Seguridad Social en fecha ..... eleva a definitiva la presente cláusula adicional, incorporándose al concierto de su razón.

En ....., a ..... de ..... de 2003.

Fdo.:

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

18262 *LEY 4/2003, de 29 de julio, de Vivienda de Galicia.*

El artículo 47 de la Constitución Española ordena a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y apropiada, encomendándoles la elaboración de las normas pertinentes para ello. Igualmente, según el artículo 51, les corresponde garantizar la defensa de los consumidores y usuarios, entre los cuales se encuentran los arrendatarios y adquirentes de viviendas y locales, velando por su protección, asegurándoles tanto la calidad de los mismos como la información que sea precisa antes de la celebración de los respectivos contratos y el cumplimiento de los pactos en ellos establecidos. Tal función corresponde a la Comunidad Autónoma de Galicia en virtud de lo dispuesto en los artículos 27.3.º y 30.I.4.º del Estatuto de Autonomía, títulos competenciales que la habilitan para la elaboración de la presente Ley de Vivienda de Galicia.

No es, sin embargo, objeto del presente texto legal la regulación genérica de la intervención de la Administración pública en el fenómeno constructivo a través de actuaciones de programación del suelo y control urbanístico —tales aspectos aparecen suficientemente regulados en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia—, ni el establecimiento del régimen jurídico general de las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, materia esta de notoria complejidad normativa en la actualidad y que no parece oportuno refundir aquí. Así, partiendo de la existencia de un control urbanístico general, de políticas de fomento del suelo, de un régimen jurídico de financiación para la adquisición o rehabilitación de viviendas a través de distintos sistemas de protección pública y de una variada normativa complementaria sobre distintos aspectos de calidad de la edificación, pretende la presente Ley de Vivienda de Galicia contemplar con atención especial el proceso de introducción de las viviendas en el mercado, dando respuesta legal a los conflictos que la realidad jurídica muestra como más frecuentes con relación a la adquisición de una vivienda o un local, y que hasta ahora se habían venido resolviendo en base a una legislación fragmentada y una doctrina jurisprudencial no siempre uniforme.

Se trata, en definitiva, de regular tres aspectos fundamentales: en primer término, la protección de los arrendatarios y adquirentes de viviendas y locales en su relación con los arrendadores, promotores, constructores y vendedores, garantizando que la información recibida antes de contratar sea veraz, completa y transparente, así como el respeto, a lo largo del proceso constructivo, de los compromisos asumidos frente a ellos; en segundo término, se da forma a la intervención de la Administración autonómica en los problemas específicos que plantea la transmisión a terceros de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a fin de asegurar que las mismas queden siempre en manos de ciudadanos que de otra forma no podrían hacer efectivo su derecho a una vivienda digna y apropiada, dadas sus particulares circunstancias familiares y económicas; finalmente, en tercer término, se contempla en la ley el régimen sancionador por infracciones en materia de vivienda, que, aunque incorpora a su texto la mayoría de las previsiones de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, con modificaciones puntuales en las materias en que se han observado disfunciones, presenta ahora un alcance más amplio, al estar referido solamente aquel texto legal, que ahora se deroga, a las infracciones en materia de viviendas de protección pública.

La Ley de Vivienda de Galicia consta, además del preliminar, de cuatro títulos. El primero, orientado a la protección como consumidores de los arrendatarios y adquirentes, prevé las condiciones en que habrá de realizarse la publicidad en la oferta de venta de viviendas y la información que habrá de subministrarse a los interesados en su adquisición y arrendamiento, determina la documentación a entregarles y regula, de modo especial, aunque sin olvidar la venta de viviendas ya terminadas, el fenómeno de venta de las mismas en proyecto o en construcción, modalidad contractual donde la realidad acredita una mayor problemática y en la cual la debilidad del consumidor reclama una atención preferente. El segundo título establece los requisitos que habrán de cumplirse en la transmisión de viviendas de promoción o protección pública en lo que se refiere a las condiciones del adquirente y a los precios máximos de venta, y regula también los derechos de tanteo y retracto de la Administración como última garantía de que a la propiedad de tales viviendas podrán acceder las personas verdaderamente necesitadas de aquella protección.

Se ha considerado oportuno, con ocasión de la elaboración de una Ley de vivienda de Galicia, regular en la misma, en desarrollo de la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que autoriza para ello a las Comunidades Autónomas, la obligación de depósito de las fianzas a que se refiere el artículo 36.1 de ese texto legal, el cual habrán de hacer efectivo los arrendadores en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o, en su caso, en las entidades gestoras, materia que se regula en el título III de la Ley.

Por último, el régimen sancionador que la Ley contempla en el título IV, incorporando previsiones que se corresponden con las nuevas obligaciones que ahora se imponen a los agentes de la edificación, continúa incluyendo otras de los promotores y constructores o de los ocupantes de las viviendas sujetas a algún réxime de protección pública.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2.º del Estatuto de Autonomía de Galicia y con el artículo 24 de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidente, promulgo en nombre del Rey la Ley de Vivienda de Galicia.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley tiene por objeto y finalidad regular en la Comunidad Autónoma de Galicia:

a) La protección de los derechos de los adquirentes o usuarios en materia de vivienda.

b) Las facultades y derechos de los organismos autonómicos competentes respecto a la transmisión de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

c) El depósito de las fianzas de los arrendamientos de viviendas y fincas urbanas.

d) El régimen sancionador por infracciones en materia de vivienda.

Artículo 2. *Definición de vivienda.*

1. A los efectos de la presente Ley, es vivienda toda edificación permanente habitable cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, lo constituya satisfacer la necesidad de residencia, sea habitual o no, de las personas físicas.

2. Las normas de la presente Ley sobre protección de los adquirentes o usuarios de viviendas serán asimismo de aplicación a los adquirentes o usuarios de otros espacios del edificio susceptibles de aprovechamiento independiente destinados al desarrollo de actividades profesionales, industriales, comerciales, sociales, culturales o de análoga naturaleza, sean personas físicas o jurídicas.

Artículo 3. *Construcción de viviendas.*

La construcción de viviendas habrá de realizarse de conformidad con los criterios de planificación urbanística y con respeto a las normas sobre el uso del suelo y el proceso de edificación, previa la obtención de las correspondientes licencias y demás autorizaciones administrativas.

Artículo 4. *Licencia de primera ocupación.*

1. El otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación de los edificios reconoce y ampara la aptitud de las unidades residenciales en que puedan dividirse para tener la consideración de viviendas.

2. Transcurridos diez años desde el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, en todo arrendamiento de vivienda se requerirá la previa obtención de la cédula de habitabilidad, que se expedirá por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo una vez que se establezcan, por vía reglamentaria, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento.

Artículo 5. *Promotor.*

1. A los efectos de la presente Ley, será considerado promotor de viviendas cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. El promotor de viviendas deberá cumplir las obligaciones establecidas por la legislación vigente, así como las derivadas de los correspondientes contratos suscritos con los compradores o interesados en la adquisición, sea en documento público o privado.

3. El desarrollo de la actividad de promoción inmobiliaria exigirá que las personas físicas o jurídicas que se dediquen a la misma se inscriban en el registro que se cree mediante el correspondiente desarrollo reglamentario y en los supuestos que se establezcan.

Por el mismo procedimiento reglamentario se fijarán los requisitos que será preciso cumplir para acceder a dicho registro.

Artículo 6. *Constructor.*

1. A los efectos de la presente Ley, es constructor la persona física o jurídica que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

2. Las funciones de promotor y constructor podrán ser asumidas por la misma persona física o jurídica.

3. Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable ante el promotor de su adecuación al proyecto y al contrato.

TÍTULO I

Protección de los adquirentes y arrendatarios de vivienda

CAPÍTULO I

Publicidad e información en la oferta de venta

Sección 1.ª Publicidad

Artículo 7. *Concepto de publicidad.*

A los efectos de la presente Ley, se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o destinatarios en general, realizada por quien lleve a cabo la promoción de viviendas o quienes se dediquen en desarrollo de su actividad empresarial o profesional a la venta de las mismas, a fin de promover de forma directa o indirecta su transmisión.

Artículo 8. *Carácter vinculante de la publicidad.*

1. La publicidad que sobre las características materiales de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de adquisición realice quien lleve a cabo su promoción a fin de transmitirlas a los consumidores deberá ajustarse a los principios de buena fe y veracidad, sin omitir datos esenciales que pudieran inducir al error a los destinatarios. En todo caso, se especificará si las viviendas a que la publicidad se refiere están ya terminadas, se encuentran en fase de construcción o simplemente proyectadas.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios, y el artículo 3 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, las características de las viviendas, sus anejos, servicios e instalaciones comunes ofrecidas en la publicidad realizada para promover su venta serán exigibles ulteriormente por el comprador, aun en el caso de que no se hiciera mención específica a alguna de las características en el respectivo contrato de compraventa celebrado.

Artículo 9. *Complejos inmobiliarios.*

En la publicidad dirigida a la venta de una vivienda integrada en un complejo inmobiliario, sea de viviendas unifamiliares o de edificios divididos en pisos o locales, se hará constar expresamente esta circunstancia, indicándose si las instalaciones o servicios a que se hace referencia corresponden a un solo edificio, a varios o son comunes a todo el complejo.

Artículo 10. *Superficie.*

1. La superficie de las viviendas objeto de publicidad se referirá, en todo caso, a la superficie útil de las mismas, sin que en los edificios constituidos o que se constituyan en régimen de propiedad horizontal pueda computarse la parte proporcional de los elementos comunes en la extensión que se atribuya a cada una de las viviendas.

2. A estos efectos, se entenderá como superficie útil de una vivienda la de su suelo, delimitada por la cara interna de los elementos de cierre con el exterior o de separación con otras viviendas o locales colindantes, quedando excluidas de dicha medición aquellas zonas en que la altura libre de construcción no alcance 1,50 metros.

3. No se computará en la superficie útil de una vivienda la que ocupen en el interior de la misma los propios elementos divisorios entre estancias o los pilares, columnas u otros elementos estructurales verticales, cualquiera que sea la función arquitectónica o estética que cumplan en ella.

4. Cuando se trata de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas sitas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre y cuando la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100 por 100.

5. Podrá incluirse en la superficie que se atribuya a la vivienda la mitad de la que corresponda a espacios exteriores como balcones, terrazas, galerías o tendederos que sean propiedad privativa del titular de aquélla, pero únicamente cuando la misma no exceda del 10 por 100 de la superficie útil cerrada de la vivienda.

En caso contrario, la información acerca de la extensión de tales espacios habrá de ofrecerse por separado.

Artículo 11. *Anejos.*

1. Cuando se ofrezcan viviendas con trasteros, desvanes, plazas de garaje u otros espacios análogos que puedan prestar un servicio accesorio a los titulares dominicales de aquéllas, se indicará, cuando menos, si se trata o no de anejos jurídicamente inseparables de ellas, sin perjuicio de que se aporte información complementaria sobre la concreta naturaleza de los mismos.

2. En la publicidad se precisará si la superficie indicada comprende la de los anejos sitos fuera del espacio delimitado de la vivienda. En caso de que así sea, deberá ofrecerse información separada sobre la propia superficie útil de tales anejos.

Artículo 12. *Precio de venta: Conceptos incluidos.*

Cuando la información publicitaria sobre una vivienda mencione su precio de venta, deberán consignarse las siguientes especificaciones:

a) El precio de los trasteros, plazas de garaje u otros espacios análogos que jurídicamente se configuren como objetos autónomos de la vivienda. El precio de los anejos inseparables de que disponga la vivienda se entenderá siempre comprendido en el precio de venta de la misma.

b) Los tributos que legalmente correspondan al comprador, únicos que en todo caso estará obligado a satisfacer.

Artículo 13. *Forma de pago del precio.*

1. Si se incluyen en la publicidad informaciones relativas a formas de pago aplazado del precio de venta de la vivienda, deberá indicarse si se exige una entrada inicial, así como el número total de plazos y el vencimiento de los mismos.

2. En caso de que se trate de viviendas de protección oficial o incluidas en cualquier otro régimen de protección pública, las referencias efectuadas a las cantidades que periódicamente pagarán los adquirentes, o a los tipos de intereses en los créditos hipotecarios que se soliciten, deberán ir acompañadas de las correspondientes a las condiciones económicas personales o familiares que la normativa legal exige para el acceso a la propiedad de las viviendas y, en su caso, para la obtención de la financiación cualificada.

SECCIÓN 2.ª INFORMACIÓN EN LA OFERTA DE VENTA

Artículo 14. *Condiciones del contrato.*

El promotor de viviendas y quienes se dediquen en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional a la venta de las mismas deberán proporcionar al interesado en la adquisición de un inmueble determinado información acerca del concreto contenido del eventual contrato que entre ellos se celebre, con la obligación de mostrarle un ejemplar del modelo de contrato que contenga las condiciones generales que utilice.

Artículo 15. *Examen de la documentación antes de la perfección del contrato.*

1. Antes de la perfección del contrato, el futuro adquirente de una vivienda podrá exigir al promotor que exhiba ante él, con el objeto de que pueda proceder a su examen, la siguiente documentación:

a) El proyecto técnico visado con sus eventuales modificaciones.

b) La licencia de edificación.

c) La escritura de declaración de obra nueva y división horizontal y los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si ya han sido otorgados.

d) El certificado final de obra visado y expedido por la dirección facultativa.

e) La cédula de calificación o declaración provisional o, en su caso, definitiva, cuando se trate de viviendas de protección oficial o declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.

f) La comunicación de la existencia y clase de seguros existentes o a suscribir.

2. Si se trata de viviendas cuya construcción esté ya terminada podrá asimismo pedir la exhibición de la licencia de primera ocupación, si ya se hubiera obtenido, o, al menos, el comprobante de su solicitud y de la fecha de presentación de la misma.

Artículo 16. *Información por escrito.*

1. Quien ofrezca dentro de su actividad empresarial o profesional viviendas para la venta deberá proporcionar al interesado, en todo momento, información sobre los siguientes extremos:

a) El número de registro, nombre o denominación social y dirección del promotor, en su caso, del constructor y del autor del proyecto de obra.

b) En el caso de viviendas en proyecto o en construcción, las fechas previstas de inicio y finalización de obra o la referencia a la fase en que se encuentra la construcción.

c) La fecha de la licencia de obra y, en su caso, de la de primera ocupación.

d) La descripción de las condiciones esenciales de la vivienda, con referencia expresa en todo caso a la

superficie útil, materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante, orientación principal, grado de aislamiento térmico y acústico, medidas de ahorro energético con que cuenta, mobiliario y servicios e instalaciones de que disponga, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario en que esté emplazada.

e) Los tributos que gravan la transmisión del dominio que legalmente correspondan al comprador, así como otros gastos inherentes al contrato que le sean imputables.

f) La situación jurídica de la finca, con especial referencia a si han sido otorgadas ya las escrituras de declaración de obra nueva y división horizontal o, en su caso, indicación de que faltan.

g) Las cargas y gravámenes que recaen tanto sobre la vivienda en particular como, en su caso, sobre los anejos o elementos comunes del inmueble al que pertenezca.

h) Las limitaciones al uso o destino de la vivienda que pudieran derivarse del título constitutivo o de los estatutos, si ya han sido otorgados.

i) El precio total de venta de la vivienda, con las especificaciones contempladas en el artículo 17.

En todo caso, tal información deberá proporcionarse por escrito al interesado con anterioridad a la perfección del contrato.

2. Si se trata de una vivienda de protección oficial o declarada protegida por la Comunidad Autónoma, la información por escrito deberá contener, además de la anterior:

a) La firma del expediente de construcción.

b) El régimen legal de protección a que está acogida la edificación, con indicación del número de viviendas y emplazamiento.

c) La fecha de la calificación o declaración provisional, o, en su caso, definitiva.

d) La expresión de que la vivienda deberá dedicarse a domicilio y residencia permanente del titular.

Artículo 17. *Información sobre el precio de venta.*

1. En la oferta de viviendas para la venta habrá necesariamente de proporcionarse información escrita a los interesados sobre los conceptos incluidos en el precio, las distintas formas de pago que, en su caso, estén previstas y las condiciones de financiación, en los términos regulados en los artículos 12 y 13 de la presente Ley.

2. En la información se especificará, con arreglo a lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, que en ningún caso podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas y otros análogos que las disposiciones legales aplicables atribuyen al vendedor.

3. Cuando se ofrezcan formas de pago aplazado del precio, además de los datos previstos en el artículo 13, deberá indicarse, por escrito, el coste total del crédito, con referencia a la tasa anual equivalente, así como, en su caso, las garantías exigidas para asegurar el cobro de las cantidades aplazadas y el contenido de las eventuales cláusulas penales que, en previsión del incumplimiento del pago de alguno de los plazos, pretendan incluirse en el contrato. Si no fuera posible indicar la tasa anual equivalente, se hará referencia al tipo de interés nominal anual y a los gastos y cargas que el comprador haya de pagar como consecuencia de la concesión del crédito.

4. En los supuestos en que, de conformidad con la normativa vigente, el promotor vaya a percibir cantidades a cuenta del precio total, deberá informarse por escrito al interesado sobre la normativa especial a que la actuación del mismo quedará sujeta y el sistema de garantía de la devolución por el que, entre los previstos legalmente, se optase, aportando los datos identificativos tanto de la compañía aseguradora o entidad financiera que asumieran tal función como de las entidades bancarias o cajas de ahorro en las que se abrieran las cuentas especiales donde las cantidades aludidas hayan de ingresarse, datos que además deberán figurar en todo caso en los contratos que ulteriormente se celebren.

Artículo 18. *Información sobre la subrogación del comprador en el crédito hipotecario.*

En la oferta de venta de viviendas en que se prevea la subrogación del comprador en el crédito hipotecario concedido al promotor deberá proporcionarse información escrita a los interesados sobre la fecha de escritura de constitución de la hipoteca, el nombre y dirección del notario autorizante, los datos de la inscripción registral y la referencia a la parte de gravamen que corresponde a cada una de las viviendas en la distribución de la responsabilidad hipotecaria, así como la indicación del número de plazos, importe exacto de cada uno de ellos y fecha de vencimiento de los mismos.

CAPÍTULO II

Venta de viviendas en proyecto o en construcción

Artículo 19. *Requisitos previos a la venta.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, para formalizar contratos o precontratos de compraventa de viviendas en un edificio o percibir cantidades a cuenta del precio, el promotor ha de cumplir previamente los siguientes requisitos:

a) Tener sobre el suelo en que se vayan a emplazar el derecho de propiedad o superficie o un derecho de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad.

b) Haber obtenido las pertinentes licencias de edificación y disponer del proyecto técnico de la obra.

c) Otorgar la escritura de obra nueva.

2. En el supuesto de que se vayan a percibir de los compradores cantidades anticipadas a cuenta del precio total convenido, el promotor deberá formalizar también, antes de que las ventas comiencen, la apertura de la cuenta bancaria especial donde habrá de ser depositadas, así como el sistema de garantía de su devolución por el que hubiera optado.

3. Excepcionalmente, en las promociones de viviendas realizadas en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa legalmente constituida, podrán percibirse de las personas físicas integradas en las mismas las cantidades precisas para la adquisición del suelo en que se emplazarán las viviendas.

Artículo 20. *Reserva de viviendas de futura construcción.*

1. Será lícito el pacto de reserva por el cual, a cambio de un precio cierto, que en ningún caso podrá superar el 1 por 100 del precio máximo de venta estimado, el promotor se compromete a no enajenar a terceros una de las viviendas que se construya en un edificio simplemente proyectado, concediendo al interesado la facultad de decidir la formalización del correspondiente contrato de compraventa una vez que se cumplan los requisitos exigidos en el artículo anterior.

2. El pacto de reserva deberá formalizarse por escrito y en el mismo habrá de especificarse el plazo dentro del cual, en su caso, el interesado podrá ejercitar dicha facultad. El plazo no podrá ser inferior a quince días, a contar desde la recepción de la notificación que al efecto habrá de realizar el promotor una vez que puedan iniciarse las ventas.

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

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

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

No obstante, procederá la devolución de las mismas, con los correspondientes intereses legales:

a) Cuando no pudiera formalizarse el contrato de compraventa dentro del plazo previsto por no haber cumplido el promotor los requisitos exigidos en el artículo anterior.

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

Artículo 21. *Requisitos de los contratos.*

Para formalizar contratos de promesa de venta o compraventa de viviendas será preciso prever el régimen jurídico de la edificación proyectada, que incluirá los puntos siguientes:

a) El régimen jurídico de protección al que, en su caso, está acogida o pretende acogerse la vivienda.

b) El plazo previsto de finalización de la obra y entrega de las viviendas.

c) Las condiciones económicas y financieras de la venta.

d) La superficie de la vivienda, garaje y trastero, en su caso.

e) La cuota de participación que corresponda con relación al total del valor del inmueble.

f) Las servidumbres, cargas y gravámenes que recaigan sobre la vivienda enajenada y sus anejos o sobre los elementos comunes del edificio al que pertenezca, describiendo el contenido y alcance de los mismos.

g) Las cláusulas obligatorias establecidas por disposición legal.

Artículo 22. *Entrega de documentación a los compradores.*

1. Celebrado el contrato de compraventa de viviendas en proyecto o en construcción, se entregará al comprador, si se tratara de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, copia de los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si ya se han redactado, o, en su caso, del proyecto que de los mismos se hubiera elaborado.

2. El comprador recibirá también del vendedor la documentación en que se especifiquen los materiales y calidades que se emplearán en la construcción, tanto de su propia vivienda como de los elementos comunes del resto del edificio en que, en su caso, esté ubicada.

3. Las modificaciones que, debido a circunstancias no previsibles en el momento de la formalización del contrato y entrega de la documentación mencionada, sea necesario realizar en los materiales de la construcción sólo podrán justificar la sustitución de los inicialmente descritos por otros de análoga calidad, sin variación en el precio, salvo consentimiento expreso del comprador.

Artículo 23. *Correspondencia entre la construcción y el proyecto de obra.*

1. Celebrado el contrato de promesa de venta o de compraventa, la construcción de la vivienda y del edificio o conjunto inmobiliario en que, en su caso, se ubique la misma deberá ajustarse a las especificaciones contenidas en el proyecto de obra, sin perjuicio de las modificaciones que, por exigencias técnicas, sea necesario realizar durante el proceso constructivo.

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

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

Artículo 24. *Garantía de devolución de cantidades anticipadas para la construcción de la vivienda.*

1. La entrega por parte del comprador de una vivienda en proyecto o en construcción de cantidades anticipadas a cuenta del precio total convenido obligará al promotor, en los términos contemplados en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de la ordenación de la edificación a garantizar su devolución para el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegue a iniciarse o a concluirse en los plazos establecidos en el contrato, sin perjuicio de que el comprador que pretenda la resolución del contrato reclame, además, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

2. El establecimiento de la garantía aludida tampoco impedirá que el comprador opte por el ejercicio de acciones civiles distintas de la resolutoria o la concesión de una prórroga al promotor, con posibilidad, en este último caso, de reclamarle judicialmente los daños y perjuicios acreditados que sean consecuencia del incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo pactado.

3. Sin perjuicio de las acciones civiles que correspondan al comprador para exigir el cumplimiento del

contrato, la garantía de devolución de los anticipos efectuados se extenderá a los supuestos en que, siendo enajenada a un tercero la vivienda que había de serle entregada al comprador, manifieste éste su voluntad de resolver el contrato, y a los casos en que la vivienda vendida y entregada finalmente al comprador aparezca gravada por hipotecas o cargas distintas de las puestas de manifiesto por el vendedor en el momento de contratar.

4. En todo caso, la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas y los intereses legales del dinero, vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

5. Las garantías sólo se extinguirán cuando el promotor pruebe la entrega de las viviendas ya terminadas, tras la expedición del certificado final de obra por el técnico competente y la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación, bien expresamente o por silencio administrativo conforme a la legislación vigente. Además, la cancelación de las aludidas garantías exigirá, en los casos en que el promotor continúe siendo titular registral, que se aporte la escritura pública de compraventa de la vivienda que se hubiera otorgado.

6. Las normas legales sobre garantía de devolución de cantidades anticipadas serán de aplicación, siempre que concurran los presupuestos previstos en las mismas, a todos los negocios jurídicos, cualquiera que sea la denominación que las partes les dieran, en que se transmita a título oneroso una vivienda en proyecto o en construcción cuando el adquirente haya hecho entrega de anticipos dinerarios a cuenta de su contraprestación, incluidas las cantidades entregadas por cooperativistas y comuneros para la adquisición del suelo y construcción de las viviendas.

Artículo 25. *Aplicación de las cantidades anticipadas para la construcción.*

1. El promotor que haya recibido de los compradores cantidades anticipadas a cuenta del precio total de las viviendas en proyecto o en construcción sólo podrá disponer de las mismas, ingresadas en la cuenta bancaria especial a que se refiere la legislación vigente, para atenciones propias de la edificación, lo que se acreditará mediante certificaciones de obra del director de la misma.

2. Las cooperativas y comunidades de bienes que perciban de los socios y comuneros cantidades en dinero anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas deberán recibirlas a través de una entidad de crédito, en la cual se depositarán en cuenta especial, con separación de otra clase de fondos, y de las que solamente podrá disponerse para las atenciones derivadas de aquellos fines.

CAPÍTULO III

Venta de viviendas ya terminadas

Artículo 26. *Requisitos previos a la venta de viviendas de nueva construcción ya rematadas.*

1. El promotor no podrá enajenar viviendas tras la expedición del certificado final de obra sin haber obtenido, en su caso, la cédula de calificación o declaración definitiva, así como la licencia de primera ocupación, bien expresamente o por silencio administrativo conforme a la legislación vigente, siendo suficiente para acreditar su existencia, en este supuesto, el comprobante de solicitud de la misma y de la fecha de presentación.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si el interesado en la adquisición pretendiera la celebración del contrato antes de la obtención de la licencia de primera ocupación, será suficiente su mera solicitud, siempre y cuando en el contrato figure expresamente que de acuerdo con el artículo 17.5 del Decreto 28/1999, de 21 de enero, las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán copia de dicha licencia para la contratación de los respectivos servicios. El promotor estará obligado a remitir al comprador la licencia de primera ocupación en el plazo de un mes desde su obtención.

3. Asimismo, deberá proceder previamente a dividir el crédito hipotecario entre las distintas unidades susceptibles de aprovechamiento independiente de que conste el inmueble y formalizar el libro del edificio.

4. Los requisitos de los apartados anteriores también deberán cumplirse cuando se hayan vendido viviendas en proyecto o en construcción, antes de proceder a la entrega de las mismas a los compradores, una vez terminadas.

Artículo 27. *Entrega de documentación al comprador de vivienda de nueva construcción ya terminada.*

1. El promotor deberá hacer entrega a todos los compradores de viviendas de nueva construcción ya terminadas, al mismo tiempo de celebrarse el correspondiente contrato, de la siguiente documentación:

a) La licencia de primera ocupación si ya se hubiera obtenido o al menos el comprobante de su solicitud y, en caso de que se trate de vivienda de protección oficial o declarada protegida, la cédula de calificación o declaración definitiva.

b) Las normas estatutarias que regirán la comunidad, si ya han sido redactadas, incluidas o no en la escritura de división horizontal, así como cualquier cláusula de ésta que, con ocasión de la descripción del edificio o de alguna de sus partes, modificara el régimen de uso o disfrute de los elementos comunes.

c) La documentación relativa a la hipoteca, si se hubiera constituido.

d) En edificios en régimen de propiedad horizontal, salvo que el promotor manifieste que no se han constituido los órganos de gestión de la comunidad de propietarios, una certificación, expedida por quien en la misma ejerza las funciones de secretario, de que se halla al corriente en el pago de los gastos generales o, en su caso, indicativa de los que se adeudan.

e) Un plano de planta, a escala 1/50, de la vivienda, en el que se especifique el trazado de las redes de energía eléctrica, de agua, de climatización, de comunicaciones y de otros servicios, en caso de que existan, y de los servicios de seguridad de que disponga el edificio.

f) La descripción de los materiales definitivamente empleados en la construcción de la vivienda, indicando las calidades de los mismos.

g) Las garantías de los diversos elementos o instalaciones de que conste la vivienda, indicando su plazo de duración, su extensión y la persona física o jurídica que se haga cargo de las mismas.

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

2. La misma documentación habrá igualmente de proporcionarse a los compradores de viviendas en proyecto o en construcción cuando se proceda a la entrega, de las mismas, una vez terminadas.

Artículo 28. *Entrega de documentación en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas.*

1. En las segundas y ulteriores transmisiones de viviendas, el vendedor deberá hacer entrega al compra-

dor de la documentación expresada en el artículo anterior, salvo la relativa a la hipoteca si ya se hubiera cancelado, y la correspondiente a las garantías de los elementos e instalaciones si su plazo de duración ya hubiera concluido en el momento de celebrarse el correspondiente contrato.

2. Las personas físicas o jurídicas que en el marco de su actividad empresarial intervengan en las transmisiones de viviendas tendrán la obligación de velar por la puesta a disposición del adquirente de la referida documentación.

Artículo 29. *Libro del edificio.*

1. El promotor entregará a los adquirentes de viviendas, o, en caso de que se constituya, a la comunidad de propietarios representada por su presidente, el libro del edificio, el cual, en todo caso, contendrá las especificaciones siguientes:

a) Los datos físicos de identificación del edificio, con un plano de su emplazamiento y una fotografía de la fachada principal del mismo.

b) Las fechas de la licencia de obras, del comienzo y finalización de obra, del acta de recepción, de la presentación de la solicitud de la licencia de primera ocupación o de la misma si ya se hubiera obtenido y, en su caso, de la cédula de calificación o declaración definitiva.

c) Datos identificativos de los agentes intervinientes en el proceso de edificación, con particular referencia al promotor, el proyectista, el constructor, el director de obra, el director de la ejecución de la obra y las empresas subcontratistas y el laboratorio o la entidad de control de calidad.

d) La información sobre la situación jurídica del inmueble, que comprenderá, al menos, los siguientes extremos:

1.º El régimen jurídico de protección al cual, en su caso, se acoge la edificación.

2.º Si se tratara de un edificio dividido en espacios susceptibles de aprovechamiento independiente y éstos ya se hubieran formalizado, la copia de la escritura de división horizontal del inmueble y los estatutos por los cuales se regirá la comunidad, con las modificaciones de que, en su caso, hayan sido objeto.

3.º La descripción de las cargas y gravámenes de naturaleza real existentes sobre la finca.

4.º Las garantías constituidas en el edificio, en cumplimiento de la legislación vigente, para responder de daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción, indicando el tipo de seguro suscrito y los datos identificativos de la compañía aseguradora.

5.º Las otras garantías que, en su caso, existan sobre las instalaciones o servicios comunes del inmueble.

e) Los datos técnicos de la construcción, los cuales, como mínimo, comprenderán:

1.º Los planos definitivos de las plantas, alzados y secciones del edificio, indicando la distribución de los espacios comunes y privativos y de todos los servicios e instalaciones con que cuente el inmueble, especialmente el trazado de las redes eléctrica, de agua, de calefacción y climatización, de telecomunicaciones y de los sistemas de seguridad. Si el edificio formara parte de un complejo inmobiliario, habrá de aportarse también un plano completo del mismo, con referencia a las instalaciones y servicios de titularidad común.

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

3.º Las instrucciones de uso y mantenimiento de las diferentes partes del edificio.

2. Reglamentariamente se determinará el modelo y formalidades a que habrá de ajustarse, en la Comunidad Autónoma de Galicia, el libro del edificio.

3. El propietario o propietarios tienen la obligación de consignar en el libro del edificio las obras de reforma o rehabilitación que se verifiquen, las tareas de mantenimiento y las incidencias, tanto materiales como jurídicas, a que haya lugar.

4. En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal cada propietario podrá solicitar del presidente o, en su caso, del secretario o administrador que custodien la documentación de la comunidad que le faciliten el libro del edificio, a fin de proceder a su examen.

CAPÍTULO IV

Requisitos para el arrendamiento

Artículo 30. *Información en la oferta de arrendamiento.*

En la oferta de viviendas o fincas urbanas en régimen de arrendamiento deberán especificarse las características, los servicios e instalaciones de que disponen y las condiciones de uso. Asimismo, la oferta contendrá la renta, el plazo de vigencia del contrato y las cantidades repercutibles por los servicios de que disponga.

Artículo 31. *Requisitos previos para el arrendamiento.*

Para poder efectuar la cesión del uso en arrendamiento de una vivienda o finca urbana será necesario que el inmueble disponga de la licencia municipal de primera ocupación concedida expresamente o por silencio administrativo conforme a la legislación vigente y, en su caso, de la calificación o declaración definitiva y la cédula de habitabilidad, en los supuestos previstos en el artículo 4.2.

Artículo 32. *Documentación.*

En todo contrato de arrendamiento, cualquier que sea la forma en que se celebre, el arrendador deberá facilitar al arrendatario copia de los siguientes documentos:

a) La licencia de primera ocupación si se concediera expresamente y, en su caso, la calificación o declaración definitiva y la cédula de habitabilidad.

b) Los estatutos y el reglamento de régimen interno de la comunidad, si existen, en caso de que la finca se encuentre emplazada en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

c) La descripción de la vivienda, indicando las dependencias, servicios y superficie útil de la misma.

d) Las instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial, así como la renta contractual, su fórmula de actualización, si procede, la duración del contrato y las cantidades repercutibles especialmente por los servicios de que dispone.

e) El nombre y dirección, en su caso, del presidente y administrador de la comunidad de propietarios.

TÍTULO II

Transmisión de las viviendas de protección o promoción pública

CAPÍTULO I

Adquirentes y precios máximos de venta

Artículo 33. *Condiciones del adquirente.*

1. Las viviendas, y sus anejos, de protección o promoción pública sólo podrán ser adquiridas, en primera o ulteriores transmisiones inter vivos, a título gratuito u oneroso, sean éstas voluntarias o como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, por quienes reúnan las condiciones y los requisitos específicos exigidos para acceder a las mismas, de conformidad con la normativa reguladora del régimen jurídico de estas viviendas.

2. Si el adquirente no reuniera tales condiciones, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan y de los derechos de adquisición preferente de la Administración autonómica, ello conllevará, en su caso, la pérdida del beneficio de préstamo calificado y la interrupción de la subsidiación otorgada, el reintegro de las cantidades hechas efectivas en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción, así como de las cantidades que se hubieran deducido del valor de la vivienda.

3. En los supuestos de adquisiciones mortis causa por quienes no reúnan las condiciones y los requisitos específicos para acceder a la vivienda, procederá el reintegro de las cantidades hechas efectivas en concepto de ayudas económicas directas, así como de aquéllas que se hubieran deducido de su valor, salvo que, cualquiera que fuese la fecha de adquisición del causante, la vivienda sea enajenada o arrendada en el plazo de seis meses a quien reúna las condiciones y los requisitos exigidos.

Artículo 34. *Precios máximos de venta.*

1. Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que legal y reglamentariamente corresponde satisfacer al comprador de viviendas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública.

2. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable para las viviendas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública. En tales casos, la compraventa se considerará realizada por el precio máximo autorizado, sin que ello afecte a la validez del contrato y de las demás estipulaciones, ostentando el comprador el derecho a reclamar el reintegro de las cantidades indebidamente abonadas.

CAPÍTULO II

Derechos de la Administración

Artículo 35. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. La Administración autonómica tendrá derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas y sus anejos de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública en las segundas y sucesivas transmisiones inter vivos, sean éstas gratuitas u onerosas, voluntarias o como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial.

2. Los derechos de tanteo y retracto podrán ser ejercitados siempre y cuando la enajenación se produzca dentro del plazo de diez años, a contar desde la calificación o declaración definitiva en las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, o desde la fecha de celebración del contrato en las viviendas de promoción pública.

3. No existirán los derechos de tanteo o retracto en las donaciones o apartamientos sucesorios entre ascendentes y descendentes, o en los casos de liquidación de la sociedad de gananciales, siempre que en tales supuestos el adquirente reúna las condiciones y los requisitos específicos exigidos para acceder a las mismas.

Artículo 36. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo.*

1. Los propietarios de viviendas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública deberán notificar a la Administración autonómica, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de enajenarlos, expresando, si la transmisión es onerosa, el precio y forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos del interesado en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

Los efectos de tal notificación caducarán a los seis meses siguientes a la misma y toda transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

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

La notificación deberá contener el precio en que se realizó la adjudicación, así como la identificación del adjudicatario. A este último habrá de comunicársele que se va a verificar dicha notificación a los efectos de que, en su caso, pueda aportar para adjuntar a la misma los datos que estime convenientes con relación a las condiciones exigidas para acceder a las ayudas públicas que afecten a la vivienda.

3. La Administración autonómica podrá ejercitar el derecho de tanteo durante el plazo de treinta días naturales a partir del día siguiente a aquél en que se haya producido la notificación, salvo que la misma fuera incompleta o defectuosa, en tal caso la Administración podrá requerir al transmitente los datos incompletos o la subsanación de los defectos, quedando entre tanto en suspenso el plazo señalado.

Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo, la Administración autonómica podrá comunicar al interesado su renuncia al mismo, en cuyo caso podrá llevarse a cabo inmediatamente la transmisión proyectada. En los demás supuestos, el derecho de tanteo caducará si no se ejercita en el plazo establecido.

4. El ejercicio del derecho de tanteo deberá realizarse mediante notificación fehaciente dirigida al transmitente u organismo que hubiera realizado la adjudicación, obligándose la Administración autonómica al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la notificación, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.

En el supuesto de transmisiones consecuencia de procedimientos de ejecución patrimonial el plazo será de dos meses.

Artículo 37. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto.*

1. La Administración autonómica podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le haya hecho la notificación prevista en el artículo precedente, se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos, se haya producido la transmisión después de haber caducado la notificación o antes de que caducase el derecho de tanteo, así como cuando se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las notificadas.

2. Este derecho se ejercitará en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá realizar, en todo caso y en el plazo de quince días, a la Administración autonómica, indicando las condiciones en que se ha efectuado, mediante entrega de copia del documento en que se hubiera formalizado. Si no se realizara la notificación, el plazo de sesenta días se contará desde que la Administración tuviera conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

3. Cuando la enajenación de una vivienda de promoción o protección pública se realizara en escritura pública, el notario deberá notificar a la Administración autonómica la transmisión mediante remisión de copia simple de la escritura.

Artículo 38. *No inscripción registral.*

No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas de protección o promoción pública si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos precedentes con los requisitos exigidos en los mismos.

Artículo 39. *Precio de la transmisión.*

1. En los supuestos de transmisión a título gratuito de las viviendas de protección o promoción pública, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará por el precio máximo legalmente aplicable.

2. En las transmisiones a título oneroso, se realizará por el precio convenido o por el de terminación. En el supuesto de que fuera superior al máximo establecido por la legislación de viviendas de protección o promoción pública, la Administración autonómica podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto por el precio máximo legalmente aplicable.

3. Si el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto recayera sobre viviendas de promoción pública, la Administración autonómica descontará del precio que viene obligada a pagar las deducciones efectuadas sobre el valor de la vivienda, las subvenciones y demás cantidades entregadas al adquirente como ayudas económicas directas, y, en su caso, la parte del precio aplazado no satisfecho.

TÍTULO III

Depósito de las fianzas de los arrendamientos de viviendas y fincas urbanas

Artículo 40. *Obligación de depósito.*

1. Los arrendadores y subarrendadores de fincas urbanas, las hayan percibido o no de los arrendatarios, deberán depositar en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o, en su caso, en la entidad gestora las fianzas en metálico y las actualizaciones de las mismas en los supuestos en que sea exigible y en la cuantía establecida por la legislación en materia de arrendamientos urbanos. El depósito no devengará interés alguno.

2. En los arrendamientos de temporada, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas por la legislación de arrendamientos urbanos corresponde al contrato de un año de duración.

Artículo 41. *Depósito de fianzas de contratos de suministros y servicios.*

Las empresas, entidades o Administraciones públicas que presten suministros o servicios, cualquiera que sea su número de abonados y la importancia de los núcleos de población, deberán depositar en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las fianzas que por cualquier concepto exijan a los abonados en la formalización de contratos que afecten a las viviendas y demás fincas urbanas.

Artículo 42. *Incumplimiento de la obligación de depósito.*

1. En el supuesto de incumplimiento de la obligación de depósito, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá reclamar, en tanto esté vigente el contrato, el importe de las fianzas incrementado en el interés legal hasta el momento en que se realice el depósito.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá utilizar la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas y de las sanciones que se deriven del incumplimiento.

Artículo 43. *Destino.*

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo destinará preferentemente el importe de las fianzas que tenga en depósito a inversiones para la construcción y rehabilitación de viviendas de promoción pública y a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana.

2. Las cuestiones que se planteen respecto a las responsabilidades que puedan exigirse a los arrendatarios o usuarios de servicios como consecuencia de los deterioros o falta de pago de las que responden las fianzas no afectarán, en caso alguno, al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o a la entidad gestora, constituyendo cuestiones de competencia de la jurisdicción ordinaria.

Artículo 44. *Formas de depósito de las fianzas.*

1. El depósito del importe de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamientos de viviendas y demás fincas urbanas podrá realizarse en régimen general o en régimen de concierto con arrendadores cuyas fianzas superen la cantidad que se determine reglamentariamente.

2. Para la realización del depósito, a las empresas, entidades o Administraciones públicas que presten suministros o servicios les será de aplicación en todo caso el régimen de concierto.

Artículo 45. *Documentación acreditativa.*

El arrendador o subarrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depósito de la fianza o la actualización de la misma en el plazo de dos meses, a contar desde su ingreso en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o en la entidad gestora.

Artículo 46. *Depósito en régimen general.*

1. El depósito de las fianzas puede realizarse mediante la adquisición del papel de fianzas en los organismos o entidades designadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, así como mediante el ingreso del importe correspondiente en las cuentas que, en su caso y a tales efectos, tenga abiertas el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en entidades financieras. El depósito habrá de verificarse en el plazo de quince días, a contar desde el siguiente al que se realizó el contrato, cualquiera que sea la forma en que se celebre y la fecha de entrada en vigor del mismo.

2. Los sujetos responsables del cumplimiento de la obligación de exigencia y depósito de fianzas deberán prestar su colaboración con los órganos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, suministrando los datos y documentos que les sean requeridos.

3. El depositante, directamente o mediante persona debidamente autorizada, podrá solicitar por escrito la devolución de la fianza presentando el papel de fianzas correspondiente, adjuntando del documento acreditativo de la extinción del contrato o, en su caso, de declaración formal de que se ha producido la extinción de la relación contractual.

4. En el supuesto de que el solicitante de la devolución del depósito no sea la persona que lo constituyó, deberá acreditar documentalmente la subrogación en los derechos y obligaciones de la relación contractual.

En caso de pérdida, el depositante podrá solicitar un certificado acreditativo de la inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Viviendas y Fincas Urbanas donde conste el importe de la fianza depositada.

5. Presentada la solicitud de devolución de la fianza depositada y acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para ello, se procederá, por quien en cada caso corresponda, a su reintegro en el plazo de un mes. El incumplimiento de dicha obligación determinará el devengo del interés legal correspondiente.

Artículo 47. *Depósito en régimen de concierto.*

1. Los arrendadores cuyas fianzas superen la cantidad que se determine reglamentariamente podrán solicitar del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo acogerse al régimen de concierto. Para su concesión o denegación, en todo caso, se tendrá en cuenta la solvencia económica del solicitante, así como la concurrencia de condiciones especiales que se determinen reglamentariamente.

2. En el régimen de concierto, los depósitos se realizarán a favor del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo mediante el ingreso del 90% del valor global de las fianzas de cada finca urbana en las cuentas que el Instituto tenga abiertas a tales efectos en entidades financieras. En todo caso, se especificará la finca a que corresponda el ingreso, reservándose el arrendador el 10 por 100 restante para atender las devoluciones o liquidaciones que se produzcan a la extinción de los contratos.

3. Los arrendadores que realicen el ingreso de la fianza mediante el régimen concertado deberán presentar durante el mes de enero de cada año natural ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo una declaración-liquidación en que conste la relación de altas y bajas de contratos, que incluirá las fianzas constituidas en el año anterior, las devueltas y el saldo resultante, lo cual determinará el depósito a realizar.

4. Los arrendadores acogidos al régimen de concierto no podrán solicitar la devolución parcial del depósito realizado hasta que se verifique la liquidación anual.

5. Las empresas, entidades o Administraciones públicas que presten suministros o servicios, una vez suscritos los conciertos previstos en la presente Ley, incluirán a efectos de depósito en la primera declaración-liquidación que realicen no sólo las cantidades correspondientes al año anterior, sino también todas las que se hallen en su poder y que se deriven de fianzas de años anteriores constituidas y no devueltas o aplicadas a finalidades a que estuvieran afectadas.

6. Los acogidos al régimen especial de depósito concertado estarán obligados a facilitar cuantas comprobaciones de su contabilidad sean necesarias respecto a la cuantía de las fianzas constituidas.

Artículo 48. *Registro de los Contratos de Arrendamiento de Viviendas y Fincas Urbanas.*

1. Se crea el Registro de los Contratos de Arrendamiento de Viviendas y Fincas Urbanas, con carácter administrativo, que depende del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el que han de ser objeto de inscripción los datos correspondientes a los contratos de arrendamiento referentes a viviendas y fincas urbanas ubicadas en Galicia, cuyas fianzas sean de depósito preceptivo con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

2. En el Registro de los Contratos de Arrendamiento de Viviendas y Fincas Urbanas deberán hacerse constar los datos relativos a la ubicación de la finca, la titularidad del inmueble, si dispone de cédula de habitabilidad en los casos en que legalmente se requiera, el uso a que se destina, la identificación de los contratantes, el plazo inicial de duración del contrato, la renta pactada y la fecha de formalización del depósito de la fianza.

3. La inscripción de los contratos de arrendamiento en el registro será obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario. Dicha inscripción se realizará de acuerdo con el procedimiento que a estos efectos se establezca por vía reglamentaria.

4. Cuando se extinga el contrato, el arrendador deberá solicitar su cancelación en el registro, la cual se producirá de oficio en el momento de la cancelación de la fianza.

5. El derecho de acceso al registro queda sujeto a lo establecido en la normativa general aplicable, y, en especial, a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

TÍTULO IV

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 49. *Sujetos responsables.*

1. Serán sancionados por los hechos constitutivos de las infracciones administrativas a que se refieren los artículos 52, 53 y 54 de la presente Ley las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos, aún a título de simple inobservancia.

2. Cuando el incumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, podrán ser sancionadas también las personas que integren sus órganos rectores o de dirección, cuando sean responsables de los hechos tipificados como infracción.

Artículo 50. *Concurrencia de sanciones e instrucción de causa penal.*

1. En cualquier momento del procedimiento sancionador en que los órganos competentes estimen que los hechos también pueden ser constitutivos de ilícito penal, lo comunicarán al Ministerio Fiscal, solicitándole testimonio sobre las actuaciones practicadas respecto a la comunicación.

En estos supuestos, así como cuando los órganos competentes tengan conocimiento de que se está desarrollando un proceso penal sobre los mismos hechos, solicitarán del órgano judicial comunicación sobre las actuaciones adoptadas.

2. Recibida la comunicación, y si se estima que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la penal que pudiera corresponder, el órgano competente para la resolución del procedimiento acordará su suspensión hasta que recaiga resolución judicial.

3. No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados ya penal o administrativamente en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento.

CAPÍTULO II

Infracciones

Artículo 51. *Clases.*

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones y omisiones contempladas en la presente Ley.

2. Las infracciones tipificadas en la presente Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 52. *Infracciones leves.*

1. Tendrán la calificación de infracciones leves:

a) No incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas de protección oficial o de las declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma las cláusulas establecidas como obligatorias por las disposiciones legales.

b) No conservar a disposición de los arrendatarios la cédula de calificación o declaración definitiva de las viviendas, así como no entregar copia autorizada de las mismas a los adquirentes.

c) No exponer, cuando legalmente proceda, en sitio visible durante el período de construcción, el cartel, según modelo oficial, indicativo de que la construcción está acogida al régimen de viviendas de protección oficial.

d) La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección oficial.

e) No entregar en la oferta o contratos de compraventa y arrendamiento a los adquirentes y arrendatarios la correspondiente documentación.

f) El incumplimiento de la obligación de formalizar los datos obligatorios en el libro del edificio.

g) Ocupar las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma antes de su calificación o declaración definitiva, sin autorización expresa de la Administración.

h) Suministrar por parte de las compañías de agua, gas y electricidad a usuarios de viviendas sin la previa presentación de la cédula de calificación o declaración definitiva de viviendas de protección oficial o declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, y para las demás viviendas la licencia de primera ocupación.

i) El incumplimiento de los requisitos formales en el depósito de las fianzas de los arrendamientos de vivienda y fincas urbanas o para la declaración del régimen concertado, así como el incumplimiento de la obligación del arrendador de entregar al arrendatario el justificante de haber realizado el depósito de la fianza o la actualización de la misma.

j) La no inscripción por el arrendador en el Registro de los Contratos de Arrendamientos de Viviendas y Fincas Urbanas.

k) La temeridad en la denuncia, así como la denuncia falsa de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley o en la legislación de viviendas de protección oficial.

2. Constituyen igualmente infracciones leves los siguientes incumplimientos por parte de los laboratorios o entidades de control de calidad de la edificación:

a) No notificar al organismo acreditador las modificaciones, no sustanciales, que puedan alterar las condiciones de la acreditación.

b) No actualizar el libro de acreditación, la normativa relacionada con el área de acreditación o no realizar los programas de contraste o calibración que se establezcan.

Artículo 53. *Infracciones graves.*

1. Tendrán la calificación de infracciones graves:

a) El incumplimiento por parte del promotor de viviendas de protección oficial de la obligación de elevar los contratos a escritura pública en los plazos establecidos.

b) La ejecución de obras en viviendas de protección oficial que modifiquen el proyecto aprobado sin la previa autorización de la Administración competente, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean de aplicación, durante el plazo de vigencia de la calificación o declaración provisional o definitiva.

c) En la publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad y la inducción a confusión.

d) Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de viviendas.

e) El incumplimiento de los requisitos necesarios para recibir cantidades a cuenta.

f) La inobservancia de la establecido en el proyecto técnico de la obra que origine una discordancia entre el mismo y la construcción no permitida en el artículo 23.1 y 2 de la presente Ley.

g) El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.

h) La falta de ocupación de la vivienda en los plazos reglamentariamente establecidos.

i) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas de promoción pública por parte de sus ocupantes.

j) El arrendamiento conjunto de vivienda y local de negocio no incluido como anejo en la cédula de calificación o declaración definitiva.

k) El arrendamiento de viviendas que no cumplan las condiciones objetivas de habitabilidad.

l) No depositar la fianza y las actualizaciones correspondientes en caso de arrendamientos de viviendas y fincas urbanas, o contratos de suministros y servicios, cuando la cantidad no depositada sea inferior a 3.005,06 euros, así como la presentación fuera de plazo de la declaración anual en régimen de concierto.

m) El incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régi-

men legal de las viviendas de protección oficial o de las declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.

Cuando medie reincidencia o mala fe, la infracción será considerada muy grave.

n) La falta de contratación del seguro de incendios en las viviendas de protección oficial o de las declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.

ñ) La obstrucción o la negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección que practique la Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia.

o) La omisión de la realización de las obras de reparación precisas en las viviendas cedidas en régimen de arrendamiento para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas que rigen en esta materia, en supuestos distintos a los tipificados como infracción muy grave en el artículo 54.1.q).

2. Constituyen igualmente infracciones graves los siguientes incumplimientos por parte de los laboratorios o entidades de control de calidad de la edificación:

a) No proporcionar al organismo acreditador la información que se solicite con relación a los requisitos, obligaciones o actividades relacionadas con los actos objeto de la acreditación o con sus actuaciones.

b) Realizar sin previa comunicación al organismo acreditador cambios o alteraciones sustanciales en las condiciones que sirvieron como base para la concesión de la acreditación.

c) Efectuar inspecciones, pruebas o ensayos con incumplimiento de los procedimientos establecidos cuando de dichas actuaciones se derive un riesgo grave.

d) No realizar las rectificaciones señaladas por la Administración y, en general, incumplir las órdenes que por la misma se dicten.

e) No entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en su caso, al director de la ejecución de la obra.

Artículo 54. *Infracciones muy graves.*

1. Tendrán la calificación de infracciones muy graves:

a) La percepción de los compradores o adquirentes de viviendas de protección oficial durante el período de construcción de cantidades a cuenta del precio sin la previa autorización por escrito de la Administración o sin cumplir los requisitos legales.

b) La cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas de protección oficial sin la obtención previa de la autorización expresa del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

c) La inexactitud de los documentos o certificaciones que resulten fundamentales para obtener la resolución administrativa con el reconocimiento de los derechos económicos, de protección o habitabilidad solicitados, expedidos por los promotores o la dirección facultativa de las obras de viviendas.

d) La negligencia de promotores, constructores y facultativos durante la ejecución de las obras de edificación de protección oficial que dé lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas y se manifiesten durante los cinco años siguientes a la fecha de expedición de la cédula de calificación definitiva.

e) La omisión en la publicidad de venta de las viviendas de protección oficial de los requisitos legalmente establecidos al efecto.

f) La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación en que sea obligatorio según la normativa vigente en materia de control de calidad.

g) El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23.3 de la presente Ley en el otorgamiento de la escritura de división horizontal.

h) No destinar a domicilio habitual y permanente o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses las viviendas de protección oficial, así como aquéllas para las que se hubiera obtenido financiación pública, de conformidad con lo establecido al respecto en sus normas específicas, y, en todo caso, dedicar las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma a usos no autorizados o la alteración del régimen de uso de las mismas, establecido en la cédula de calificación o declaración definitiva.

i) La utilización de más de una vivienda de protección oficial o de las declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en el marco normativo regulador de esta situación.

j) La falsedad de cualquier hecho que sea determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso o uso de las viviendas de protección oficial promovidas por la Comunidad Autónoma de Galicia u otros entes públicos territoriales que tengan atribuida esta competencia.

k) La omisión del visado por la Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia de los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial o declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.

l) La transmisión de viviendas de protección oficial promovidas, sin ánimo de lucro, por las Administraciones públicas, dentro de los cinco años siguientes a la fecha del contrato de compraventa de adquisición, sin la autorización administrativa correspondiente, y sin perjuicio del derecho de la Administración al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en la presente Ley.

m) La percepción de sobreprecio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas de protección oficial, en las declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma, así como en las que hubieran obtenido financiación pública, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación vigente aplicable.

n) No depositar la fianza y las actualizaciones correspondientes de la misma en el caso de arrendamientos de viviendas y fincas urbanas, o de contratos de suministros y servicios, cuando la cantidad no depositada supere los 3.005,06 euros en un período de un año.

ñ) La falsedad en la declaración de solicitud de los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción o adquisición de viviendas.

o) La utilización de los recursos económicos obtenidos mediante la financiación protegida para destinarlos a fines distintos de los establecidos en la legislación correspondiente.

p) La falta de contratación de los seguros obligatorios establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.

q) La omisión de la realización de las obras de reparación necesarias en las viviendas cedidas en régimen de arrendamiento para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas que rigen en esta materia, cuando afecte de forma importante a las condiciones de vida de sus moradores o cuando se aprecie reiteración e incumplimiento del requerimiento para su realización, formulado por la Administración competente.

2. Constituyen igualmente infracciones muy graves los siguientes incumplimientos por parte de los laboratorios o entidades de control de calidad de la edificación:

a) La falsedad o inexactitud de los documentos o certificaciones presentadas que resulten fundamentales

para obtener la resolución administrativa de la acreditación.

b) El incumplimiento sistemático o repetitivo de las condiciones de acreditación.

c) La falsedad de los datos de los ensayos, certificados o informes o cualesquiera otros documentos amparados por la acreditación.

3. Tendrán la calificación de infracciones muy graves la redacción de proyectos y la ejecución de obras de viviendas que incumplan de forma sustancial las normas de seguridad, salubridad e higiene, así como las normas de calidad y diseño, haciendo que no reúnan las condiciones necesarias para la obtención de la calificación o declaración definitiva en las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma o de la licencia de primera ocupación en los restantes casos.

CAPÍTULO III

Sanciones

Artículo 55. *Multas y su graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente Ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves, con multa de 150,25 hasta 601,01 euros.

b) Las infracciones graves, con multa desde 601,02 hasta 3.005,06 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa desde 3.005,07 hasta 60.101,21 euros.

Estas cuantías podrán ser revisadas y actualizadas por la Xunta de Galicia.

2. Cuando la infracción cometida sea la tipificada en la letra m) del artículo 54.1 de la presente Ley, la cuantía de la sanción no resultará inferior al quíntuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal cuando se trate de arrendamiento, y al duplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

3. Cuando la infracción cometida sea no haber depositado la fianza o las actualizaciones de la misma en los arrendamientos de viviendas o fincas urbanas o en los contratos de suministros y servicios, la multa no podrá ser inferior al depósito debido. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de las fianzas en el régimen general, de forma voluntaria y sin requerimiento por parte de la Administración no se impondrá sanción alguna sin perjuicio del abono de los intereses legales por el tiempo en que se hubiera demorado el ingreso.

4. Si el beneficio que resulta de la comisión de una infracción fuera superior al de la multa que corresponde, deberá ser ésta incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

5. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el enriquecimiento injusto producido, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia en el término de un año en más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme.

Artículo 56. *Medidas complementarias.*

A los autores de infracciones graves y muy graves se podrá imponer además las siguientes sanciones:

a) La descalificación de la vivienda, con pérdida de los beneficios percibidos, cuando se trate de infracciones al régimen de viviendas de protección oficial.

b) La pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

c) La inhabilitación del infractor para participar en promociones de viviendas de protección oficial o declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años, para las infracciones muy graves.

Artículo 57. *Otras responsabilidades.*

1. Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador regulado en la presente Ley serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición a su estado originario de la situación alterada, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados.

2. Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes, en las resoluciones de los procedimientos sancionadores podrá imponerse a los infractores, en su caso, la obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación que sean procedentes y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado.

Artículo 58. *Concurrencia de infracciones.*

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente.

2. Si en un mismo expediente sancionador concurrieran infracciones de la misma naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción.

3. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Artículo 59. *Competencias y procedimiento.*

1. Los órganos competentes para la imposición de sanciones serán los delegados provinciales de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda.

2. Las resoluciones dictadas por los delegados provinciales podrán ser objeto de recurso de alzada.

3. En defecto de procedimiento específico, la imposición de sanciones estará a lo dispuesto en el procedimiento sancionador general. El plazo máximo para la resolución del procedimiento será de doce meses, a contar a partir de la fecha del acuerdo de iniciación.

El transcurso del plazo máximo podrá suspenderse en los supuestos previstos en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Asimismo, en los supuestos en que el procedimiento se paralice por causa imputable al interesado se interrumpirá su cómputo.

4. Las funciones inspectoras con el fin de averiguar e investigar el exacto cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley corresponden al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Los inspectores de este organismo desarrollarán las tareas de inspección necesarias al respecto, teniendo la consideración de agentes de la autoridad, gozando las actas que levanten de la presunción de veracidad.

CAPÍTULO IV

Expropiación, desahucio y pérdida del derecho de uso

Artículo 60. *Expropiación.*

1. Sin perjuicio de las sanciones que procedan, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad respecto a las viviendas de protección oficial de promoción pública que integren el patrimonio del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo como consecuencia de las transferencias, así como de las construidas directamente por este organismo u otros entes públicos territoriales y que se cedieran en régimen de venta en los siguientes casos:

a) Dedicar la vivienda a usos no autorizados o la alteración del régimen de uso de la misma, establecido en la cédula de calificación definitiva.

b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin justa causa durante un plazo superior a tres meses.

c) Cuando sus adquirentes utilicen otra vivienda construida con financiación pública, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en el marco normativo regulador de esta situación.

d) Cuando sus adquirentes incurrieran en falsedad de cualquier hecho que fuese determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a la vivienda.

2. En tales casos, se incoará el oportuno expediente con audiencia de los interesados a efectos de acreditar, en su caso, la existencia de las infracciones. Si del expediente resultara la comisión de una de las faltas referidas, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

3. Cuando el expediente expropiatorio corresponda a viviendas construidas por otros entes públicos territoriales, se iniciará éste a petición de los mismos, que financiarán íntegramente la expropiación.

4. El justiprecio de la vivienda será determinado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base al precio en que fue cedida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por el adjudicatario, así como las subvenciones y demás cantidades entregadas al adquirente como ayudas económicas directas. La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas de promoción pública previstas en sus normas específicas.

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

5. Las viviendas expropiadas conforme a esta Ley se destinarán a cubrir las necesidades de tipo social para las que fue establecido el régimen de protección oficial, estando para su nueva adjudicación a lo dispuesto en la normativa aplicable a las viviendas de promoción pública.

Artículo 61. *Desahucio o pérdida del derecho de uso.*

1. Los propietarios de las viviendas de protección oficial, sin perjuicio de las sanciones que procedan, podrán instar al desahucio de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

2. También podrá promoverse dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario en el acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o de cualquier otra con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de viviendas de protección oficial.

b) La ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

c) La realización de obras que alteren la configuración de la vivienda o menoscaben la seguridad del edificio, así como causar el ocupante, beneficiario, arrendatario o personas que con él convivan deterioros graves en los mismos, sus instalaciones o servicios complementarios.

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

e) Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de viviendas de protección oficial.

f) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario.

g) El subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.

h) El desarrollo en el piso o local o en el resto del inmueble de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

3. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá acordar, previa tramitación del correspondiente expediente administrativo con arreglo a lo establecido en la normativa sobre viviendas de protección oficial, el desahucio y, en su caso, el lanzamiento de los ocupantes, arrendatarios o beneficiarios de las viviendas de su propiedad.

CAPÍTULO V

Ejecución de resoluciones

Artículo 62. *Ejecución forzosa y multas coercitivas.*

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa previstas en el capítulo V del título VI de la Ley de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, pudiendo imponerse, en cualquier caso, multas coercitivas en la cuantía de 300,51 euros la primera, 601,01 euros la segunda y 1.202,02 euros las sucesivas, en tanto el infractor no subsane la causa que ha motivado la sanción.

2. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con éstas.

Artículo 63. *Ejecución de obras.*

1. En caso de imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 57.2 de la presente Ley, se procederá en el mismo acto de la notificación de la resolución al expedientado a requerirle para la ejecución de las mismas en el plazo máximo señalado, el cual podrá ser prorrogado por causa justificada y por un período no superior a la mitad del inicialmente establecido.

2. Cuando se trate de obras de nueva planta que resulten necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado y no sean realizadas por el obligado dentro de los plazos previstos, la Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia, previo apercibimiento a la parte interesada, podrá acordar, si lo estima procedente y cuando el interés social lo requiera, la ejecución subsidiaria de las obras pendientes, por sí o por

las personas que determine, siempre a cuenta y a costa del promotor o de la persona legalmente obligada.

3. Si se acordara por la Administración la ejecución subsidiaria, el importe de los gastos, daños y perjuicios, en todo caso, se liquidará de forma provisional y se exigirá por vía ejecutiva antes de la ejecución, salvo que por el promotor o la persona legalmente obligada se hubiera prestado garantía suficiente.

Artículo 64. *Condonación.*

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones dentro del plazo establecido para ello podrá dar lugar a que por el órgano que dictó la resolución se acuerde, a solicitud del interesado, la condonación parcial de hasta un 75 por 100 de la multa impuesta.

CAPÍTULO VI

Prescripción

Artículo 65. *Plazos.*

Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:

a) Infracciones: Por faltas leves a los seis meses, por faltas graves a los dos años y por faltas muy graves a los tres años.

b) Sanciones: Por infracciones leves al año, por infracciones graves a los dos años y por infracciones muy graves a los tres años.

c) En todo caso, los plazos establecidos no serán inferiores, en lo referente a la aparición de defectos de obra, a los establecidos en los plazos de garantía de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

Artículo 66. *Cómputo de plazos.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse desde el día en que fueron cometidas o, si aquéllas se ignoran, desde el día en que pudiera incoarse el correspondiente expediente.

Se entenderá que el expediente puede ser incoado desde que existan señales externas que pongan de manifiesto la infracción.

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

3. El plazo de prescripción de la infracción por incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas, que en todo caso será exigible durante la vigencia del contrato de arrendamiento, comenzará a contar desde la fecha de extinción del contrato.

4. La prescripción de las infracciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al infractor. Asimismo, el plazo de prescripción se interrumpirá con la remisión de las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal, reanudándose su cómputo a partir de la fecha en que se dicte sentencia o resolución que ponga fin al procedimiento.

5. La prescripción de las sanciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, reanudándose el plazo de prescripción si aquél permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

6. En caso de infracciones por vicios o defectos de la construcción en las viviendas de protección oficial durante el período quinquenal de garantía establecido en el apartado 1.d) del artículo 54 de la presente Ley, el plazo de prescripción no se extinguirá aunque sobrepase dicho período, siempre y cuando resulte suficientemente probado que los hechos se manifestaron dentro del mismo.

Disposición transitoria primera. *Aplicación del título I.*

Lo dispuesto en el título I de la presente Ley se aplicará a todos los edificios cuya licencia de obra sea solicitada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación de los títulos II y III.*

Lo dispuesto en el título II y en el título III será de aplicación desde la entrada en vigor de la presente Ley a todas las edificaciones, cualquiera que sea la fecha de construcción de las mismas.

Disposición transitoria tercera. *Aplicación del título IV.*

Lo dispuesto en el título IV será de aplicación a toda infracción cometida desde la entrada en vigor de la presente Ley. A los procedimientos sancionadores iniciados con anterioridad a su entrada en vigor no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior, excepto en aquello que favorezca al presunto infractor.

Disposición transitoria cuarta. *Promulgación de las normas de desarrollo reglamentario.*

Los reglamentos para la creación de registros y demás desarrollo reglamentario de la presente Ley se promulgarán como máximo en el plazo de seis meses a partir de su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única. *Derogación específica y genérica.*

Queda derogada la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de infracciones en materia de vivienda, y todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Consello de la Xunta para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, 29 de julio de 2003.

MANUEL FRAGA IRIBARNE,
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de Galicia» n.º 151, de 6 de agosto de 2003)