisión de infraccións leves e graves das normas de vivenda protexida ou de protección das persoas consumidoras e usuarias ou de calquera outra infracción leve ou grave prevista nesta lei non atribuída a outro órgano.

c) A persoa titular da consellaría competente en materia de vivenda, no caso de infraccións moi graves ata 600.000 euros.

d) O Consello da Xunta, cando se trate de infraccións moi graves superiores a 600.000 euros.

Artigo 116. Prazo máximo.

O prazo máximo para a resolución do procedemento sancionador será de doce meses, a partir da data do acordo de incoación.

Artigo 117. Execución forzosa.

1. A execución das resolucións recaídas nos expedientes sancionadores poderase realizar 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 a que se refire o artigo 114.2 desta lei, no mesmo acto da notificación da resolución sancionadora á persoa infractora será requirida para a execución daquelas 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 de notificación da orde de execución, poderá impoñer multas coercitivas entre 300 e 6.000 euros, con periodicidade mínima mensual, mentres a persoa infractora non repare a causa que motivou a sanción.

A contía global das multas coercitivas non superará o montante do importe das obras que se deban realizar. De se superar tal importe, a administración deberá acudir, se for o caso, á execución subsidiaria. Nese caso, o importe dos gastos, danos e perdas liquidarase de forma provisional e esixirase por vía executiva antes da execución, agás que a persoa infractora preste garantía suficiente.

Artigo 118. Condonación e mutuo acordo.

1. 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.

2. 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 119. 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 referente 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 en 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 reiniciarase o cómputo do prazo se o expediente sancionador estiver paralizado durante un mes por causa non imputable á presunta responsable.

3. O prazo de prescrición das accións para esixir as sancións comezará desde o día seguinte a aquel en que adquira firmeza a resolución pola que se impón a sanción ou, no caso de que se recorre contra ela, desde que transcorra o prazo máximo para resolver o recurso procedente sen que se ditase e notificase a conseguinte resolución expresa.

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

Disposición adicional primeira. Planeamento urbanístico.

De conformidade co establecido no artigo 85.3.º da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, na tramitación do plan xeral de ordenación municipal os concellos deberán solicitar da consellaría competente en materia de vivenda un informe sobre o cumprimento dos estándares referidos a reservas de solo para vivendas suxeitas a réximes de protección e sobre a adecuación do plan á normativa de habitabilidade.

O devandito informe deberá ser emitido no prazo dun mes. Transcorrido este prazo sen que se emitise aquel, poderase continuar o procedemento de aprobación.

Disposición adicional segunda. Modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Modifícase a disposición adicional terceira da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que quedará redactada nos seguintes termos:

“Disposición adicional terceira. Núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional afectados pola lexislación de costas.

1. Aos núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional previstos na Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, seralles aplicable o réxime previsto no punto 3 da disposición transitoria terceira da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, así como o establecido no punto 3 da disposición transitoria sétima e nos puntos 1 e 3 da disposición transitoria novena do Regulamento xeral para o desenvolvemento e execución da devandita Lei de costas, cando, á entrada en vigor desta última, concorria neles algún dos seguintes supostos:

a) En municipios con planeamento, os terreos clasificados de solo urbano de núcleo rural, así como aqueles que reunían algún dos seguintes requisitos:

- Que contaban con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica.

- Que, aínda carecendo dalgún dos servizos citados no guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas pola edificación como mínimo nas dúas terceiras partes da súa superficie, de conformidade coa ordenación aplicable.

b) En municipios sen planeamento, os terreos que reunían algún dos seguintes requisitos:

- Que contaban con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica.

- Que, aínda carecendo dalgún dos servizos citados no guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas pola edificación como mínimo na metade da súa superficie.

2. Regulamentariamente estableceranse a documentación e o procedemento para determinar as áreas en que concorren os requisitos sinalados no punto anterior.

3. Nos deslindes do dominio público marítimo-terrestre o límite interior da súa zona de servidume de protección deberá axustarse á realidade urbanística preexistente recoñecida expresamente pola Administración urbanística autonómica.”

Disposición adicional terceira. Licenzas de primeira ocupación.

A Xunta de Galicia promoverá a formalización de convenios de colaboración coas administracións municipais para facilitar a xestión das licenzas de primeira ocupación, dotándoas de asistencia e medios materiais e persoais cando sexa necesario.

Disposición adicional cuarta. Emigrantes.

Sen prexuízo das normas que se establezan regulamentariamente, ás persoas emigrantes que residan fóra de Galicia aplicaráselles as seguintes regras:

a) A obriga de destinar a vivenda a residencia habitual limitarase á residencia na vivenda polo menos quince días ao ano.

b) Non se esixirá o cumprimento do requisito de residencia ou desenvolvemento da actividade laboral nun municipio da Comunidade Autónoma.

c) O prazo para a aceptación da adxudicación da vivenda protexida e a formalización do contrato correspondente será de tres meses, se as persoas emigrantes viven dentro do territorio do Estado, e seis meses se viven no estranxeiro.

d) O prazo para a ocupación da vivenda protexida será de seis meses, se as persoas emigrantes viven dentro do territorio do Estado, e doce meses se viven no estranxeiro.

Disposición adicional quinta. Contías das sancións.

As contías das sancións recollidas nesta lei poderán ser revisadas e actualizadas por decreto do Consello da Xunta, de acordo coa variación do índice de prezos ao consumo.

Disposición adicional sexta. Observatorio da Vivenda de Galicia.

1. Créase o Observatorio da Vivenda de Galicia como órgano consultivo e asesor da consellaría competente en materia de vivenda, que terá por obxecto contribuír ao desenvolvemento das políticas de vivenda de Galicia, realizando tarefas de investigación, innovación e desenvolvemento tecnolóxico no eido da vivenda e prestando asistencia ás entidades e empresas vinculadas á vivenda orientada á mellora da calidade do sector. Nomeadamente, o observatorio contribuirá ao cumprimento dos obxectivos de sustentabilidade da edificación e fomento do aluguer.

2. No exercicio das súas funcións, o observatorio promoverá a participación dos axentes sociais e económicos, consumidores e usuarios, colexios profesionais, expertos e os departamentos da Xunta de Galicia con competencias en materia de vivenda e urbanismo.

3. Por decreto estableceranse a composición e o réxime de funcionamento do observatorio.

Disposición adicional sétima. Modificación da Lei 5/1998, do 18 de decembro, de cooperativas de Galicia.

1. Modifícase o parágrafo primeiro do punto 1 do artigo 120 da Lei de cooperativas de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

“As cooperativas de vivendas están constituídas principal e maioritariamente por persoas físicas que precisen aloxamento e/ou locais para si e as persoas que convivan con elas. Tamén poden ser socios os entes públicos, os entes sen ánimo de lucro mercantil e as cooperativas que precisen aloxamento para aquelas persoas dependentes deles que teñan que residir, por razón do seu traballo ou función, no contorno dunha promoción cooperativa ou que precisen locais para o desenvolvemento das súas actividades.”

2. Suprímese o parágrafo segundo do punto 1 do artigo 120 da Lei de cooperativas de Galicia.

3. Modifícase o parágrafo primeiro do punto 2 do artigo 120 da Lei de cooperativas de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

“Teñen por obxecto procurar vivendas preferentemente habituais e/ou locais para os seus socios.”

4. Modifícase o punto 3 do artigo 120 da Lei de cooperativas de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

“A cooperativa constituirase por tempo determinado fixado estatutariamente, e deberase disolver por cumprimento do seu obxecto social finalizada a execución da promoción e entrega de vivendas e locais e, en todo caso, aos seis anos desde a data de outorgamento da licenza municipal de primeira ocupación, agás que a cooperativa reteña a propiedade ou que a normativa específica aplicable estableza un prazo superior.”

5. Modifícase o parágrafo primeiro do punto 3 do artigo 121 da Lei de cooperativas de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

“O socio que pretender transmitir *inter vivos* os seus dereitos sobre a vivenda ou local, antes de transcorreren cinco anos ou outro prazo superior fixado polos estatutos, desde a data de concesión da licenza municipal de primeira ocupación da vivenda ou local, deberá poñela á disposición da cooperativa, que llelos ofrecerá aos socios expectantes, por orde de antigüidade.”

6. Engádeselle un novo parágrafo, entre os actuais terceiro e cuarto, ao punto 3 do artigo 121 da Lei de cooperativas de Galicia, redactado nos seguintes termos:

“Non obstante, transcorrido un ano desde que se comunicou a intención de transmitir sen que se levase a cabo a transmisión, deberase repetir o ofrecemento a que se refire o parágrafo primeiro.”

7. Engádeselle un novo parágrafo ao punto 5 do artigo 121 da Lei de cooperativas de Galicia, que queda redactado nos seguintes termos:

“5. Ningunha persoa poderá ser membro, simultaneamente, do consello reitor en máis dunha cooperativa de vivendas.

Os membros do consello reitor en ningún caso poderán percibir remuneracións ou compensacións polo desempeño do cargo, sen prexuízo do seu dereito a seren resarcidos polos gastos que lles orixine.”

Disposición adicional oitava. Modificación da Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración local de Galicia.

Engádeselle un novo artigo 230 bis á Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración local de Galicia, coa redacción seguinte:

“Artigo 230 bis

Os membros das corporacións locais adecuarán a súa actividade aos seguintes principios éticos e de actuación:

a) Exerцерán os poderes que lles atribúe a normativa vixente coa finalidade exclusiva para a que lles foron outorgados e evitarán toda acción que poida poñer en risco o interese público, o patrimonio das administracións ou a imaxe que debe ter a sociedade respecto dos seus representantes.

b) Usarán as prerrogativas inherentes aos seus cargos unicamente para o cumprimento das súas funcións e deberes, e non se valerán da súa posición na entidade local para obter vantaxes persoais ou materiais, sen que en ningún caso poidan invocar nin facer uso da súa condición no exercicio de calquera actividade mercantil, industrial ou profesional propia ou de terceiras persoas, relacionada coa entidade local a que pertencen.”

Disposición transitoria primeira. Disposicións sancionadoras.

1. As disposicións sancionadoras contidas no título V desta lei serán aplicables ás infraccións cometidas a partir da súa entrada en vigor. Non obstante, aplicaranse con carácter retroactivo ás infraccións cometidas con anterioridade á entrada en vigor desta lei en canto favorezan a presunta persoa infractora.

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

Disposición transitoria segunda. Potestades administrativas.

As restantes potestades administrativas recollidas nesta lei serán aplicables ás vivendas protexidas, calquera que for o momento da súa cualificación, sempre que concorran os presupostos esixidos para o seu exercicio.

Disposición transitoria terceira. 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 de presentación da solicitude. Seralles non obstante aplicable ás vivendas cualificadas o disposto nesta lei, agás no tocante ao prazo de duración do réxime legal de protección, que será o establecido nas respectivas resolucións de cualificación.

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 aplicables os artigos relativos á utilización das vivendas protexidas recollidos no capítulo IV do título II.

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

En tanto non se produza o desenvolvemento regulamentario desta lei e dos artigos 44, 45 e concordantes da Lei para a prevención e o tratamento integral da violencia de xénero, manterán plena vixencia as normas de rango regulamentario que regulen as condicións de acceso das mulleres vítimas de violencia de xénero á vivenda, en calquera modalidade de programa ou réxime xestionado pola Xunta de Galicia, sen prexuízo da aplicación directa dos principios e normas contidos nestas leis, se supuxeren un trato máis favorable.

Disposición derogatoria única. Expresa e xenérica.

Quedan derogadas a partir da entrada en vigor desta lei:

- a) A Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia.
- b) As disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao disposto nesta lei.

Disposición derradeira primeira. Descualificación.

Terán a condición de vivendas libres para todos os efectos as vivendas sometidas a calquera réxime de protección con anterioridade ao 31 de decembro de 1977, e deberase proceder, de oficio, á cancelación rexistral das anotacións relativas ao réxime de protección, facéndose constar en nota na marxe a perda da condición de vivenda protexida.

Disposición derradeira segunda. Normativa de calidade da edificación.

As disposicións contidas no capítulo IV do título III serán aplicables a todos os edificios da Comunidade Autónoma de Galicia, calquera que sexa o seu uso, residencial ou doutro tipo.

Disposición derradeira terceira. Desenvolvemento regulamentario.

Habílitase o Goberno da Xunta de Galicia para desenvolver o contido desta lei.

Disposición derradeira cuarta. Entrada en vigor.

1. Esta lei entrará en vigor aos tres meses da súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

2. As disposicións contidas no capítulo I do título I serán esixibles aos edificios e vivendas cuxa licenza urbanística de obras se solicite a partir da entrada en vigor desta lei.

Santiago de Compostela, 17 de decembro de 2008

Dolores Villarino Santiago
Presidenta

Ley de vivenda de Galicia

Preámbulo

La Constitución española de 1978 regula entre los principios rectores de la política social y económica el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, disponiendo a la vez que los poderes públicos promoverán las condiciones

necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho (artículo 47).

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

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

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

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

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

La complejidad normativa a que aludía la exposición de motivos de la Ley 4/2003 no es obstáculo en esta ocasión para tratar la tarea de unificar el régimen jurídico de las viviendas protegidas. Aclarar la confusa tipología existente, regular los tipos de promoción de estas viviendas, establecer el procedimiento de calificación y descalificación y regular

el acceso a las viviendas protegidas bajo los parámetros de transparencia, igualdad de oportunidades y justicia social son algunas de las conquistas de la regulación que se propone.

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

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

Finalmente, la nueva regulación pretende contribuir a la erradicación de prácticas ilegales y fraudulentas, no solo por medio de una actualización de los tipos infractores y de las sanciones, que regula de modo incompleto e insuficiente la Ley 4/2003, sino a través de la realización de acciones de inspección que complementan las realizadas, en el ejercicio de sus legítimas competencias, por las administraciones municipales.

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

El mercado de la vivienda viene caracterizándose en las últimas décadas por el llamado *boom* inmobiliario, con un importante auge de la promoción y construcción de viviendas libres. Paralelamente, se ha producido un doble fenómeno que debe condicionar decisivamente el ejercicio de las políticas públicas de vivienda: por una parte, un acusado incremento del precio de la vivienda, motivado en la mayor

parte de los casos por la carestía del suelo; por otra, la disminución notable del volumen de viviendas de protección pública construidas, causada por la pérdida del papel activo que hasta la década de los ochenta venía desempeñando la administración en la construcción de viviendas. Dichas circunstancias tienen como consecuencia inevitable la dificultad de acceso a la vivienda, agravada respecto a determinados sectores de la población: personas jóvenes que desean emanciparse y acceder por vez primera a la vivienda propia, personas mayores, familias de renta baja y colectivos en dificultades, con especial atención a las mujeres víctimas de violencia de género.

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

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

Todo ello se perseguirá prestando especial atención a los colectivos vulnerables de la sociedad y a la consecución de

los objetivos de cohesión social, lucha contra la exclusión social y solidaridad, con la finalidad última de favorecer la transparencia del mercado inmobiliario, garantizar la seguridad jurídica de las personas adquirentes y usuarias y adoptar medidas frente a prácticas ilegales o fraudulentas.

La efectividad del derecho a la vivienda se procura con la definición de las actuaciones dirigidas a garantizar dicho derecho como servicios de interés general, en la línea de los pronunciamientos del Parlamento europeo y de la Comisión recogidos en los libros verde y blanco sobre los servicios de interés general, declarados pilar del modelo europeo de sociedad con la consiguiente necesidad de garantizar su accesibilidad a todos los ciudadanos de la Unión Europea. Junto a dichas declaraciones, se regulan la acción pública en materia de vivienda y los principios de programación, objetividad, transparencia, eficacia y servicio a la ciudadanía como principios de actuación de las administraciones públicas. Además, se prevé el Laboratorio de Sostenibilidad de la Edificación, orientado a la programación y desarrollo de las actuaciones de control de calidad de la edificación en la Comunidad Autónoma de Galicia, y se crea un Fondo Social de Vivienda, con una dotación que formará parte de los créditos anuales de los presupuestos de la consellería competente en materia de vivienda y suelo y que estará al servicio del desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

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

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

En el primer capítulo destaca la regulación del proceso de la edificación de las viviendas construidas en Galicia, completando la regulación básica sobre la ordenación de la edificación. El texto permite clarificar las atribuciones y responsabi-

lidades de las/los agentes en las diversas fases de la edificación y hacer frente a silencios o vacíos legales en lo relativo a los principales momentos de dicho proceso. Destaca, por ejemplo, la importancia que adquiere la licencia de primera ocupación, eje del control de la calidad de las edificaciones y que habrá de ser tramitada y expedida por las administraciones municipales. Tiene sentido, entonces, la previsión contenida en la disposición adicional tercera, en la que se establece que la Administración autonómica promoverá convenios de colaboración que faciliten la gestión de dichas licencias.

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

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

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

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

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

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

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

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

Para la consecución de dichos objetivos se regulan medidas de financiación cualificada, a través de préstamos cualificados y descuentos bancarios de certificaciones de obra; ayudas económicas directas, especialmente subvenciones a

fondo perdido, subsidiaciones totales o parciales del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra y subsidiaciones de préstamos no cualificados; y cualquier otra medida económica o financiera que contribuya a facilitar la financiación del coste de la vivienda.

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

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

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

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

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

Por último, se establece la posibilidad de someter las controversias o reclamaciones que se produzcan en los procesos

de venta o arrendamiento al sistema arbitral de resolución de conflictos, contemplándose la creación de organismos especializados para resolver los conflictos que voluntariamente le sean planteados por los afectados.

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

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

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

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

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

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

Por último, es destacable a regulación de otras medidas complementarias a las sanciones, que pretenden tener efecto disuasorio y evitar que compense, cualquiera que sea el supuesto, la comisión de la infracción frente a los beneficios obtenidos por la persona infractora. Entre ellas, la inhabilitación para participar en promociones de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma, la descalificación de las

viviendas, con las necesarias garantías para terceros de buena fe, la pérdida de ayudas económicas y financieras o la resolución de los contratos de compraventa o arrendamiento.

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

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

Título preliminar

El derecho a la vivienda

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

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

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

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

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

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

e) La garantía del ejercicio de los derechos lingüísticos en el acceso a la vivienda, ya sea alquiler o compraventa, en el marco de la promoción del idioma gallego.

2. Las administraciones públicas prestarán especial atención a los colectivos vulnerables de la sociedad y orientarán sus

actuaciones a la consecución de los objetivos de cohesión social, lucha contra la exclusión social y solidaridad.

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

Artículo 3. Acción pública.

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

Artículo 4. Servicios de interés general.

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

Artículo 5. Definiciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo II

Organización y competencias en materia de vivienda

Artículo 6. Las administraciones públicas de vivienda.

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

Artículo 7. Competencias autonómicas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Elaborar propuestas de implantación del código técnico de la edificación.

b) Proponer estándares técnicos de calidad y el reconocimiento de distintivos.

c) Emitir informe sobre la acreditación de las/los agentes de control de la calidad.

d) Realizar estudios, informes y dictámenes sobre la calidad de la edificación.

e) Elaborar documentos básicos de gestión de la calidad.

f) Ofrecer a los agentes de la edificación bases de datos, guías, modelos, dibujos y criterios de diseño.

g) Asesorar a los usuarios de las edificaciones sobre el cumplimiento de estándares de calidad.

h) Llevar a cabo tareas de control e inspección del cumplimiento de la normativa de calidad de las edificaciones.

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

Artículo 8. Competencias municipales.

1. Los ayuntamientos ejercerán competencias en materia de vivienda a través de la planificación urbanística, en la forma

y con la intensidad que resulte de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la presente ley.

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

a) La ejecución de las competencias que en materia de promoción y gestión de viviendas les reconoce la legislación de régimen local.

b) La programación y ejecución del gasto público en materia de vivienda de la propia entidad local.

c) El control de la calidad de las viviendas en los diversos momentos del proceso edificatorio y, especialmente, en la resolución de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de los instrumentos de coordinación y colaboración establecidos en la presente ley.

d) La aprobación de programas específicos de promoción y fomento del acceso a la vivienda, así como las medidas de fomento de la renovación y rehabilitación del parque de viviendas existente, en los términos previstos en la presente ley y sus normas de desarrollo.

e) El ejercicio de la potestad de inspección para garantizar el cumplimiento de la normativa de edificación y utilización de viviendas, sin perjuicio de las potestades que les puedan corresponder según lo dispuesto en la normativa urbanística.

f) El ejercicio de la potestad sancionadora, en los términos establecidos en el título V de la presente ley.

g) El ejercicio de la potestad expropiatoria y las restantes que les sean atribuidas por la legislación vigente.

h) Las competencias que, siendo de índole local, no estén atribuidas por la presente ley a otros órganos.

i) Cualesquiera otras competencias en materia de vivienda que les correspondan con arreglo a lo previsto en la legislación de régimen local, sin perjuicio de las que puedan asumir otras entidades de ámbito supramunicipal.

Capítulo III
Fondo Social de Vivienda

Artículo 9. Fondo Social de Vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

Título I
El estatuto gallego de la vivienda

Capítulo I
El proceso de edificación

Sección 1.^a
Disposiciones generales

Artículo 10. Normativa aplicable y ámbito de aplicación.

1. El proceso de edificación de las viviendas ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia se regulará

por las disposiciones de la presente ley y sus normas de desarrollo, la normativa básica de ordenación de la edificación, la normativa urbanística y cualquier otra de carácter sectorial que resulte de aplicación.

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

Artículo 11. Calidad de las edificaciones.

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

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

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

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

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

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

e) La integración paisajística de la edificación, de modo que guarde armonía con el entorno natural y cultural, mediante la

implantación de la arquitectura bioclimática y el uso de materiales de construcción autóctonos y ecológicos acreditados.

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

Artículo 12. Las/Los agentes de control de calidad.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 13. Registros de agentes de la edificación.

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

Sección 2.^a

Fases del proceso de edificación

Artículo 14. Fase preparatoria.

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

Artículo 15. El proyecto.

1. El agente proyectista redactará el proyecto de acuerdo con las normas técnicas y urbanísticas vigentes.

2. La Administración autonómica establecerá reglamentariamente:

a) Las determinaciones que, junto con las contempladas en la normativa técnica de la edificación, hayan de contemplarse en el proyecto, con carácter general o referidas a determinados tipos de edificios.

b) El sistema de gestión de calidad y de verificación de los proyectos, así como su justificación documental.

Artículo 16. Actuaciones previas.

1. Con carácter previo a la construcción, se exigirá un estudio geotécnico y el replanteo de las obras sobre el terreno.

2. El estudio geotécnico tiene por objeto conocer las características geotécnicas de los terrenos donde vaya a emplazarse la edificación. Dicho estudio será necesario para la realización de obras nuevas y las de reforma y de

rehabilitación que afecten a la cimentación o modifiquen, significativamente, los empujes que la estructura haya de transmitir al terreno. En caso de viviendas unifamiliares autopromovidas será suficiente con una mención expresa en el proyecto sobre la viabilidad geotécnica de la obra proyectada, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

3. El replanteo consistirá en la verificación por la/el agente director de la obra de la realidad geométrica de la misma y de la disponibilidad de los terrenos para su normal ejecución. El replanteo se formalizará en un acta firmada por la/el agente constructor y suscrita por la/el agente director de la ejecución de la obra.

4. Para la supervisión de los proyectos se exigirá la constancia de una certificación de la/el agente proyectista en la cual conste la viabilidad geotécnica de la obra proyectada así como el acta de replanteo sobre el terreno.

Artículo 17. Licencia urbanística.

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

Artículo 18. Ejecución de la obra.

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

Será de aplicación la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público, cuando se tratase de una promoción pública de viviendas.

2. La/El agente constructor ejecutará las obras con sujeción al proyecto y bajo la dirección facultativa de la obra. Le corresponderá, en su caso, la contratación de las/los agentes industriales colaboradores y la adquisición o asignación de los materiales que requiera la ejecución, en los términos señalados en el contrato celebrado con la/el agente promotor.

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

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

Artículo 19. Recepción de la obra ejecutada.

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

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

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

Artículo 20. Licencia de primera ocupación.

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

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

3. La administración, previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales, habrá de resolver expresamente la

solicitud y notificar a la persona interesada la resolución en el plazo máximo de dos meses, a contar a partir de la fecha en que la solicitud tuvo entrada en el registro general del ayuntamiento.

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

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

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

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

Artículo 21. Servicios.

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

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

Artículo 22. Declaración de obra nueva.

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

Sección 3.^a

El libro del edificio

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

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

a) Los documentos que permitan identificar el edificio, entre ellos el plano de su emplazamiento y una fotografía de su fachada principal.

b) Los documentos del proceso de la edificación, al menos la licencia urbanística otorgada expresamente o la acreditación de su otorgamiento por silencio administrativo, la certificación final de la obra, el acta de recepción o la acreditación de su recepción tácita y la licencia de primera ocupación otorgada expresamente o la acreditación de su otorgamiento por silencio administrativo.

c) Los datos identificativos de las/los agentes que han intervenido en el proceso de edificación.

d) La información sobre la situación jurídica del inmueble, en la cual figurará una nota informativa del registro de la propiedad sobre la titularidad del edificio así como su régimen de protección, en su caso.

e) Los datos técnicos de la edificación, especialmente el certificado de eficiencia energética, las garantías de los elementos e instalaciones y los seguros.

f) El plan de mantenimiento y conservación del edificio, que contendrá, además de las instrucciones de uso y mantenimiento, las restantes directrices que se establezcan reglamentariamente para planificar las operaciones de mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

g) Los restantes documentos que se determinen reglamentariamente.

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

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

2. La/El agente promotor deberá hacer entrega del libro a las personas adquirentes. En caso de propiedad horizontal, la/el

agente promotor entregará el libro a la persona que ostente el cargo de administrador/a de la comunidad de propietarios de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

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

Capítulo II

La utilización de la vivienda

Artículo 25. Uso adecuado y mantenimiento.

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

Artículo 26. Deberes de conservación y rehabilitación.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 28. Administración competente.

1. Corresponderá a la Administración municipal velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. A estos efectos, podrá ejercitar las potestades administrativas que se señalan en este capítulo y las que regula la normativa urbanística, especialmente la inspección técnica de los edificios, las órdenes de ejecución y las medidas de ejecución forzosa.

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

Artículo 29. Derecho de retorno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. El procedimiento expropiatorio quedará en suspenso cuando la persona propietaria, dentro del mes siguiente a la

recepción de la notificación de la intimación, presente una garantía suficiente de realización de las obras de adecuación del inmueble, proceda a ocuparla habitualmente o se comprometa a ponerla en alquiler una vez que la vivienda reúna los requisitos de habitabilidad exigidos por la normativa vigente.

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

Artículo 32. Ocupación temporal.

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

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

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

Título II

La vivienda protegida

Capítulo I

Disposiciones generales

Sección 1.^a

Concepto de vivienda protegida

Artículo 33. Definición.

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

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

Artículo 34. Destino.

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

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

Artículo 35. Superficie útil y anexos.

1. Las viviendas protegidas habrán de tener una superficie útil comprendida entre los 40 y los 140 metros cuadrados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la presente ley.

2. Podrán tener la condición de anexos vinculados a la vivienda protegida el trastero de superficie útil total no superior a 15 metros cuadrados y una plaza de garaje por vivienda.

Artículo 36. Precio máximo.

1. La calificación como vivienda protegida determina la sujeción de cualquier acto de disposición, alquiler o adquisición a un precio máximo tasado.

2. Corresponde al Consello de la Xunta de Galicia, a propuesta de la persona titular de la consellería competente en materia de vivienda, fijar la cuantía máxima de los precios

de venta y renta de las viviendas protegidas, así como de sus anexos, teniendo en consideración la fecha de calificación definitiva de las mismas.

3. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a la persona compradora o arrendataria de una vivienda protegida. Serán nulas las cláusulas y disposiciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados.

Sección 2.^a

Promoción de viviendas protegidas

Artículo 37. Promoción pública y privada.

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

Artículo 38. Promoción pública.

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

Tienen esta misma condición las viviendas protegidas promovidas por:

a) Sociedades mercantiles en que la administración pública o las entidades de derecho público participen mayoritariamente, financien mayoritariamente su actividad o nombren a más de la mitad de los miembros de sus órganos de administración, dirección o control.

b) Otras personas jurídico-privadas constituidas o integradas mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público, o cuya actividad sea mayoritariamente financiada por las mismas.

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

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

Artículo 39. Promoción privada.

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

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

Artículo 40. Autopromoción.

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

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

Capítulo II

Calificación de las viviendas protegidas

Artículo 41. La calificación.

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

2. Las viviendas de promoción pública construidas sobre terrenos del inventario de suelo para vivienda pública ten-

drán la condición de viviendas protegidas sin necesidad de calificación.

Artículo 42. Calificación provisional.

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

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

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

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

Artículo 43. Calificación definitiva.

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

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

En caso de advertirse deficiencias subsanables que impidan el otorgamiento de la calificación definitiva, la administración podrá señalar plazo y condiciones para proceder a su subsanación, quedando entre tanto interrumpido el plazo para resolver. En estos casos, para la fijación del precio de venta de la vivienda se tendrá en cuenta la fecha de comunicación a la/al agente promotor de las deficiencias observadas.

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

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

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

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

Artículo 44. Registro de la propiedad.

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

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

Artículo 45. Duración del régimen de protección y descalificación.

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

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

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

a) Por el transcurso del plazo de duración del régimen de protección.

b) Por descalificación de la vivienda.

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

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

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

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

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

Capítulo III

Acceso a las viviendas protegidas

Sección 1.^a

Personas beneficiarias

Artículo 46. Requisitos.

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

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

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

de depreciación en función del estado de conservación de la vivienda.

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

Artículo 47. Vivienda inadecuada o insuficiente.

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

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

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

En el supuesto de que habiten la vivienda dos unidades familiares o de convivencia distintas, y siempre que dicha circunstancia se produzca con una antelación de al menos un año a la fecha de la adjudicación de las viviendas, el límite de superficie útil señalado en el párrafo anterior se incrementará hasta 20 metros cuadrados por ocupante, con idénticas minoraciones a efectos de cómputo.

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

Artículo 48. Situaciones excepcionales.

Excepcionalmente, podrán acceder a una vivienda protegida las personas que sean propietarias de otra vivienda cuando esté sujeta a expediente de expropiación forzosa o desahucio judicial o administrativo no imputable a ellas, y las que ocupen alojamientos provisionales como consecuencia de ope-

raciones de emergencia o remodelación que impliquen la pérdida de su vivienda o cualquier otra situación excepcional declarada por los servicios sociales del ayuntamiento competente o por la consellaría competente en materia de vivienda.

Artículo 49. Unidad familiar o de convivencia.

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

a) La formada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera, por sus descendientes y ascendientes que convivan con ellos y estén a su cargo.

b) Las uniones de hecho que estén inscritas en el registro correspondiente.

c) En los casos de separación legal, viudedad o familia monoparental, la formada por los respectivos titulares de dichas uniones familiares o de convivencia y, si los hubiera, por sus descendientes y ascendientes que convivan con ellos y estén a su cargo.

d) Las personas mayores de edad o menores emancipadas integradas en una unidad familiar o de convivencia que manifiesten su deseo de independizarse.

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

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

Sección 2.^a

Registro Único de Demandantes de Vivienda

Artículo 50. Objeto, contenido y características del registro.

1. La consellaría competente en materia de vivienda mantendrá actualizado un Registro Único de Demandantes de Vivienda, que, centralizando todos los datos relativos a la

demanda de vivienda, contribuya a la gestión y seguimiento de las políticas públicas de vivienda y garantice los principios de publicidad, concurrencia y transparencia en los procedimientos de adjudicación.

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

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

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

Sección 3.^a

Modos de acceso

Artículo 51. Títulos.

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

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

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

Artículo 52. Adjudicación por sorteo.

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

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

3. El procedimiento del sorteo se fijará reglamentariamente.

Artículo 53. Adjudicación directa.

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

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

Artículo 54. Excepciones.

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

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

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

Artículo 55. Reservas.

1. En cada procedimiento de adjudicación, la consellería competente en materia de vivienda podrá reservar viviendas para ser adjudicadas a las unidades familiares o de convi-

vencia que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

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

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

c) Familias o unidades convivenciales monoparentales.

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

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

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

Artículo 56. Adjudicación de viviendas vacantes.

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

Artículo 57. Eficacia de la adjudicación.

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

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

Artículo 58. Régimen de recursos.

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

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

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

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

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

a) La limitación del precio de venta.

b) El plazo de duración del régimen de protección.

c) Las condiciones legales.

d) Las limitaciones que afecten a la vivienda.

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

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

Artículo 60. Fallecimiento de la persona adjudicataria y subrogación.

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

Capítulo IV

Utilización y disposición de las viviendas protegidas

Artículo 61. Uso y conservación.

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

Artículo 62. Administración.

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

Artículo 63. Limitaciones a la facultad de disposición.

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

2. Las viviendas protegidas solo podrán transmitirse *inter vivos* transcurrido el plazo de cinco años desde la fecha de formalización de la escritura pública contemplada en el artículo 59.2 o de la fecha de la resolución de calificación de las viviendas en los supuestos del artículo 54 de la presente ley.

En cualquier caso, la persona adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para ser persona adjudicataria de viviendas protegidas.

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

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

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

Artículo 64. Segundas y posteriores transmisiones de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de compra-venta.

1. Las personas propietarias de viviendas protegidas de promoción pública que deseen venderlas habrán de comunicarlo a la consellería competente en materia de vivienda, con expresión del precio. Dicha comunicación es vinculante para la persona oferente, teniendo la consideración de promesa de venta a los efectos de la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 65. Derechos de tanteo y retracto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

rente cumpla los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes para la adquisición de la vivienda protegida.

Artículo 66. Escrituración e inscripción.

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

Artículo 67. Desahucio.

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

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

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

b) La ocupación de la vivienda sin título legal.

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

Título III

Políticas de fomento del derecho a la vivienda

Capítulo I

Acciones en materia de vivienda

Artículo 68. Derecho a la vivienda.

Las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma promoverán y desarrollarán, en el ámbito de sus competencias, cuantas acciones contribuyan a garantizar

el derecho a disfrutar de una vivienda, en los términos del artículo 47 de la Constitución española, y, entre otras, las siguientes:

a) La creación de un parque de viviendas estable, suficiente y de calidad, a través de la promoción pública y privada de viviendas protegidas.

b) La recuperación de los parques de viviendas existentes, mediante acciones de renovación y rehabilitación.

c) La dinamización del mercado de vivienda en alquiler, con la consiguiente ocupación de las viviendas vacías.

d) La mejora de la calidad de las viviendas, con medidas de fomento orientadas a favorecer la innovación y la sostenibilidad de la edificación.

Artículo 69. Medidas.

1. Con el objetivo prioritario de facilitar el acceso a la vivienda, las administraciones públicas podrán establecer medidas de carácter fiscal, económico o financiero en los términos previstos en las leyes.

2. A estos efectos, la Administración autonómica y los entes locales podrán establecer, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, exenciones, deducciones o cualquier otra acción de fomento.

3. Las medidas económicas y financieras en materia de vivienda podrán adoptar las siguientes modalidades:

a) Medidas de financiación cualificada, a través de préstamos cualificados y descuentos bancarios de certificaciones de obra.

b) Ayudas económicas directas, especialmente subvenciones a fondo perdido, subsidiaciones totales o parciales del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra y subsidiaciones de préstamos no cualificados.

c) Cualesquiera otras medidas económicas o financieras que contribuyan a facilitar la financiación del coste de la vivienda.

Capítulo II

Fomento de la renovación y rehabilitación

Artículo 70. Actuaciones.

1. Las administraciones públicas competentes en materia de vivienda fomentarán la renovación y rehabilitación del parque de viviendas de Galicia, mediante políticas de ayudas y subvenciones y la ejecución de actuaciones directas sobre dicho patrimonio.

2. Son actuaciones de renovación y rehabilitación las constituidas por una o varias intervenciones sobre el patrimonio edificado o urbanizado al objeto de conservar, recuperar y poner en valor el parque inmobiliario residencial existente en el medio rural y urbano.

3. Las políticas públicas de renovación y rehabilitación tendrán como objetivos prioritarios:

a) Los inmuebles de valor arquitectónico, para su recuperación y utilización, preferentemente en régimen de alquiler.

b) Los núcleos tradicionales de costa e interior, con la finalidad de contribuir a la conservación y puesta en valor del patrimonio construido, la fijación de su población y revitalizar su entorno.

c) Los cascos históricos y, en particular, la conservación del patrimonio histórico y la mejora de la calidad de vida de la población asentada tradicionalmente en esos espacios.

d) Las áreas urbanas degradadas, procurando la superación de las carencias y deficiencias urbanas, medioambientales e incluso sociales a través de una intervención global sobre la edificación, las infraestructuras, las dotaciones y los espacios libres.

e) Mejoras de la accesibilidad de los edificios y viviendas.

4. La consellería competente en materia de vivienda podrá aprobar programas de renovación o rehabilitación dirigidos a planificar, coordinar y ejecutar las acciones orientadas a los objetivos señalados en el apartado anterior. Dichos programas, que respetarán las disposiciones contenidas en el planeamiento urbanístico, conllevarán la declaración de

interés social a los efectos de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 71. Recuperación aislada de inmuebles de valor arquitectónico.

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

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

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

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

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

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

1. La finalidad de contribuir a la conservación y puesta en valor del patrimonio construido de los núcleos de costa e interior, la fijación de su población y la revitalización de su entorno se llevará a cabo preferentemente

mediante ayudas y subvenciones destinadas a actuaciones de renovación y rehabilitación de los edificios y viviendas construidas, de acuerdo con criterios de sostenibilidad, ahorro energético, mejora de la calidad y conservación de los elementos singulares de las construcciones tradicionales.

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

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

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

Artículo 73. Renovación y rehabilitación de cascos históricos.

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

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

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

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

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el título II de la presente ley, se adjudicarán directamente las viviendas en régimen de alquiler a las personas arrendatarias que hubiesen sido des-

alojadas de las mismas como consecuencia del proceso de renovación o rehabilitación.

Artículo 74. Renovación y rehabilitación de áreas urbanas degradadas.

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

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

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

Artículo 75. Medidas financieras.

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

2. Los titulares de las actuaciones de rehabilitación previstas en este capítulo podrán acceder a préstamos cualificados, en

las condiciones que se dispongan reglamentariamente. La cuantía máxima del préstamo podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, deducidas, en su caso, las subvenciones a fondo perdido concedidas.

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

Capítulo III

Fomento del acceso a la vivienda en régimen de alquiler

Artículo 76. Actuaciones.

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

2. Las administraciones públicas adoptarán medidas dirigidas a impulsar la puesta en el mercado de viviendas en alquiler, con los objetivos prioritarios de movilizar las viviendas vacías y favorecer el acceso a la vivienda a sectores con dificultades, en particular las personas jóvenes que deseen acceder a la vivienda por primera vez, las personas mayores y los colectivos sociales especialmente desfavorecidos o en situación de exclusión social y las mujeres víctimas de violencia de género.

Artículo 77. Programa de vivienda en alquiler.

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

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

3. La Administración autonómica podrá gestionar, por sí o a través de una entidad colaboradora, los contratos de alquiler

que se celebren al amparo del programa. A estos efectos, se formalizará con las personas propietarias el contrato que corresponda, de al menos cinco años de duración, subrogándose la entidad gestora en los derechos y acciones que corresponden a la persona propietaria sobre la vivienda a los efectos de arrendamiento.

Artículo 78. Otras acciones, planes y programas.

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

Artículo 79. Medidas financieras.

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

a) La adecuación de las viviendas vacías a las condiciones de habitabilidad, mediante subvenciones de las obras y actuaciones de renovación o rehabilitación.

b) La asignación de subvenciones a los arrendatarios de rentas bajas, en los términos establecidos en la convocatoria respectiva.

c) El establecimiento de ayudas dirigidas a personas jóvenes mayores de edad y menores de 35 años o menores de edad emancipadas y a personas mayores de 65 años para acceder a una vivienda en régimen de alquiler, así como a las mujeres víctimas de violencia de género.

Capítulo IV

Fomento de la calidad, la innovación y la sostenibilidad

Artículo 80. Actuaciones.

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

conservación de las viviendas e introducir experiencias innovadoras.

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

a) El impulso de acciones I+D+i en lo referente a la calidad de la edificación.

b) El fomento de la profesionalidad y la transparencia en el sector de la edificación, la identificación de los agentes y su idoneidad.

c) El impulso de la información de los agentes y usuarios, mediante la elaboración de estudios, bases de datos y guías orientados a la mejora de la calidad.

d) El reconocimiento de la excelencia en el proceso edificatorio, mediante el reconocimiento oficial de distintivos de calidad y su promoción en las edificaciones de la Comunidad Autónoma de Galicia.

e) El fomento de acciones que contribuyan a mejorar la eficiencia energética de los edificios y viviendas.

f) El desarrollo de acciones formativas de los agentes de la edificación.

g) Cuantas acciones estén orientadas a la mejora de la calidad de la edificación.

Artículo 81. Eficiencia energética.

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

a) Apoyar la implantación de soluciones técnicas que mejoren el rendimiento energético de las viviendas existentes.

b) Potenciar las viviendas de consumo energético bajo.

c) Fomentar la implantación de la arquitectura bioclimática, así como el uso de materiales y productos de la construcción autóctonos y ecológicos acreditados.

d) Promover planes de renovación de electrodomésticos y del alumbrado de bajo consumo de edificios y viviendas.

e) Promover la utilización de fuentes de energía renovables o la producción combinada de calor y electricidad en los edificios nuevos y usados.

f) Estimular las empresas de construcción a utilizar sistemas integrados de gestión medioambiental, especialmente el sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental.

g) Desarrollar programas de auditoría energéticos para impulsar actuaciones de ahorro y mejora de la eficacia energética.

h) Desarrollar acciones que permitan extender la utilización de etiquetas ecológicas y energéticas a toda la equipación del hogar.

Artículo 82. Medidas financieras.

1. Las administraciones públicas establecerán medidas financieras para contribuir a la mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de edificios y viviendas.

2. Las medidas financieras concedidas a estos fines podrán ser préstamos cualificados, subsidiación del tipo de intereses de los mismos, subvenciones a fondo perdido o cualquier otra que determine la administración.

3. Podrán acceder a dichas ayudas, en los términos en que se determine reglamentariamente, las/los agentes promotores de viviendas de nueva construcción o de rehabilitación y las personas usuarias de las viviendas.

Título IV

Protección de los adquirentes y arrendatarios de vivienda

Capítulo I

Publicidad e información

Sección 1.ª

Publicidad en la oferta de venta

Artículo 83. Características de la publicidad.

1. La publicidad en la oferta de venta se ajustará a los principios de buena fe y veracidad, no conteniendo informacio-

nes ni omitiendo datos esenciales que puedan inducir a error a sus destinatarios.

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

Artículo 84. Contenido mínimo de la publicidad.

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

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

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

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

Artículo 85. Publicidad sobre el precio.

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

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

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

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

Sección 2.^a

Información en la oferta de venta

Artículo 86. Deber de información por escrito.

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

Artículo 87. Contenido de la información.

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

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

h) La entidad financiera que garantice las cantidades entregadas a cuenta.

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

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

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

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

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

Sección 3.^a

Información en la oferta de arrendamiento

Artículo 89. Deber de información por escrito.

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

Artículo 90. Contenido de la información.

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

a) Las características, servicios e instalaciones de que dispone la vivienda y las condiciones de uso.

b) La renta contractual y su fórmula de actualización.

c) La duración del contrato.

d) Los gastos repercutibles.

Capítulo II

Venta de viviendas

Sección 1.^a

Venta de viviendas en proyecto o en construcción

Artículo 91. Requisitos previos.

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

a) Tener sobre el suelo sobre el que se va a emplazar el derecho de propiedad o de superficie inscrito en el registro de la propiedad sin cargas o gravámenes que impidan su libre disponibilidad.

b) Disponer de la licencia urbanística y de las demás autorizaciones precisas por la normativa aplicable.

c) Otorgar la escritura de declaración de obra nueva en construcción.

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

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

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

a) El régimen de protección a que, en su caso, está acogida o pretende acogerse la vivienda.

b) El plazo previsto de finalización de la obra y entrega de las viviendas, así como las penalizaciones que correspondan por su incumplimiento.

- c) Las condiciones económicas y financieras de la venta.
- d) La superficie de la vivienda y sus correspondientes anexos.
- e) La cuota de participación que corresponda en relación con el total del valor del inmueble.
- f) Las servidumbres, cargas y gravámenes que recaigan sobre la vivienda y sus anexos o sobre los elementos comunes del edificio.
- g) Las cláusulas obligatorias establecidas por disposición legal.

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

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

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

Artículo 93. Correspondencia entre la construcción y el proyecto.

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

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

variación en el precio, salvo consentimiento expreso de la persona compradora.

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

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

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

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

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

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

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

- a) La previa obtención de la calificación provisional.
- b) La acreditación mediante una certificación registral de la titularidad y libertad de cargas del solar, salvo las constitui-

das en garantía de devolución de los préstamos cualificados concedidos para la construcción de las viviendas.

Artículo 95. Garantía de devolución de cantidades anticipadas.

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

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

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

Artículo 96. Entrega de viviendas.

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

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

Sección 2.^a

Venta de viviendas terminadas

Artículo 97. Requisitos previos.

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

Artículo 98. Contrato de compraventa e información.

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

Artículo 99. Entrega de documentación al comprador.

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

a) El libro del edificio, salvo que obre en poder de la comunidad de propietarios, caso en que bastará con la entrega del manual de la vivienda.

b) Los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si los hubiera.

c) La documentación relativa a la hipoteca, si se constituyese.

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

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

Capítulo III

Arrendamiento de viviendas

Sección 1.^a

Requisitos para el arrendamiento

Artículo 100. Requisitos previos.

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

Artículo 101. Entrega de documentación.

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

- a) Copia de la licencia de primera ocupación, o del recibo de la presentación de su solicitud, y copia de la calificación definitiva si se tratase de vivienda protegida.
- b) Copia de los estatutos de la comunidad de propietarios, si existiesen.
- c) La documentación de la vivienda que le permita hacer un uso responsable de la misma y, especialmente, el certificado de eficiencia energética y las instrucciones para actuar en caso de emergencia.

Sección 2.^a

Depósito de las fianzas de los arrendamientos de viviendas

Artículo 102. Establecimiento de fianza.

1. En los términos establecidos en la legislación de arrendamientos urbanos, para llevar a cabo el contrato de arrendamiento de vivienda será obligatoria la prestación por la persona arrendataria de una fianza en metálico, sin perjuicio de cualquier otra garantía que las partes establezcan para garantizar el cumplimiento de las obligaciones arrendaticias.
2. La fianza equivaldrá a una mensualidad de renta. En los arrendamientos de temporada la cuantía de la fianza se calculará proporcionalmente al plazo de duración del contrato, si bien teniendo en cuenta que la base del cálculo será de dos mensualidades por año de duración, en los términos establecidos en la legislación de arrendamientos urbanos.
3. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Sin embargo, cada vez que el arrendamiento se prorrogue, la persona arrendadora

podrá exigir que la fianza sea incrementada o la persona arrendataria que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

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

4. El saldo de la fianza que haya de ser restituído a la persona arrendataria al final del arrendamiento devengará el interés legal después de haber transcurrido un mes desde la entrega de las llaves sin que se haya hecho efectiva dicha restitución.
5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía adicional del cumplimiento por la persona arrendataria de sus obligaciones.
6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público y los demás entes públicos dependientes de las mismas, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Artículo 103. Depósito.

1. Las personas arrendadoras depositarán las fianzas y sus actualizaciones en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o en las entidades gestoras concertadas, en los términos que se determinen reglamentariamente.
2. Las empresas, entidades o administraciones públicas que presten suministros o servicios habrán de depositar en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las fianzas que exijan a los abonados por cualquier concepto en la celebración de los contratos que afecten a los edificios y viviendas.
3. Si se incumpliese la obligación de depósito, se reclamará su importe, incrementado en el interés legal hasta el momento en que se realice el mismo, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan.

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

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

Artículo 104. Responsabilidades.

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

Capítulo IV Arbitraje

Artículo 105. Arbitraje de vivienda.

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

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

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

Título V Inspección y régimen sancionador

Capítulo I Inspección

Artículo 106. Competencias y actividad inspectora.

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

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

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

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

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

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

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

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y de medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.

Artículo 107. Información y colaboración.

1. Las administraciones territoriales y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a las/los agentes inspectores los datos, informes, antecedentes y justificantes que fuesen determinantes para verificar el cumplimiento de las obligaciones contempladas en la presente ley, con los límites establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal.

2. Las administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento, certificado de convivencia o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como en la investigación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.

3. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, energía eléctrica, gas y cualquier otro servicio de suministro facilitarán los datos de los consumos de los edificios y viviendas así como los relativos a las fianzas de los contratos de suministro celebrados.

4. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compra-venta de bienes inmuebles o gestión de alquileres proporcionarán los datos relativos a las condiciones de la transmisión o alquiler de las viviendas protegidas.

5. Las personas propietarias pondrán a disposición de las/los agentes inspectores el plan de mantenimiento y conservación del edificio a los efectos de verificar su grado de cumplimiento.

6. La aportación de los datos a que se refieren los apartados anteriores no requerirá el consentimiento de los afectados.

Capítulo II

Régimen sancionador

Sección 1.ª

Infracciones de la normativa de vivienda

Artículo 108. Infracciones muy graves.

1. Son infracciones muy graves de las normas de edificación:

a) La vulneración de las normas de calidad vigentes en la Comunidad Autónoma de Galicia que afecten a la seguridad de los edificios y viviendas.

b) La negligencia de las/los agentes de la edificación durante el proceso constructivo cuando diese lugar a vicios o defectos graves que afecten a la seguridad de la edificación o causen daños a los destinatarios de la vivienda de más de 12.000 euros.

c) La falsedad en los documentos o certificaciones expedidos por las/los agentes de la edificación durante el proceso constructivo, en su favor o de terceros.

d) El incumplimiento por las/los agentes de la edificación de las condiciones o limitaciones al ejercicio de su actividad establecidas en la presente ley.

e) La transmisión o la cesión del uso de la vivienda de nueva construcción sin la preceptiva licencia de primera ocupación, salvo en los supuestos contemplados expresamente en la presente ley.

f) El suministro por parte de las compañías de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios sin la existencia de licencia de primera ocupación y, en su caso, sin la resolución de calificación definitiva de vivienda protegida.

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

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

a) La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones que resulten esenciales para obtener la calificación provisional o definitiva.

b) No obtener la calificación definitiva por no ajustarse la construcción al proyecto aprobado en la calificación provisional.

c) El incumplimiento de la obligación de destinar la vivienda protegida a residencia habitual y permanente, salvo los supuestos excepcionales admitidos en la presente ley.

d) Tener la vivienda vacía, en los términos establecidos en la presente ley.

e) El destino de la vivienda protegida a usos distintos al residencial sin contar con la preceptiva autorización autonómica.

f) El destino de la vivienda protegida a usos distintos de los establecidos en la resolución de calificación definitiva.

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

h) La percepción de sobrepuestos, primas o cantidades distintas al precio en la transmisión o arrendamiento de viviendas protegidas.

i) La falsedad de hechos, documentos o certificaciones que hayan sido tomados en consideración por la administración para la adjudicación de la vivienda protegida.

j) La utilización de más de una vivienda, salvo en los casos expresamente previstos en la presente ley.

k) El subarrendamiento, de modo oculto o manifiesto, o la cesión de la totalidad o parte de la vivienda adjudicada, incluso a título no oneroso.

l) La transmisión de la vivienda protegida *inter vivos*, en segunda o sucesivas transmisiones, antes del transcurso del plazo de cinco años desde la fecha de elevación a escritura pública del contrato de compraventa sin la preceptiva autorización administrativa.

m) La transmisión de las viviendas protegidas sin seguir el procedimiento establecido en los artículos 64 y 65 de la presente ley.

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

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

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

5. Asimismo, son infracciones muy graves:

a) La falsedad de los datos exigidos para obtener los préstamos, subvenciones y ayudas previstos en la presente ley.

b) El destino de los préstamos, subvenciones y ayudas previstos en la presente ley a finalidades diferentes de las determinantes de su otorgamiento.

Artículo 109. Infracciones graves.

1. Son infracciones graves de las normas de edificación:

a) La vulneración de las normas de calidad vigentes en la Comunidad Autónoma de Galicia que no afecten a la seguridad de los edificios y viviendas.

b) La negligencia de las/los agentes de la edificación durante el proceso constructivo cuando diese lugar a vicios o defectos graves que no afecten a la seguridad de la edificación o causen daños a los destinatarios de la vivienda superiores a 1.200 euros e iguales o superiores a 12.000 euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 110. Infracciones leves.

1. Son infracciones leves de las normas de edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 111. Responsabilidad.

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

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

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

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

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

Sección 2.^a

Sanciones

Artículo 112. Multas y graduación.

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

a) Las infracciones leves, con multa de 300 hasta 6.000 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 6.001 hasta 60.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 60.001 hasta 1.000.000 de euros.

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

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

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

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

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

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

Sección 3.^a
Otras medidas

Artículo 113. Medidas complementarias.

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

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

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

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

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

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

Artículo 114. Reposición, indemnización, reintegro y reparación.

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

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

Sección 4.^a

Competencias, procedimiento y ejecución forzosa

Artículo 115. Competencias.

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

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

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

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

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

Artículo 116. Plazo máximo.

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

Artículo 117. Ejecución forzosa.

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplica-

ción de las medidas de ejecución forzosa previstas en el capítulo V del título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

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

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

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

Artículo 118. Condonación y mutuo acuerdo.

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

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

Sección 5.^a

Prescripción

Artículo 119. Plazos.

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

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

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

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

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

El plazo de prescripción de las infracciones se interrumpirá mediante la iniciación, con el conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador, reanudándose el cómputo del plazo si el expediente sancionador estuviera paralizado durante un mes por causa no imputable a la presunta responsable.

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

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

Disposición adicional primera. Planeamiento urbanístico.

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

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

Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición adicional tercera. Licencias de primera ocupación.

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

Disposición adicional cuarta. Emigrantes.

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

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

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

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

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

Disposición adicional quinta. Cuantías de las sanciones.

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

Disposición adicional sexta. Observatorio de la Vivienda de Galicia.

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

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

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

Disposición adicional séptima. Modificación de la Ley 5/1998, de 18 de diciembre, de cooperativas de Galicia.

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

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

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

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

“Tienen por objeto procurar viviendas preferentemente habituales y/o locales para sus socios.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición adicional octava. Modificación de la Ley 5/1997, de 22 de julio, de Administración local de Galicia.

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

“Artículo 230 bis

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

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

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

propia o de terceiras personas, relacionada con a entidade local a que pertenezcan.”

Disposición transitoria primeira. Disposicións sancionadoras.

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

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

Disposición transitoria segunda. Potestades administrativas.

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

Disposición transitoria terceira. Procedimientos de calificación.

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

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

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 para la prevención y el tratamiento integral de la violencia de género, mantendrán plena vigencia las normas de rango reglamentario que regulen las condiciones de acceso de las mujeres víctimas de violencia de género a la vivienda, en cualquier modalidad de programa o régimen gestionado por la Xunta de Galicia, sin perjuicio de la aplicación directa de los principios y normas contenidos en estas leyes, si supusieran un trato más favorable.

Disposición derogatoria única. Expresa y genérica.

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

a) La Ley 4/2003, de 29 de julio, de vivienda de Galicia.

b) Las disposicións de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primeira. Descalificación.

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

Disposición final segunda. Normativa de calidad de la edificación.

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

Disposición final terceira. Desarrollo reglamentario.

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

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

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

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

Santiago de Compostela, 17 de diciembre de 2008

Dolores Villarino Santiago
Presidenta



BOLETÍN OFICIAL DO PARLAMENTO DE GALICIA

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