Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia

Versión de '29-12-2008' a '11-02-2010'

MODIFICACIÓNS

Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia
Derrogada por disposición derrogatoria primeira.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 derrogatoria e 4 derradeiras, completan o texto proposto.

O mercado da vivenda vénse 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 piar do modelo europeo de sociedade coa conseguinte necesidade de garantir a súa accesibilidade a todos os cidadáns da Unión Europea. Xunto ás ditas declaracións, regúlanse 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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, impoñendo os deberes de uso, mantemento e conservación ao propietario ou usuario. Ademais, regúlase 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, unifícase 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: garantir 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, regúlanse 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, regúlanse 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, regúlase 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 adxudicación directa e a posibilidade de facer reservas en favor

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

de colectivos e situacións especiais ou extraordinarias para acoller os programas específicos que considere de interese xeral a Administración.

En quinto lugar, regúlase 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 ulteriores 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 ulteriores transmisións das vivendas de promoción pública, e a regulación dos dereitos de tenteo 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 sustentable 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 exixible 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 exixibles 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 proxectada. Na venda de vivendas rematadas faise especial fincapé na documentación que debe recibir o comprador.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 acompáñanse 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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, regúlase o dereito transitorio, inclúese unha única disposición derrogatoria 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 exixencias 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 exixencias relativas ao capítulo I, que serán aplicables ás edificacións cuxa licenza urbanística de obras se solicite a partir da entrada en vigor desta lei.

Por todo o exposto o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13.2º do Estatuto de Galicia e co artigo 24 da Lei 1/1983, do 23 de febreiro, reguladora da Xunta e da súa Presidencia, promulgo en nome de El-Rei, a Lei de vivenda de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR O DEREITO Á VIVENDA

CAPÍTULO I DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1º.-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 exixencias de calidade previstas na normativa vixente.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 3º.-Acción pública.

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

Artigo 4º.-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 5º.-Definicións.

Para os efectos desta lei, enténdese por:

a) Edificio: o inmoble 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

-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 6º.-As administracións públicas de vivenda.

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

Artigo 7º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 consellaría 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 8º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 9º.-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 PRIMEIRA DISPOSICIÓNS XERAIS

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 10º.-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 2.2º da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

Artigo 11º.-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 exixencias de calidade da edificación.

Artigo 12º.-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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 pertenzan 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 13º.-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 SEGUNDA FASES DO PROCESO DE EDIFICACIÓN

Artigo 14º.-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 exixencias normativas e construtivas.

Artigo 15º.-O proxecto.

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

2. A Administración autonómica establecerá regulamentariamente:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 16º.-Actuacións previas.

1. Con carácter previo á construción, exixirase 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 exixirase 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 17º.-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 exixidos pola lexislación xeral ou sectorial aplicable.

Artigo 18º.-Execución da obra.

1. A execución da obra será levada a cabo pola/o axente construtor de acordo cos termos do contrato que subscribise 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 exixencias de calidade da edificación durante o proceso construtivo.

Artigo 19º.-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 20º.-Licenza de primeira ocupación.

1. A licenza de primeira ocupación é o acto administrativo que acredita que o edificio ou vivenda cumpre os requisitos exixidos 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 inmoble, 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 21º.-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 22º.-Declaración de obra nova.

As notarias e notarios e as rexistradoras e rexistradores da propiedade exisirán 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 TERCEIRA O LIBRO DO EDIFICIO

Artigo 23º.-Exixibilidade, 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 reflicta 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 acreditación 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 inmoble, 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 24º.-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 entregaralle 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 25º.-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 26º.-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 exisencias 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 27º.-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 28º.-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,

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 29º.-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 30º.-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 38º 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 31º.-Declaración de inhabitabilidade, 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 inhabitabilidade do inmoble afectado, o incumprimento da correspondente orde de execución e a notificación da intimación de expropiación forzosa.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. Procederá a declaración de inhabitabilidade dun edificio ou vivenda cando concorran as circunstancias recollidas no artigo 30º.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 inhabitabilidade será notificada á persoa propietaria, xunto coa orde de execución das obras de rehabilitación. Asemade, a declaración de inhabitabilidade 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 inmoble, proceda a ocupala habitualmente ou se comprometa a poñela en aluguer unha vez que a vivenda reúna os requisitos de habitabilidade exisidos 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 32º.-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 inhabitabilidade 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 privativos ou comúns.

TÍTULO II A VIVENDA PROTEXIDA

CAPÍTULO I DISPOSICIÓNS XERAIS

SECCIÓN PRIMEIRA CONCEPTO DE VIVENDA PROTEXIDA

Artigo 33º.-Definición.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

1. É vivenda protexida aquela que, cumprindo as exixencias 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 34º.-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 35º.-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 5º 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 36º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

SECCIÓN SEGUNDA PROMOCIÓN DE VIVENDAS PROTEXIDAS

Artigo 37º.-Promoción pública e privada.

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

Artigo 38º.-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 39º.-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 40º.-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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 41º.-A cualificación.

1. A cualificación constitúe o procedemento administrativo polo que se comproba se unha vivenda satisfai os requisitos exisidos 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 42º.-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 43º.-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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 regrada.

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 44º.-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 45º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 contraditorio. Neses casos, as rexistradoras ou rexistradores 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 113º.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 PRIMEIRA PERSOAS BENEFICIARIAS

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 46º.-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 47º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 48º.-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 desafiuzamento 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 49º.-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 SEGUNDA REXISTRO ÚNICO DE DEMANDANTES DE VIVENDA

Artigo 50º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 producise nas súas circunstancias durante o período de inscrición.

SECCIÓN TERCEIRA MODOS DE ACCESO

Artigo 51º.-Títulos.

1. O acceso ás vivendas protexidas realizarase por compravenda, 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 52º.-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 53º.-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 exixibles 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 54º.-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 exixidos para o acceso á vivenda protexida.

Artigo 55º.-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 56º.-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 57º.-Eficacia da adxudicación.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 58º.-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 59º.-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. Incumprido o prazo por causa imputable á persoa interesada, será advertida de que, de non dar cumprimento aos referidos trámites no prazo que se sinale 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 60º.-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 61º.-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 62º.-Administración.

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

Artigo 63º.-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 59º.2 ou da data da resolución de cualificación das vivendas nos supostos do artigo 54º 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, exixirase 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 64º.-Segundas e ulteriores 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 52º desta lei, agás que concorra 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 rexerase polo disposto no artigo 59º desta lei.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 65º.-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 producise 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 ulteriores 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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

segundo grao en liña recta ou nos casos de liquidación da sociedade de gananciais, sempre que a persoa adquirente cumpra os requisitos establecidos nas disposicións vixentes para a adquisición da vivenda protexida.

Artigo 66º.-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 67º.-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 68º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 69º.-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 70º.-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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 71º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 72º.-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 73º.-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 ás axudas e subvencións percibidas polos interesados.

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

Artigo 74º.-Renovación e rehabilitación de áreas urbanas degradadas.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 75º.-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 puider 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 76º.-Actuacións.

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 77º.-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 78º.-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 79º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

CAPÍTULO IV FOMENTO DA CALIDADE, DA INNOVACIÓN E DA SUSTENTABILIDADE

Artigo 80º.-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 exixidos 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 81º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 82º.-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 PRIMEIRA PUBLICIDADE NA OFERTA DE VENDA

Artigo 83º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. As características, condicións, prestacións e garantías das vivendas, anexos, servizos e instalacións comúns ofrecidas na publicidade serán exixibles pola persoa compradora, aínda cando non figuren expresamente no contrato de compravenda asinado.

Artigo 84º.-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 indicarase 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 85º.-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 exixe unha entrada inicial, así como o número total de prazos e o seu vencemento.

SECCIÓN SEGUNDA INFORMACIÓN NA OFERTA DE VENDA

Artigo 86º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 87º.-Contido da información.

1. A información incluirá, 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, incluirase 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 88º.-Exame da documentación antes da perfección do contrato.

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

SECCIÓN TERCEIRA INFORMACIÓN NA OFERTA DE ARRENDAMENTO

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 89º.-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 90º.-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 PRIMEIRA VENDA DE VIVENDAS EN PROXECTO OU EN CONSTRUCIÓN

Artigo 91º.-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 propiedade 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 92º.-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 inmoble.

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 93º.-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 exixencias 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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 94º.-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 95º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 96º.-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 SEGUNDA VENDA DE VIVENDAS REMATADAS

Artigo 97º.-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 98º.-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 99º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 PRIMEIRA REQUISITOS PARA O ARRENDAMENTO

Artigo 100º.-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 101º.-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 SEGUNDA DEPÓSITO DAS FIANZAS DOS ARRENDAMENTOS DE VIVENDAS

Artigo 102º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 exixir 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 rexerase 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 restitución.

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 103º.-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 exixan 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 104º.-Responsabilidades.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

CAPÍTULO IV ARBITRAXE

Artigo 105º.-Arbitraxe 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 arbitraxe.

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 106º.-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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 autorizados 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 107º.-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 empadroamento, 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 compravenda 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

CAPÍTULO II RÉXIME SANCIONADOR

SECCIÓN PRIMEIRA INFRACCIÓNS DA NORMATIVA DE VIVENDA

Artigo 108º.-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 neglixencia 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 sobreprezos, 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 exixidos 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 109º.-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 neglixencia 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 59.3º 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 exixida no artigo 63.3º 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 exixibles para proceder ao arrendamento da vivenda ou á súa venda en proxecto, en construción ou rematada, e nomeadamente o incumprimento das exixencias 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 110º.-Infraccións leves.

1. Son infraccións leves das normas de edificación:

a) A neglixencia 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 exixible 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

Artigo 111º.-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 extinguir 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 pertenzan ao mesmo edificio, poderanse impoñer tantas sancións como infraccións se cometesen en cada vivenda.

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

SECCIÓN SEGUNDA SANCIÓNS

Artigo 112º.-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 108.3º, a contía da sanción non resultará inferior ao quíntuplo 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 impoñerá sanción ningunha, sen prexuízo do aboamento dos xuros legais polo tempo en que se demorase o ingreso.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 exixida para a comisión das condutas típicas.

SECCIÓN TERCEIRA OUTRAS MEDIDAS

Artigo 113º.-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 extinguir 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 45.6º 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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

Artigo 114º.-Reposición, indemnización, reintegro e reparación.

1. As responsabilidades administrativas que deriven do procedemento sancionador regulado nesta lei serán compatibles coa exixencia 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 CUARTA COMPETENCIAS, PROCEDEMENTO E EXECUCIÓN FORZOSA

Artigo 115º.-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 116º.-Prazo máximo.

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

Artigo 117º.-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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

2. No caso de imposición da obriga de realizar obras a que se refire o artigo 114.2º 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 exixirase por vía executiva antes da execución, agás que a persoa infractora preste garantía suficiente.

Artigo 118º.-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 exisencias de calidade e habitabilidade exixidas pola normativa vixente.

SECCIÓN QUINTA PRESCRICIÓN

Artigo 119º.-Prazos.

1. As infraccións tipificadas nesta lei e as accións para exixir 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 exixir 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 recorrese 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.

Disposicións adicionais

Primeira.-Planeamento urbanístico.

De conformidade co establecido no artigo 85.3 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.

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, concorría neles algún dos seguintes supostos:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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».

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.

Cuarta.-Emigrantes.

Sen prexuízo das normas que se establezan regulamentariamente, ás persoas emigrantes que residan fóra de Galicia aplicaránselles 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 exixirá 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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.

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.

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.

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:

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

«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 3º 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 5º 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».

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) Exercerán 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.

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 pertenzan».

Disposicións transitorias

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.

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 exixidos para o seu exercicio.

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

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

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.

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 derrogatoria única.-Expresa e xenérica.

Quedan derrogadas 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.

Disposicións derradeiras

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.

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.

Terceira.-Desenvolvemento regulamentario.

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

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 exixibles aos edificios e vivendas cuxa licenza urbanística de obras se solicite a partir da entrada en vigor desta lei.

Santiago de Compostela, vinte e nove de decembro de dous mil oito.

Emilio Pérez Touriño

Presidente

Este documento é de carácter informativo e non ten valor xurídico. Está elaborado unicamente a partir das normas publicadas en Lex.gal. Consulte a información contida ao respecto na sección de preguntas frecuentes.