Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia

Versión de '29-06-2012' a '24-12-2015'

Téñase en conta a Sentenza núm. 82/2014, do 28 de maio, dictada polo Tribunal Constitucional, que declara inconstitucional e nulo o apartado segundo da disposición adicional sexta.

Preámbulo

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

Por outra parte, enténdense incluídas entre as vivendas de promoción autonómica aquelas vivendas promovidas por un promotor público ou privado en execución de políticas públicas de vivenda e que, cumprindo os requisitos establecidos regulamentariamente, sexan cualificadas como tales polo Instituto Galego da Vivenda e Solo. Dentro destas inclúense as promovidas, de forma individual ou colectiva, para uso propio.

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.

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

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

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

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

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

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

O título IV, e último da lei, ten por obxecto a inspección e o réxime sancionador en materia de vivenda. O seu principio básico é a regulación dun servizo de inspección no ámbito da

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.

Comunidade Autónoma de Galicia que, baixo o control do Instituto Galego da Vivenda e Solo, garanta o cumprimento da normativa de vivenda, atribuíndolles ás persoas que o compoñen a condición de axentes da autoridade, dotándoas das competencias necesarias para conseguir tal fin, e establécese a esixencia legal do deber de información e colaboración con este servizo. O réxime sancionador, do que se ocupa todo o capítulo II deste título, opera sobre as premisas de garantía dos dereitos da cidadanía e do rigor da actuación das administracións públicas para que a lei non deveña nun simple formalismo legal. Así, mantense a clasificación das infraccións en leves, graves e moi graves, e preténdese adecuar o importe das sancións ás circunstancias económicas das persoas infractoras, dado que, se para o acceso a unha vivenda protexida en réxime de venda ou alugueiro se require un nivel determinado de ingresos, parece contrario ao principio de proporcionalidade manter a contía das sancións establecidas na anterior Lei de vivenda 18/2008. Ademais, sinálanse unha serie de medidas complementarias para reforzar as potestades sancionadoras da administración actuante. Por último, regúlanse a competencia e o procedemento en materia sancionadora e o réxime de execución forzosa.

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

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

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

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

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

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.

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

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

Por todo o exposto o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13º.2 do Estatuto de Galicia e co artigo 24º da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e da súa Presidencia, promulgo en nome de El-Rei a Lei de vivenda de Galicia.

Título I Da vivenda en xeral

Capítulo I Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto

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

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

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

c) A obriga de depósito das fianzas dos contratos de arrendamento de predios urbanos que se destinen a vivenda ou a uso distinto do de vivenda, así como das fianzas que por calquera concepto se lles esixan ás persoas abonadas a subministracións ou a servizos na formalización dos contratos que afecten as vivendas e demais predios urbanos.

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

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

Artigo 2. Ámbito de aplicación obxectivo e territorial

1. Esta lei aplícase a todo edificio cuxo destino, total ou parcialmente, sexa o residencial de vivenda, tanto de nova construción coma proveniente de actuacións de rehabilitación, renovación ou reforma, desde o momento no que se inicia a promoción e durante a súa vida

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.

útil, con independencia do seu carácter libre ou protexido. Así mesmo, seralles aplicable aos aloxamentos protexidos e, en materia de depósitos de fianzas, a arrendamentos de predios urbanos.

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

Artigo 3. Dereito a gozar dunha vivenda digna e axeitada

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

Artigo 4. Glosario

Para os efectos desta lei, enténdese por:

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

Capítulo II A calidade nas vivendas

Sección 1ª. As esixencias técnicas de calidade

Artigo 5. Requisitos de calidade da edificación

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 7. Competencias das administracións locais

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

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

1. No exercicio das funcións de acreditación da calidade da edificación que lles atribúe a Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, as entidades de control de calidade e os laboratorios de ensaios de control, así como o persoal ao seu servizo, deben manter a debida obxectividade, independencia e imparcialidade respecto dos restantes axentes que interveñen na edificación.

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

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

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

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

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

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

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

Sección 2ª. Do libro do edificio

Artigo 9. Obxecto

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

Artigo 10. Contido do libro do edificio

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

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

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

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

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

e) As garantías constituídas no edificio, en cumprimento da lexislación vixente, para responder de danos materiais ocasionados polos vicios e defectos da construción, coa indicación do tipo de seguro subscrito e dos datos identificativos da compañía aseguradora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 12. Obrigas xerais das persoas propietarias e usuarias

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

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

No instrumento público mediante o que se transmita por calquera título a vivenda, a persoa transmitente deberá declarar estar ao corrente no cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación ou expresar os que teña pendentes de cumprimento, en cuxo caso deberá consignarse expresamente a subrogación nestes da persoa adquirente.

3. As persoas propietarias e usuarias das vivendas están obrigadas a permitir a entrada nelas nos supostos de actuacións para o mantemento, a conservación ou a rehabilitación dos elementos comúns do inmoble e a consentir as servidumes requiridas para a creación de

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.

servizos comúns de interese xeral, nas condicións establecidas pola lexislación de propiedade horizontal.

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

Artigo 13. Garantías de cumprimento das obrigas

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

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

Capítulo IV A protección das persoas adquirentes e usuarias de vivenda

Sección 1ª. Da publicidade da oferta de vivenda

Artigo 14. A publicidade en materia de vivenda

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

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

Artigo 15. Carácter vinculante da publicidade

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

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

Artigo 16. Mencións obrigatorias na publicidade das vivendas

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

a) A localización da vivenda.

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

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

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

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

Artigo 17. Publicidade sobre o prezo

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

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

Sección 2ª. Información na venda de vivendas

Subsección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 18. Información previa á venda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 19. Información sobre o prezo de venda

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 20. Correspondencia entre a construción e o proxecto

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

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

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

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

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

Artigo 21. Reserva de vivendas de futura construción

1. Poderá establecerse o pacto de reserva dunha vivenda situada nun edificio en fase de proxecto ou construción, polo cal, a cambio dun anticipo, que en ningún caso poderá superar o 1 % do prezo máximo de venda estimado, descontando impostos, o promotor se comprometa a non alleala a terceiros e a concederlle ao reservista a facultade de decidir a formalización do correspondente contrato de compravenda, unha vez que dispoña da documentación indicada no artigo 18.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 23. Garantía de devolución de cantidades anticipadas

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

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

3. Sen prexuízo das accións civís que lle correspondan á persoa compradora para exixir o cumprimento do contrato, a garantía de devolución dos anticipos efectuados estenderase

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.

aos supostos nos que a vivenda que debese entregárselle á persoa compradora fose vendida a unha terceira persoa e aos casos nos que a vivenda vendida e entregada finalmente á persoa compradora aparecese gravada con cargas distintas das pactadas.

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

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

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

Artigo 24. Información e requisitos na venda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

h) A referencia catastral e rexistral da vivenda.

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

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

Sección 3ª. Dos promotores e do seu rexistro

Artigo 25. Promotores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 28. Organización e procedemento

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

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

Artigo 29. Constitución da fianza

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

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

3. Nos arrendamentos de tempada, que conforme a Lei de arrendamentos urbanos terán a consideración de arrendamentos para uso distinto do de vivenda, a contía da fianza será

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.

proporcional ao prazo de duración do contrato, tendo en conta que as dúas mensualidades establecidas corresponden ao contrato dun ano de duración. Para estes efectos, teñen a consideración de arrendamentos de tempada os de duración inferior a un ano.

Artigo 30. Depósito da fianza

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

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

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

Artigo 31. Excepcións

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

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

Artigo 32. Fianza de contratos de subministracións e servizos

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

Artigo 33. Natureza do depósito

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

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. O depósito será gratuíto e non devindicará xuros.

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

Artigo 34. Formas de depósito das fianzas

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

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

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

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

Artigo 35. Actualización da fianza

1. Durante os cinco primeiros anos de duración do contrato, a fianza non estará suxeita a actualización. Porén, cada vez que o arrendamento se prorrogue, a persoa arrendadora poderá exixir que a fianza sexa incrementada, ou a persoa arrendataria, que diminúa, ata facerse igual a unha mensualidade, no caso de vivendas, ou a dúas, no caso de uso distinto ao de vivendas, da renda vixente ao tempo da prórroga.

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

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

Artigo 36. Devolución da fianza

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

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

Artigo 37. Ingreso da fianza fóra de prazo

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

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

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

Artigo 38. Recadación en vía de constrinximento

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

Artigo 39. Controversia entre as persoas contratantes

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

Artigo 40. Depósito de fianzas por entidades de intermediación inmobiliaria

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

Artigo 41. Convenios con colexios profesionais

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

Capítulo VI Licenza de primeira ocupación e declaración de obra nova

Artigo 42. A licenza de primeira ocupación

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

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

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

– Que sexa susceptible de utilización independente.

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

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

Artigo 43. Servizos

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

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

Artigo 44. Declaración de obra nova

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

Título II Das vivendas protexidas e doutras actuacións protexidas

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 I Clasificación das vivendas protexidas

Sección 1ª. Da clasificación das vivendas protexidas

Artigo 45. Clases de vivendas protexidas

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

1. Vivendas de promoción pública (VPP).

2. Vivendas de protección autonómica (VPA).

Sección 2ª. Vivendas de promoción pública (VPP)

Artigo 46. Concepto

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

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

3. As vivendas de promoción pública destinaranse, en todo caso, a domicilio habitual e permanente das súas adxudicatarias e dos seus adxudicatarios, sen que en ningún caso se poidan destinar a segunda residencia nin a ningún outro uso, agás nos casos que regulamentariamente se determinen, para posibilitar o uso pola Administración pública como vivenda temporal de colectivos con necesidades especiais.

Artigo 47. Modalidades de promoción pública de vivendas

A promoción pública poderá levarse a cabo mediante:

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 48. Vivendas protexidas de promoción pública concertadas

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

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

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

Artigo 49. Vivendas de inserción ou asistenciais

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

Artigo 50. Modos de acceso

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

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

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

4. Excepcionalmente, por razóns de interese público ou social, poderán adquirir as vivendas de promoción pública as administracións públicas, e poderán ser utilizadas polas persoas xurídicas, públicas ou privadas, sen ánimo de lucro, que cumpran coas condicións establecidas regulamentariamente.

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

Artigo 51. Vivendas de promoción pública en copropiedade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 53. Conservación, administración e aseguramento

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

2. Para facilitar a administración e conservación dos edificios e das vivendas de promoción pública, o Instituto Galego da Vivenda e Solo promoverá e exixirá a constitución das oportunas comunidades de propietarios ou das xuntas administradoras, en atención ao réxime de adxudicación das vivendas.

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

Artigo 54. Aprazamentos de pagamento

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

Artigo 55. Locais en edificios de vivendas de promoción pública

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

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

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

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

Artigo 56. Concepto

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

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

Artigo 57. Réxime xurídico

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

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

Artigo 58. Situacións excepcionais

Transcorridos tres anos desde a cualificación definitiva como vivendas de protección autonómica, sempre que se acredite fidedignamente no expediente o cumprimento do procedemento de adxudicación de vivendas protexidas polo sistema establecido regulamentariamente e non fose posible a súa adxudicación por falta de persoas adxudicatarias, o promotor poderá solicitarlle ao Instituto Galego da Vivenda e Solo que, á vista das circunstancias concorrentes no expediente, autorice, para a totalidade ou parte da promoción, en función das vivendas que non se chegasen a adxudicar, a excepción do

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.

cumprimento dos requisitos de acceso ás vivendas protexidas, sempre que a vivenda se destine a domicilio habitual e permanente e se manteñan os prezos máximos de venda ou renda durante a vixencia do réxime de protección. O promotor deberá proceder á devolución das axudas que recibise correspondentes a esas vivendas. Esta autorización farase constar na resolución de cualificación definitiva, mediante dilixencia.

Capítulo II Do réxime xeral das vivendas protexidas

Sección 1ª. Disposicións xerais

Artigo 59. A cualificación das vivendas protexidas

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

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

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

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

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

Artigo 60. Duración do réxime de protección

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

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

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

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

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

Artigo 61. Extinción do réxime de protección e descualificación

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

2. O transcurso do prazo de duración do réxime de protección nas vivendas de protección autonómica determinará a extinción do réxime de protección da vivenda, que, sen necesidade de declaración administrativa, se considerará libre para todos os efectos se, transcorridos seis meses desde o cumprimento do prazo de duración do réxime de protección, non consta no rexistro da propiedade ningún asento contraditorio. Nestes casos, as rexistradoras ou rexistradores cancelarán de oficio as notas marxinais relativas ao réxime de protección. Nas vivendas de promoción pública será necesaria unha declaración administrativa emitida polo Instituto Galego da Vivenda e Solo na que se determine a extinción do réxime de protección.

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

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

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

Artigo 62. Superficie

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

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

Artigo 63. Persoas beneficiarias

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

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

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

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

4. No suposto de que, logo de producida a adxudicación da vivenda protexida e antes da sinatura do correspondente contrato, falecese a persoa adxudicataria, poderanse subrogar nesta condición de persoa adxudicataria os membros da unidade familiar ou de convivencia

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.

que figuren na solicitude formulada, e aplicarase, de ser o caso, e para os efectos de designar a persoa adxudicataria, a orde de prelación establecida na lexislación de arrendamentos urbanos.

Artigo 64. Situacións excepcionais no réxime de acceso

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

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

Artigo 65. Destino e ocupación

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

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

Artigo 66. Prezo de venda ou renda

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

2. Quédalle prohibido á persoa vendedora ou arrendadora dunha vivenda suxeita a calquera réxime de protección a percepción de calquera tipo de sobreprezos, cantidades ou primas de ningunha especie, superiores aos legalmente fixados como prezos máximos de venda ou renda, incluso por melloras, obras ou instalacións complementarias distintas ás que figuren

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.

no proxecto de obra da referida vivenda. Esta prohibición esténdese ao mobiliario que se integre ou se sitúe na vivenda pola persoa vendedora.

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

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

Artigo 67. Limitacións da facultade de dispoñer

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

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

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

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

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

Artigo 68. Cláusulas obrigatorias e visado de contratos

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

Artigo 69. Rexistro da propiedade

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

Artigo 70. Arbitraxe

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

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

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

Artigo 72. Solo para vivendas protexidas

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

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

Sección 2ª. Adxudicación das vivendas protexidas

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

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo disporá dun Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, no que se consignarán todos os datos relativos á demanda de vivenda protexida na Comunidade Autónoma, co fin de facilitar a

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.

xestión e coordinación das políticas públicas de vivenda e de solo para a vivenda protexida, garantir a aplicación dos principios de publicidade, transparencia e concorrencia nos procedementos de adxudicación e contribuír á programación das iniciativas privadas en materia de vivenda protexida.

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

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

Artigo 74. Reservas

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

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

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

c) Familias ou unidades convivenciais monoparentais.

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

e) Mulleres vítimas de violencia de xénero.

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

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

Capítulo III As potestades sobre as vivendas protexidas

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

Artigo 75. Dereitos de tenteo e retracto

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

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

Artigo 76. Procedemento para o exercicio do dereito de tenteo

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

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

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

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

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

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.

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

Artigo 77. Procedemento para o exercicio do dereito de retracto

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

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

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

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

Artigo 78. Constancia rexistral

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

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

Artigo 79. Prezo da transmisión

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

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

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

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.

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

Sección 2ª. O desafiuzamento administrativo

Artigo 81. Causas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 82. Procedemento

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 83. Suspensión do procedemento

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

Artigo 84. Precinto cautelar

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.

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

Artigo 85. Competencia

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

Capítulo IV Outras actuacións protexidas en materia de vivenda

Sección 1ª. Adquisición protexida de vivendas

Artigo 86. Obxecto e persoas beneficiarias

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

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

Artigo 87. Convenios para actuacións protexidas en venda

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

Sección 2ª. Arrendamento protexido de vivenda

Artigo 88. Obxecto e actuacións protexidas en arrendamento

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

2. Sen prexuízo do disposto no punto anterior, as administracións públicas poderán adoptar medidas dirixidas a impulsar a posta no mercado de vivendas en alugueiro, cos obxectivos

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.

prioritarios de mobilizar as vivendas baleiras e de favorecerlle o acceso á vivenda a colectivos singulares, en particular colectivos sociais especialmente desfavorecidos, vulnerables ou en situación de exclusión social, mulleres vítimas de violencia de xénero, persoas maiores e persoas novas que pretendan acceder á vivenda por primeira vez.

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

Sección 3ª. Aloxamentos protexidos

Artigo 89. Aloxamentos protexidos

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

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

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

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

Sección 4ª. Rehabilitación das vivendas

Artigo 90. Obxecto

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

Artigo 91. Fomento de actuacións de rehabilitación

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo desenvolverá políticas públicas de rehabilitación e renovación do parque de vivendas de Galicia atendendo a criterios de accesibilidade, sustentabilidade, aforro enerxético, mellora da calidade e conservación dos elementos

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.

singulares das construcións existentes. Para tal fin poderá aprobar os oportunos programas de rehabilitación ou renovación dirixidos á mellora das condicións de habitabilidade das vivendas, á recuperación de inmobles de valor arquitectónico, de zonas históricas ou de áreas urbanas degradadas e de núcleos rurais.

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

Artigo 92. Concepto e réxime das actuacións protexidas

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

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

Artigo 93. Tipos de actuacións protexidas

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

Artigo 94. Rehabilitación illada

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

Artigo 95. Actuacións na área de rehabilitación integral

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

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

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 96. Actuacións directas do Instituto Galego da Vivenda e Solo

Sen prexuízo das axudas e subvencións que se establezan en cada programa específico, as actuacións de rehabilitación ou renovación poderán levarse a cabo directamente polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, e as vivendas resultantes obterán a cualificación de vivendas de promoción pública.

Artigo 97. Oficinas de rehabilitación

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

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

Título III A expropiación en materia de vivenda

Artigo 98. Expropiación nas vivendas protexidas de promoción pública

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

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

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

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

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

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

3. Sen prexuízo do disposto na normativa de valoracións, na determinación do prezo xusto da vivenda terase en conta o prezo no que foi cedida, do que se descontarán as cantidades aprazadas non satisfeitas pola persoa adxudicataria, así como as subvencións e as demais

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.

cantidades entregadas á persoa adquirente como axudas económicas directas. A cifra resultante corrixirase tendo en conta os criterios de valoración para as segundas transmisións de vivendas de promoción pública previstas nas súas normas específicas.

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

Artigo 99. Expropiación en materia de accesibilidade

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

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

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

Artigo 100. Expropiación en materia de rehabilitación

1. A administración municipal competente poderá iniciar o expediente expropiatorio dos edificios ou das vivendas cando se atope nalgún dos supostos previstos na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, para a declaración de ruína, sempre que, ao ditarse a correspondente orde de execución de obras, esta fose desatendida pola persoa propietaria de forma reiterada durante polo menos tres notificacións e non se dese cumprimento ao preceptuado no punto 4 do artigo 199 da antedita lei.

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo I Da inspección en materia de vivenda

Artigo 101. Competencias e actividade inspectora

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

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

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

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

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

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

Artigo 102. Información e colaboración

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

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

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

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

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

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

Capítulo II Réxime sancionador

Sección 1ª. Infraccións da normativa de vivenda

Artigo 103. Clases

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

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

Artigo 104. Infraccións leves

Terán a consideración de infraccións leves:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Artigo 105. Infraccións graves

Terán a consideración de infraccións graves:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) As accións ou omisións, por culpa ou neglixencia, dos axentes da construción durante o proceso construtivo de vivendas protexidas, ou a vulneración das normas de calidade

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.

vixentes na Comunidade Autónoma de Galicia, cando desen lugar a vicios ou defectos graves que non afecten a seguridade da edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

v) A execución, en vivendas cualificadas protexidas, de obras que modifiquen o proxecto aprobado sen a previa autorización da administración competente en materia de vivenda,

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.

aínda que se axusten ás ordenanzas técnicas e normas construtivas que sexan aplicables durante o período de vixencia do réxime de protección.

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

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

Artigo 106. Infraccións moi graves

Son infraccións moi graves:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 107. Responsabilidade

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

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

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

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

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

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

Sección 2ª. Sancións

Artigo 108. Multas e gradación

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

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

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

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

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

3. Cando a infracción cometida sexa a tipificada na letra l) do artigo 106, a contía da sanción non resultará inferior ao quíntuplo da diferenza entre o sobreprezo, a prima ou a cantidade

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.

percibida e o prezo máximo legal, cando se trate de arrendamento, e ao duplo da devandita diferenza, no caso de compravenda.

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

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

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

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

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

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

Sección 3ª. Outras medidas

Artigo 109. Medidas complementarias

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

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

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.

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

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

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

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

Artigo 110. Reposición, indemnización, reintegro e reparación

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

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

Sección 4ª. Competencias, prazo máximo e execución forzosa

Artigo 111. Competencias

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

Artigo 112. Prazo máximo

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

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

Artigo 113. Execución forzosa

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

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

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

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

Artigo 114. Finalización por mutuo acordo

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

Sección 5ª. Prescrición

Artigo 115. 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.

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

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

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

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

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

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

Disposición adicional primeira. Rexistro de Axentes da Edificación

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

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

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

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

Disposición adicional terceira. Efectos do silencio administrativo

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

Disposición adicional cuarta. Das contías das sancións

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

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

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

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

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

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

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

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.

Téñase en conta a Sentenza nº 82/2014, do 28 de maio dictada polo Tribunal Constitucional, que declara inconstitucional e nulo o apartado 2 desta disposición adicional sexta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición adicional oitava. Dación en pagamento

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

Disposición adicional novena

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

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

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

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

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

PRTC = [(IRT x 10) / IPM] x 100

Na que será:

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

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.

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

IPM= Número total de habitantes inscritos no padrón municipal.

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

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

PRTVi= %ITPi x PRTC

Na que será:

PRTVi = Porcentaxe de reserva de solo por tipo de vivenda protexida.

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

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

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

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

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

Disposición adicional décima

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

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

a) No conxunto integrado polo solo urbano non consolidado e polo solo urbanizable delimitado, a porcentaxe de edificabilidade residencial que se fixe como reserva para vivenda protexida será, como mínimo, a PRTC establecida no plan xeral, respectará a PRTVi de cada tipo de vivenda protexida e distribuirase conforme as regras seguintes:

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

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

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

Disposición adicional décimo primeira

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

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

Disposición adicional décimo segunda

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.

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

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

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

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

Disposición adicional décimo terceira

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

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

Disposición adicional décimo cuarta

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

«Artigo 189. Prazos para edificar ou rehabilitar

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

2. A Administración poderá conceder prórrogas cunha duración máxima conxunta dun ano, a pedimento das persoas interesadas, por causas xustificadas e de forma motivada.

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

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

Disposición adicional décimo quinta

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

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

Disposición adicional décimo sexta

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

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

Disposición adicional décimo sétima

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

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

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

Disposición adicional décimo oitava

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Disposición transitoria segunda. Procedementos de cualificación

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

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

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

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

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

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

Disposición transitoria quinta. Disposicións sancionadoras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición transitoria oitava. Declaración de obra nova

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

Disposición transitoria novena. Garantía do dereito á vivenda

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

Disposición derrogatoria primeira

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.

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

Disposición derrogatoria segunda

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

Disposición derradeira primeira. Desenvolvemento regulamentario

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

Disposición derradeira segunda. Entrada en vigor

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

Santiago de Compostela, vinte e nove de xuño de dous mil doce

Alberto Núñez Feijóo

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.