



1. PROYECTOS DE LEY.

DE VIVIENDA DE CANTABRIA. [11L/1000-0010]

Texto remitido por el Gobierno.

PRESIDENCIA

La Mesa del Parlamento de Cantabria, en su sesión del día de hoy, de conformidad con el artículo 114 del Reglamento de la Cámara, ha acordado admitir a trámite y publicar en el Boletín Oficial del Parlamento de Cantabria el Proyecto de Ley de Vivienda de Cantabria, número 11L/1000-0010, así como, oída la Junta de Portavoces, su envío a la Comisión de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Los Diputados y Diputadas y los Grupos Parlamentarios podrán proponer la celebración de comparecencias en los términos previstos en el artículo 48 del Reglamento de la Cámara, dentro de los tres días siguientes a la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial del Parlamento de Cantabria, conforme al artículo 115 de dicho Reglamento.

Lo que se publica para general conocimiento, de conformidad con el artículo 102.1 del Reglamento.

Santander, 3 de octubre de 2025

LA PRESIDENTA DEL
PARLAMENTO DE CANTABRIA,

Fdo.: María José González Revuelta.

[11L/1000-0002]

«PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE CANTABRIA

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

TÍTULO PRELIMINAR: EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA.

CAPÍTULO I: OBJETO, ÁMBITO Y PRINCIPIOS RECTORES.

Artículo 1. Objeto y fines de la Ley.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Principios rectores.

CAPÍTULO II. CONTENIDO Y ALCANCE DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA.

Artículo 4. Obligaciones de las administraciones públicas para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 5. Contenido del derecho a la vivienda.

Artículo 6. Políticas públicas de vivienda.

Artículo 7. Garantías del derecho a la vivienda.

Artículo 8. Parque de Vivienda Protegida.

TÍTULO I: COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN.

CAPÍTULO I: COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Artículo 9. Competencias de la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de vivienda.

Artículo 10. Funciones específicas de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de vivienda.

Artículo 11. Colaboración con los municipios y entidades locales.

Artículo 12. Participación de los municipios en actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 13. Coordinación interadministrativa.

Artículo 14. Estrategia autonómica de vivienda.



- Artículo 15. Participación pública en la planificación estratégica.
Artículo 16. Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.
Artículo 17. Contenido, duración y seguimiento del Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.
Artículo 18. Concepto de Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda.
Artículo 19. Criterios para la delimitación de Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda.
Artículo 20. Intervenciones en Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda.

CAPÍTULO II: COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

- Artículo 21. Objetivos para fomentar la colaboración público-privada.
Artículo 22. Instrumentos de colaboración público-privada.
Artículo 23. Principios de actuación en la colaboración público-privada.
Artículo 24. Seguimiento y evaluación de las iniciativas público-privadas.
Artículo 25. Iniciativa público-privada a través de cesiones y permutas de suelo público.
Artículo 26. Modalidades de cesión y permuta de suelo.
Artículo 27. Régimen de gestión y administración de las viviendas.
Artículo 28. Procedimiento de adjudicación.
Artículo 29. Control y supervisión de las concesiones.
Artículo 30. Promoción de viviendas asequibles en régimen de alquiler con opción de compra.

CAPÍTULO III: REGISTRO AUTONÓMICO UNIFICADO DE VIVIENDA Y SUELO (RAUVS)

- Artículo 31. Creación y finalidad del Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS)
Artículo 32. Estructura del RAUVS.
Artículo 33. Gestión y operatividad del RAUVS.
Artículo 34. Coordinación interadministrativa.

TÍTULO II: GARANTÍAS DE CALIDAD EN LAS VIVIENDAS.

CAPÍTULO I: PRINCIPIOS RECTORES DE CALIDAD EN LAS VIVIENDAS.

- Artículo 35. Principios mínimos de calidad en la vivienda.
Artículo 36. Exigibilidad, acreditación y control de la calidad residencial.

CAPÍTULO II: DECLARACIÓN DE INHABITABILIDAD.

- Artículo 37. Declaración de inhabitabilidad.
Artículo 38. Efectos de la declaración de inhabitabilidad.
Artículo 39. Inhabitabilidad por sobreocupación.

TÍTULO III: ACCESO A LA VIVIENDA Y MEDIDAS DE FOMENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO.

CAPÍTULO I: MEDIDAS DE FOMENTO DE ACCESO A LA VIVIENDA.

- Artículo 40. Viviendas asequibles en régimen de alquiler.
Artículo 41. Programas de movilización de viviendas vacías.
Artículo 42. Subvenciones y ayudas económicas.
Artículo 43. Fondo Público de Vivienda.
Artículo 44. Seguimiento y evaluación de las medidas.

CAPÍTULO II: MODALIDADES DE ACCESO ALTERNATIVO A LA VIVIENDA: LA VIVIENDA COMPARTIDA Y EL ALOJAMIENTO COLABORATIVO.

- Artículo 45. Concepto y régimen de vivienda compartida.
Artículo 46. Concepto y régimen de alojamiento colaborativo.
Artículo 47. Medidas de fomento de la vivienda compartida y el alojamiento colaborativo.
Artículo 48. Supervisión y evaluación de proyectos.

TÍTULO IV: MEDIDAS CONTRA LA OCUPACIÓN ILEGAL.

- Artículo 49. Ocupación ilegal y flagrante.
Artículo 50. Competencias de las administraciones públicas en la lucha contra la ocupación ilegal.
Artículo 51. Medidas específicas de actuación inmediata.



Artículo 52. Medidas de prevención y control.
Artículo 53. Ayudas a las personas propietarias afectadas.
TÍTULO V: VIVIENDA RURAL Y DESPOBLACIÓN.

Artículo 54. Concepto de vivienda rural protegida y objetivos de los programas.
Artículo 55. Fomento de viviendas rurales asequibles.
Artículo 56. Calificación de vivienda rural protegida.
Artículo 57. Régimen especial para las viviendas en Áreas de Desarrollo Rural.
Artículo 58. Supervisión y evaluación
Artículo 59. Áreas Rurales prioritarias por despoblación.
Artículo 60. Subvenciones y ayudas económicas.
Artículo 61. Incentivos fiscales para la vivienda rural protegida.
Artículo 62. Fomento del alquiler asequible en áreas rurales prioritarias.
Artículo 63. Programas de repoblación asociados a vivienda rural protegida.
Artículo 64. Promoción de la actividad económica vinculada a la vivienda rural protegida.
Artículo 65. Supervisión y evaluación de los incentivos.
Artículo 66. Programa Autonómico de Vivienda Rural.
Artículo 67. Características del Programa Autonómico de Vivienda Rural.
Artículo 68. Personas beneficiarias del Programa Autonómico de Vivienda Rural.
Artículo 69. Medidas del Programa Autonómico de Vivienda Rural.
Artículo 70. Desarrollo del Programa Autonómico de Vivienda Rural.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

Artículo 71. Objeto y ámbito de aplicación.
Artículo 72. Concepto de vivienda protegida y Parque de Vivienda Protegida.
Artículo 73. Personas propietarias, personas arrendatarias y personas usuarias.
Artículo 74. Requisitos de las personas arrendatarias o personas usuarias de viviendas protegidas.
Artículo 75. Destino y ocupación de las viviendas protegidas.
Artículo 76. Autorización para no ocupar temporalmente la vivienda.
Artículo 77. Precio de las viviendas protegidas.
Artículo 78. Módulo Básico Autonómico.
Artículo 79. Valor de los terrenos en la promoción de viviendas protegidas.
Artículo 80. Superficie.
Artículo 81. Duración del régimen de protección.

CAPÍTULO II. LA CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Artículo 82. Calificación de las viviendas protegidas.
Artículo 83. Calificación provisional.
Artículo 84. Calificación definitiva.
Artículo 85. Denegación de la calificación definitiva.
Artículo 86. Descalificación de las viviendas protegidas.

CAPÍTULO III. PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Artículo 87. Promoción de viviendas protegidas.
Artículo 88. Promotores para uso propio.
Artículo 89. Publicidad de viviendas protegidas.

CAPÍTULO IV. ACCESO A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Artículo 90. Adjudicación de viviendas protegidas.
Artículo 91. Requisitos económicos de las personas usuarias de las viviendas protegidas.
Artículo 92. Contratos de compraventa con pago aplazado.
Artículo 93. La transmisión de la propiedad y del uso de las viviendas protegidas. Permuta excepcional por motivos de salud.
Artículo 94. Control de la transmisión y ocupación de viviendas protegidas.
Artículo 95. Percepción de cantidades anticipadas.
Artículo 96. Elevación a escritura pública.
Artículo 97. Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disposición sobre las viviendas y alojamientos protegidos.
Artículo 98. Derechos de adquisición preferente.



CAPÍTULO V. PROGRAMACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

- Artículo 99. Competencias en la programación de vivienda protegida.
- Artículo 100. Objeto de la programación pública de vivienda protegida.
- Artículo 101. Procedimiento de elaboración de la programación de vivienda protegida.
- Artículo 102. Contenido mínimo de la programación de vivienda protegida.

CAPÍTULO VI. VIVIENDAS PROTEGIDAS PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA.

- Artículo 103. Obligatoriedad de seguros de daños.
- Artículo 104. Resolución de contratos.
- Artículo 105. Procedimiento para declarar la resolución del contrato.
- Artículo 106. Modificación del contrato.
- Artículo 107. Potestades de desahucio y recuperación posesoria.
- Artículo 108. Parque de Vivienda Protegida destinado al arrendamiento asequible.

CAPÍTULO VII. INTERVENCIÓN PÚBLICA Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

- Artículo 109. Patrimonio público de suelo.
- Artículo 110. Derecho de superficie, derecho de vuelo y aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 111. Actuaciones urbanísticas integradas.
- Artículo 112. Rehabilitación urbana.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE VIVIENDA REGULADA A PRECIO TASADO Y VIVIENDA DESTINADA A ALQUILER ASEQUIBLE, ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA Y PROGRAMA DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA.

CAPÍTULO I. REQUISITOS Y CONDICIONES DE ACCESO A VIVIENDAS A PRECIO TASADO.

- Artículo 113. Objeto.
- Artículo 114. Definición.
- Artículo 115. Requisitos de las personas adquirentes.
- Artículo 116. Precio máximo de venta.
- Artículo 117. Régimen de uso y transmisión.

CAPÍTULO II. REQUISITOS Y CONDICIONES DE ACCESO A VIVIENDAS DESTINADAS A ALQUILER ASEQUIBLE.

- Artículo 118. Definición.
- Artículo 119. Concepto y finalidad de Programa.
- Artículo 120. Objeto.
- Artículo 121. Renta máxima.
- Artículo 122. Incorporación al programa y establecimiento de la renta máxima.
- Artículo 123. Modificación de la renta exigible.
- Artículo 124. Prohibición de sobreprecio.
- Artículo 125. Habitabilidad de la vivienda.
- Artículo 126. Ocupantes de la vivienda. Alquiler de habitaciones.
- Artículo 127. Libertad de contratación. Registro de demandantes de arrendamiento.
- Artículo 128. Personas arrendadoras sin titularidad plena.
- Artículo 129. Incumplimiento del contrato.
- Artículo 130. Beneficios para la persona arrendadora.
- Artículo 131. Requisitos de las personas arrendatarias en el régimen de alquiler accesible.

CAPÍTULO III. VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA.

- Artículo 132. Acceso a las viviendas protegidas para arrendamiento con opción a compra.

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN Y PROMOCIÓN.

- Artículo 133. Calificación de las viviendas.
- Artículo 134. Promoción pública y privada.

CAPÍTULO V. PROGRAMA DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA (“MOVIVA”).

- Artículo 135. Objetivo y finalidad.



- Artículo 136. Financiación del Programa.
- Artículo 137. Gestión del Programa.
- Artículo 138. Ámbito de aplicación.
- Artículo 139. Instrumentación jurídica del programa.
- Artículo 140. Requisitos de las viviendas.
- Artículo 141. Desarrollo del programa.

TÍTULO VIII. MEDIDAS ANTE SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL.

- Artículo 142. Situaciones de emergencia habitacional.
- Artículo 143. Sección de Emergencia Habitacional del Fondo Público de Vivienda.
- Artículo 144. Medidas para hacer frente a las situaciones de emergencia habitacional.
- Artículo 145. Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional.
- Artículo 146. Ayudas en situación de emergencia habitacional.

TÍTULO IX: FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR.

CAPÍTULO I: INSPECCIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA.

- Artículo 147. Función inspectora.
- Artículo 148. Funciones de los inspectores de vivienda.
- Artículo 149. Actas de inspección.
- Artículo 150. Obligación de información y colaboración de las Administraciones Públicas y de las personas físicas o jurídicas.
- Artículo 151. Obligación de comparecencia.
- Artículo 152. Procedimiento de inspección.
- Artículo 153. Protección de Datos de Carácter Personal.

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES COMUNES DEL RÉGIMEN SANCIONADOR.

- Artículo 154. Competencias y procedimiento.
- Artículo 155. Caducidad del procedimiento.
- Artículo 156. Responsabilidad de las personas infractoras.
- Artículo 157. Reposición de la situación alterada y exclusión de ayudas futuras.
- Artículo 158. Concurrencia de infracciones.
- Artículo 159. Prescripción de las infracciones.
- Artículo 160. Prescripción de las sanciones.
- Artículo 161. Procedimiento sancionador.
- Artículo 162. Graduación de sanciones.
- Artículo 163. Medidas provisionales y multas coercitivas.

CAPÍTULO III: TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

- Artículo 164. Tipificación de las infracciones.
- Artículo 165. Clasificación de infracciones.
- Artículo 166. Infracciones leves.
- Artículo 167. Infracciones graves.
- Artículo 168. Infracciones muy graves.
- Artículo 169. Tipos de sanciones.
- Artículo 170. Sanciones accesorias en materia de promoción de viviendas protegidas.
- Artículo 171. Multas coercitivas.
- Artículo 172. Reintegro de ayudas.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

- Disposición Adicional Primera. Régimen fiscal de los incentivos.
- Disposición Adicional Segunda. Plan autonómico de vivienda para zonas rurales.
- Disposición Adicional Tercera. Bienes y derechos afectados. Inventario de bienes y derechos. Competencias en materia de vivienda protegida, patrimonio regional del suelo y Parque de vivienda protegida.
- Disposición Adicional Cuarta. Régimen de alojamientos protegidos.
- Disposición Adicional Quinta. Informe de la Consejería competente en materia de vivienda en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico.
- Disposición Adicional Sexta. Convenios de colaboración y simplificación de trámites administrativos.
- Disposición Adicional Séptima. Referencia al Módulo Básico Autonómico.



Disposición Adicional Octava. Ámbito territorial de precio máximo en la Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda.

Disposición Adicional Novena. Gestión del Parque de Vivienda Protegida

Disposición Adicional Décima. Reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Disposición Adicional Undécima. Registro de agentes inmobiliarios de Cantabria.

Disposición Adicional Duodécima. Inspección y supervisión.

Disposición Adicional Decimotercera. Evaluación periódica de aplicación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Disposición Transitoria Primera. Régimen transitorio de las viviendas protegidas existentes.

Disposición Transitoria Segunda. Regularización de los contratos de compraventa con pago aplazado.

Disposición Transitoria Tercera. Adaptación de los suelos reservados a vivienda protegida.

Disposición Transitoria Cuarta. Programas piloto para la vivienda compartida y el alojamiento colaborativo.

Disposición Transitoria Quinta. Programa MOVIVA.

Disposición Transitoria Sexta. Recursos y financiación iniciales.

Disposición Transitoria Séptima. Adaptación a la presente ley de los modelos de viviendas protegidas o de protección pública previstas en el planeamiento urbanístico y territorial.

Disposición Transitoria Octava. Control excepcional de la transmisión y ocupación de viviendas protegidas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Disposición Derogatoria Única. Derogación Normativa y revisión de la normativa autonómica en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

DISPOSICIONES FINALES.

Disposición Final Primera. Modificación de la Ley de Cantabria 2/2008, de 11 de julio, por la que se crea el Instituto de Finanzas de Cantabria.

Disposición Final Segunda. Modificación de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria. Requisitos urbanísticos en la edificación de viviendas.

Disposición Final Tercera. Modificación de la Ley 3/2006, de 18 de abril, de Patrimonio de Cantabria.

Disposición Final Cuarta. Desarrollo reglamentario. Especialidades relativas al Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).

Disposición Final Quinta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a una vivienda digna y adecuada es un principio básico reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, que encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas que garanticen su efectividad. Ello se presenta en coherencia con lo establecido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Carta Social Europea y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea. Por su parte, siguiendo la potestad otorgada por el artículo 148.1.3.^a de la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía de Cantabria en su artículo 24.3 establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, permitiendo a ésta abordar de forma específica y adaptada a sus características las políticas activas de acceso, rehabilitación y sostenibilidad habitacional.

En ejecución de esta competencia autonómica, a lo largo de las últimas décadas se ha ido desarrollando el marco normativo de la vivienda protegida, tanto en los diferentes decretos que se han venido sucediendo para la ejecución de los diferentes planes plurianuales de vivienda, como en la creación de viviendas protegidas autonómicas y la aprobación de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria. En el momento actual, en la sociedad española, la vivienda se percibe con uno de los principales problemas a resolver. Concretamente, según el último barómetro de opinión, se considera el tercer problema que existe actualmente en España y también ocupa el tercer lugar en considerarse el problema que más directamente afecta a la ciudadanía. Por ello, esta Ley surge desde la participación de los distintos sectores afectados, recogiendo las aportaciones de los múltiples agentes implicados, canalizándose muchas de ellas a través del cauce del Consejo Económico y Social. Por este motivo, se hace necesario abordar las medidas necesarias para atajar este problema con una política legislativa que ofrezca un marco seguro y eficaz en las soluciones. Este marco legislativo es el que ofrece la presente ley.



I

En la actualidad, el contexto político, social y económico en el que se encuentra la población en el Comunidad Autónoma de Cantabria merece un exhaustivo análisis que permita encontrar una solución a las dificultades en el acceso a la vivienda atendiendo a los diversos factores que las provocan.

En particular, las mayores dificultades de acceso a la vivienda están siendo padecidas por los colectivos en situación de vulnerabilidad y la población más joven. Estas dificultades están siendo presentadas tanto en el acceso a la vivienda en régimen de propiedad -escalada de precios y dificultades para encontrar financiación como en el régimen de alquiler -escalada de precios y escasez en la oferta-.

Asimismo, una población que avanza en edad presenta también necesidades que atender en su derecho a la vivienda. La vulnerabilidad de este importante y creciente sector de la población merece una especial protección. A todo ello, hemos de añadir la dispersión de la población en zonas rurales y la tendencia creciente a la despoblación de algunas de estas áreas.

En definitiva, existen muchos factores a considerar a la hora de promover las condiciones para garantizar que la ciudadanía de Cantabria disfrute del derecho a una vivienda digna y adecuada. Precisamente, para lograr este objetivo la presente Ley aborda de manera integral la problemática de la vivienda desde una perspectiva global y transversal. Por un lado, regula las políticas destinadas al mercado libre. Para ello, establece medidas concretas que incentivan la construcción, el alquiler y la venta de viviendas. Estas iniciativas incluyen ayudas económicas y administrativas destinadas a dinamizar el sector y fomentar la actividad inmobiliaria.

Por otro lado, la Ley establece también el régimen jurídico específico de las viviendas protegidas y la planificación estratégica autonómica. Esta doble aproximación resulta indispensable, ya que el acceso a la vivienda es un problema complejo. Por ello, es necesario atender coordinadamente los diversos factores sociales, económicos y territoriales implicados. Aunque la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria ha demostrado eficacia, su articulado ha sido integrado en esta nueva normativa. Además, se han introducido ajustes puntuales para perfeccionar su aplicación práctica y actualizar el marco regulador a las necesidades actuales.

En consecuencia, con todo lo señalado, esta ley tiene como finalidad garantizar el acceso efectivo a la vivienda a la ciudadanía de Cantabria, especialmente a aquella en situación de vulnerabilidad económica y social. Para ello, se definen y ejecutan políticas para hacer realidad este derecho, se articulan medidas que abarcan el fomento de la vivienda protegida, la movilización del parque de viviendas vacías, la promoción de modelos innovadores como la vivienda compartida (coliving) y el alojamiento colaborativo (cohousing), la rehabilitación y regeneración urbana, y la sostenibilidad en las edificaciones. Además, se promueve la simplificación administrativa, el aprovechamiento urbanístico de suelo público y privado con reserva para vivienda protegida y la colaboración entre administraciones y con el sector privado. En definitiva, la presente Ley establece un marco normativo integral, combinando medidas preventivas, incentivos y un régimen sancionador que asegure el cumplimiento de los objetivos de equidad, sostenibilidad y cohesión social en la política de vivienda de Cantabria.

II

Sistemáticamente, la presente Ley se estructura en nueve títulos, incluyendo un título preliminar y diversas disposiciones, sobre los que se desarrolla todo el texto articulado siguiendo unos principios coherentes con el principal objetivo y finalidad esencial de la política en materia de vivienda que consiste en mejorar el acceso a la vivienda en Cantabria, ofreciendo seguridad jurídica y garantizando la atención a las personas con mayor dificultad en dicho acceso. La presente Ley de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Cantabria surge como respuesta a una creciente demanda social y a la necesidad de articular un marco legislativo adaptado a los retos habitacionales contemporáneos de la Comunidad Autónoma. En un contexto de incremento de la desigualdad en el acceso a la vivienda, despoblación de zonas rurales, envejecimiento demográfico, presión turística sobre determinadas áreas y una escasa oferta de alquiler asequible, se hace imprescindible la intervención pública para garantizar el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada, recogido en el artículo 47 de la Constitución Española. Esta ley, al amparo del artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía, asume la competencia exclusiva en materia de vivienda para establecer las bases de un sistema justo, eficiente, sostenible y orientado a la equidad territorial y social.

La Ley establece mecanismos que permiten garantizar el derecho a la vivienda no solo como un principio inspirador de las políticas públicas, sino de manera efectiva, especialmente para las personas y colectivos en situación de vulnerabilidad. A tal efecto, se establece un catálogo coherente de principios rectores entre los que destacan la equidad, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, la eficiencia en la gestión de recursos, la participación ciudadana y la función social del suelo y la vivienda. La sistemática legal adopta un enfoque transversal, integrando la dimensión territorial, social y ambiental del fenómeno habitacional.



Desde esta perspectiva, la Ley articula un conjunto de medidas estructuradas en torno a varios ejes. El primero de ellos es la planificación estratégica y competencial. A través del fortalecimiento de las competencias autonómicas y municipales, se garantiza una gobernanza eficiente que favorece la intervención pública tanto en la promoción como en la gestión del Parque de Vivienda Protegida. Los planes autonómicos y municipales se conciben como instrumentos vivos, con vocación de ser actualizados mediante procesos participativos y con base en diagnósticos precisos del territorio y de las necesidades poblacionales. El Plan Autonómico de Vivienda y Suelo se erige como la traducción del marco estratégico de coordinación interadministrativa y operativa de la vivienda en Cantabria, en coherencia con los planes estatales.

En todo caso, a pesar de ostentar la titularidad de la competencia exclusiva en materia de vivienda, la problemática de la vivienda se relaciona también con otras materias, como el derecho civil y el derecho procesal, que exceden de las competencias autonómicas. Esta circunstancia limita la capacidad de la Comunidad Autónoma de Cantabria para intervenir directamente en determinados aspectos que podrían contribuir a una solución plena y efectiva. Por ello, las actuaciones previstas se han debido diseñar en concordancia con la legislación estatal. En consecuencia, en todas las medidas contempladas en la ley se contemplan los límites competenciales en materia de derecho civil y procesal, que condicionan algunas de las políticas de vivienda reflejadas en el presente texto articulado, especialmente en lo referente a las medidas contra la ocupación ilegal y a la configuración del contenido de los contratos referidos a la vivienda. No obstante, ajustándose a las competencias autonómicas, se ha procurado ofrecer una solución legislativa que permita reforzar la seguridad jurídica, aumentar la oferta de vivienda y atender adecuadamente a la demanda, particularmente en situaciones de necesidad, proporcionando respuestas eficientes para las personas en situación de riesgo habitacional.

Un segundo eje lo constituye el acceso a la vivienda y la activación del parque existente. En este ámbito se incluyen medidas concretas para el fomento del alquiler asequible, la promoción de viviendas a precio tasado en régimen concertado, el impulso a modalidades de acceso alternativas como la vivienda compartida (coliving) y el alojamiento colaborativo (cohousing), así como la movilización de viviendas vacías mediante programas de incentivos, cesiones y garantías públicas. Todas estas medidas se instrumentan en régimen de colaboración público-privada, asegurando la rentabilidad social de las inversiones y el retorno en términos de cohesión social y equidad territorial.

Especial atención merece el reconocimiento, redefinición y desarrollo del Parque de Vivienda Protegida como núcleo estructural de la política habitacional. Este parque se integra por inmuebles de titularidad pública, viviendas gestionadas mediante acuerdos con particulares, entidades privadas o del tercer sector, y viviendas rehabilitadas o adquiridas con fondos públicos. La Ley establece un marco de gestión basado en principios de transparencia, sostenibilidad y priorización de colectivos vulnerables, incluyendo mecanismos de actualización permanente y evaluación de su impacto.

Dentro del marco de acceso a la vivienda, la Ley establece un sistema equilibrado de requisitos para la adjudicación de vivienda protegida, con especial atención a los ingresos familiares, la situación social, el número de miembros de la unidad de convivencia y la situación territorial. Se regulan con precisión los procedimientos de adjudicación, los precios máximos de venta y alquiler, la duración del régimen de protección y las limitaciones a la transmisión, garantizando el carácter finalista de este tipo de vivienda y evitando su desnaturalización. Asimismo, se refuerzan las condiciones de habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad de todas las viviendas protegidas, incluidas las de promoción privada.

En coherencia con la evolución del marco normativo autonómico, y en particular con la reciente aprobación de la Ley de Cantabria 2/2025, de 2 de abril, de Simplificación Administrativa, esta Ley opta por extender la figura de la declaración responsable, más ágil y adaptada a un modelo de gobernanza basado en la confianza, la eficacia y la rendición de cuentas. Esta medida no implica una relajación en los estándares de calidad exigibles, sino que refuerza el principio de responsabilidad técnica de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, manteniendo plenamente vigente la necesidad de cumplir con los requisitos establecidos en la legislación urbanística, técnica y de protección de los consumidores, incluidos los previstos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, y la Ley 1/2006, de 7 de marzo, de Defensa de los Consumidores y Usuarios de Cantabria.

La declaración responsable operará como instrumento eficaz de acreditación del cumplimiento normativo, evitando trámites innecesarios, sin merma de las garantías jurídicas, y permitiendo a las administraciones ejercer funciones de control, verificación, supervisión e inspección en cualquier momento. Con ello, se facilita el acceso efectivo a la vivienda sin debilitar los mecanismos de tutela del interés general, en línea con los objetivos de calidad, funcionalidad y dignidad habitacional que inspiran esta Ley.

En este sentido, se refuerza el servicio de inspección y supervisión en materia de vivienda mediante la realización de cuantas inspecciones sean necesarias ofreciendo nuevos instrumentos y herramientas de supervisión y sanción. En este sentido, la Consejería competente en materia de vivienda podrá actuar sin previa notificación, de forma que pueda conocer, verificar y obtener evidencia del cumplimiento de la normativa. Para valorar el grado de cumplimiento de las normas exigibles, la Consejería competente en materia de vivienda podrá solicitar la colaboración de expertos mediante la emisión de informes.



III

A lo largo del articulado, se van incorporando diferentes medidas innovadoras que servirán de incentivo para animar el mercado inmobiliario y atender, de manera eficiente, a la creciente demanda que verá paliadas sus dificultades de acceso a la vivienda. En este sentido, una innovación significativa es la incorporación del medio rural como eje vertebrador de la estrategia de vivienda. A través de la figura de la vivienda rural protegida y del programa de Vivienda Rural, la Ley pretende dinamizar territorios afectados por la despoblación y el envejecimiento, fomentando el acceso a la vivienda mediante incentivos económicos, cesión de suelo, fiscalidad favorable y promoción de rehabilitación. Se establecen requisitos específicos de integración paisajística, uso sostenible del suelo, vinculación a la actividad económica local y prioridad para jóvenes y familias residentes en el medio rural. Estas medidas se alinean con las estrategias europeas de desarrollo rural sostenible y de reto demográfico.

En el ámbito del control del uso adecuado de las viviendas en el Parque de Vivienda Protegida, se aborda de forma decidida la ocupación ilegal, diferenciando entre la ocupación flagrante y otras formas de tenencia sin título legítimo. Se establecen medidas de prevención, protocolos de desalojo inmediato en caso de flagrancia, asistencia jurídica a personas propietarias afectadas, y medidas sociales para garantizar soluciones habitacionales alternativas cuando existan situaciones de vulnerabilidad real. Estas actuaciones se integran en una estrategia integral que busca preservar la función social de la vivienda y evitar la cronificación de situaciones irregulares.

Frente a situaciones de emergencia habitacional, la Ley refuerza el Fondo Público de Vivienda con un Fondo de Emergencia y regula una Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional, reforzando los mecanismos de atención inmediata ante desahucios, catástrofes naturales u otras situaciones excepcionales. Estas herramientas permitirán canalizar recursos de forma ágil y coordinada, garantizando la respuesta institucional ante crisis habitacionales, y articulando medidas temporales de realojo, ayudas directas y acompañamiento social.

Finalmente, se establece un régimen sancionador riguroso, que distingue entre infracciones leves, graves y muy graves, incorporando medidas correctoras y sanciones accesorias para restaurar la legalidad urbanística y habitacional. La función inspectora se fortalece mediante la creación de cuerpos especializados, con capacidad para ejercer funciones de control, verificación e impulso de los procedimientos sancionadores. Asimismo, se regula el procedimiento sancionador con garantías plenas y se promueve la transparencia mediante registros públicos de infractores y sanciones impuestas.

La aplicación efectiva de esta Ley se garantizará mediante un sistema de seguimiento y evaluación basado en indicadores objetivos, informes anuales y procedimientos de revisión periódica de los planes autonómicos y municipales. La creación del Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS) permitirá disponer de datos actualizados sobre demanda, oferta, y suelo disponible, dotando al sistema de información pública de una herramienta fundamental para la toma de decisiones estratégicas. Asimismo, se prevé la adaptación del marco normativo a las nuevas realidades del mercado y las demandas sociales mediante el desarrollo reglamentario progresivo, garantizando la eficacia, coherencia y actualización permanente del sistema legal.

En definitiva, esta Ley configura un nuevo paradigma de política pública en materia de vivienda en Cantabria. A través de una arquitectura normativa integral, consensuada, flexible y participativa, orientada a la equidad social y territorial, se garantiza el cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada como pilar esencial del bienestar ciudadano y del desarrollo sostenible del territorio. La voluntad legislativa expresada en esta norma es la de convertir la vivienda en un derecho real y efectivo, estimulando la oferta y atendiendo a la demanda, alejado de la lógica especulativa, coordinando a las diferentes administraciones implicadas, impulsando la colaboración público-privada y materializando una política en materia de vivienda firmemente vinculada a los principios constitucionales de justicia social, solidaridad interterritorial y protección de las personas y familias con mayor dificultad en el acceso a una vivienda digna y adecuada.

TÍTULO PRELIMINAR

El derecho a una vivienda digna y adecuada

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito y principios rectores

Artículo 1. Objeto y fines de la Ley.

1. Esta ley tiene por objeto regular la actuación pública en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Cantabria, estableciendo el régimen jurídico básico de las actuaciones en materia de promoción, acceso, uso, conservación, rehabilitación y protección de la vivienda, con especial atención a la vivienda protegida, así como los instrumentos de planificación, coordinación, información y evaluación correspondientes (incluido el Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS), en el marco de las condiciones básicas estatales y al amparo del artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria.



2. La ley persigue, entre otros, los siguientes fines: garantizar el acceso a una vivienda digna; fomentar un parque de vivienda asequible, incluido el alquiler protegido y fórmulas innovadoras; movilizar viviendas vacías y suelos para vivienda protegida; impulsar la sostenibilidad y eficiencia energética; asegurar un marco normativo integral y transparente; y proteger la función social de la vivienda.

3. Así mismo, esta Ley establece la regulación necesaria para el cumplimiento de los siguientes objetivos:

a) Llevar a cabo La promoción, rehabilitación, sostenibilidad, conservación y accesibilidad de viviendas, especialmente las destinadas a colectivos en situación de vulnerabilidad económica, social o territorial.

b) Fomentar un parque de vivienda asequible y adecuado, incluyendo modalidades de alquiler protegido, vivienda compartida, alojamiento colaborativo, y otras fórmulas de acceso innovadoras.

c) Movilizar y gestionar eficientemente las viviendas vacías y los suelos destinados a vivienda protegida, en coordinación con las administraciones públicas y actores privados.

d) Impulsar la sostenibilidad y eficiencia energética en el ámbito habitacional, alineando las políticas públicas en materia de vivienda de la Unión Europea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

e) Desarrollar un marco normativo integral que garantice la seguridad jurídica, la transparencia y la participación de todos los agentes implicados en las políticas de vivienda.

f) Proteger la función social de la vivienda, garantizando su uso adecuado, evitando que se encuentre vacías y la especulación.

4. La aplicación de la ley se realizará de manera transversal, integrando medidas que promuevan la cohesión social, la regeneración urbana y rural, y la colaboración público-privada en el desarrollo de políticas de vivienda. Se garantizará la protección de colectivos vulnerables y en riesgo de exclusión social, la integración de las políticas de vivienda con las de ordenación del territorio, sostenibilidad ambiental y desarrollo rural, y la promoción de mecanismos de colaboración entre administraciones públicas y agentes privados, conforme a los principios de eficiencia, sostenibilidad y equidad.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. La presente ley es de aplicación a todas las viviendas del territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, tanto libres como sujetas a algún régimen de protección pública, abarcando todas las actuaciones públicas y privadas relacionadas con la vivienda, incluidas aquellas destinadas a su promoción, acceso, uso, conservación, rehabilitación y sostenibilidad.

2. La tipología de vivienda objeto de sujeción a la presente ley incluirá, especialmente:

a) Viviendas protegidas en régimen de venta, alquiler, cesión de uso u otras modalidades de acceso innovadoras como la vivienda compartida y el alojamiento colaborativo.

b) Viviendas destinadas a programas de alquiler asequible.

c) Viviendas vacías susceptibles de movilización para su uso habitacional efectivo.

d) Viviendas en proceso de rehabilitación o incluidas en procesos de regeneración urbana y rural.

Artículo 3. Principios rectores.

La aplicación de esta ley y las políticas públicas en materia de vivienda y suelo se regirán por los siguientes principios rectores, que guiarán su interpretación, desarrollo y aplicación:

a) Garantía del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada: las administraciones públicas velarán por la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada, tal como lo establece la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de Cantabria, priorizando a los colectivos más vulnerables.

b) Equidad y cohesión social: las políticas de vivienda se orientarán a corregir desigualdades sociales, favoreciendo el acceso igualitario a la vivienda y promoviendo la inclusión social en entornos urbanos y rurales.

c) Accesibilidad universal: se garantizará el diseño y la adecuación de viviendas para personas con discapacidad, mayores y con movilidad reducida, promoviendo entornos accesibles y libres de barreras arquitectónicas.



d) Sostenibilidad ambiental y eficiencia energética: la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas deberá cumplir criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética, reduciendo el impacto medioambiental y fomentando el uso de energías renovables y materiales ecológicos.

e) Función social de la vivienda y el suelo: el uso del suelo y la vivienda estará orientado al interés general, promoviendo su utilización adecuada y eficiente, así como fomentando su incorporación al mercado en condiciones que favorezcan el acceso universal a una vivienda digna, de acuerdo con los principios establecidos en la Constitución Española.

f) Participación y colaboración: las políticas de vivienda y suelo fomentarán la participación activa de la ciudadanía, tanto oferentes como demandantes de vivienda, así como la colaboración entre administraciones públicas, agentes privados y sectores profesionales relacionados con la vivienda.

g) Seguridad jurídica, publicidad y transparencia: se garantizará un marco normativo claro y estable, promoviendo la confianza en las actuaciones públicas y privadas, con procedimientos accesibles y transparentes.

h) En correspondencia con el principio rector de transparencia y con el objetivo de garantizar la protección de los consumidores y la claridad administrativa, toda referencia contractual o normativa relativa al régimen jurídico de acceso a la vivienda, incluyendo su descripción, definición o medida, se entenderá realizada en términos de superficie útil. Esta regla de aplicación general deberá ser observada en todos los actos administrativos, procedimientos de adjudicación, transmisiones, contratos y documentos informativos relacionados con cualquier actuación en materia de vivienda.

i) Calidad en la construcción, simplificación administrativa y habitabilidad: la normativa promoverá la construcción y rehabilitación de viviendas con estándares de calidad que aseguren condiciones óptimas de habitabilidad, salud, confort y seguridad para los ocupantes. La Consejería con competencia en materia de vivienda podrá establecer reglamentariamente un programa de condiciones mínimas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sin perjuicio de las competencias municipales en la materia.

j) Simplificación administrativa: se impulsará la simplificación administrativa eliminando trámites innecesarios, confiando en la autorregulación y la profesionalidad de los agentes y empresas del sector. Las personas adquirentes o usuarias de vivienda tendrán derecho a denunciar cualquier irregularidad o incumplimiento ante la Dirección General competente en materia de vivienda, que velará por garantizar sus derechos y los estándares de calidad exigibles.

k) Adaptabilidad y flexibilidad normativa: las políticas de vivienda deberán ser adaptables a las necesidades cambiantes de la población y del mercado, permitiendo el desarrollo de fórmulas innovadoras como la vivienda compartida, el alojamiento colaborativo u otras modalidades emergentes.

l) Territorialidad y equilibrio rural-urbano: se promoverá un desarrollo equilibrado entre las zonas urbanas y rurales, fomentando la rehabilitación de áreas despobladas y la adecuación de las políticas habitacionales a las características territoriales de Cantabria.

m) Proporcionalidad y eficiencia en la gestión: las políticas públicas de vivienda se gestionarán con criterios de eficiencia en la utilización de los recursos públicos, garantizando que las medidas adoptadas sean proporcionales a los objetivos perseguidos y respeten los derechos individuales.

n) Coordinación interadministrativa: las actuaciones en materia de vivienda y suelo deberán estar alineadas con las políticas de ordenación territorial, urbanismo y desarrollo sostenible, asegurando la coherencia entre las distintas administraciones públicas implicadas.

o) Principio de igualdad y no discriminación en el acceso a la vivienda.

CAPÍTULO II

Contenido y alcance del derecho a una vivienda digna

Artículo 4. Obligaciones de las administraciones públicas para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

1. Las administraciones públicas de Cantabria removerán los obstáculos para facilitar el derecho a acceder a una vivienda digna, adecuada y asequible que cumpla el programa mínimo de vivienda, seguridad, confort y sostenibilidad, conforme al artículo 47 de la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de Cantabria.

2. En el ámbito de sus competencias, las administraciones públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar la efectividad de este derecho, priorizando a los colectivos en situación de vulnerabilidad económica y social.



Artículo 5. Contenido del derecho a la vivienda.

1. El derecho a disfrutar, en condiciones asequibles, de una vivienda digna y adecuada incluye el derecho al acceso a una vivienda que cumpla el programa mínimo de vivienda, seguridad y salubridad y que disponga de servicios básicos, como agua, electricidad, saneamiento y telecomunicaciones, garantizando su sostenibilidad económica y ambiental.

2. Las administraciones públicas con competencia en materia de vivienda promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho reconocido en los términos del apartado anterior y garantizarán la estabilidad en el acceso a la vivienda, en condiciones asequibles, promoviendo soluciones habitacionales para casos de emergencia.

Artículo 6. Políticas públicas de vivienda.

Las políticas públicas en materia de vivienda incluirán programas de alquiler asequible, la promoción y rehabilitación de viviendas protegidas, la movilización de viviendas vacías para su uso habitacional efectivo y el desarrollo de medidas de apoyo económico, como ayudas directas al alquiler, subvenciones para la adquisición y rehabilitación de viviendas, y líneas de financiación específicas.

Artículo 7. Garantías del derecho a la vivienda.

1. Las administraciones públicas promoverán las condiciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda en condiciones asequibles a través de diversos mecanismos, entre los que se incluirán:

a) La creación y mantenimiento de un Parque de Vivienda destinado a alquiler asequible, dentro del Parque de Vivienda Protegida.

b) El desarrollo de sistemas de mediación para evitar desahucios y situaciones de exclusión habitacional.

c) El establecimiento de mecanismos administrativos de control, supervisión y autotutela, para garantizar que las viviendas protegidas o acogidas a cualquiera de los planes de vivienda contemplados en esta u otras leyes se ajustan a la normativa y se utilizan conforme a su finalidad.

d) El fomento de la contratación de seguros que cubran eventuales incumplimientos o impagos de rentas por parte de las personas arrendatarias, mediante programas de apoyo económico o incentivos fiscales para las personas propietarias.

e) La creación y mantenimiento de un fondo público de garantía con cobertura para garantizar el cobro de rentas en casos de incumplimiento por parte de las personas arrendatarias, especialmente en viviendas destinadas a alquiler asequible.

2. Las personas en situación de vulnerabilidad tendrán prioridad en los programas de acceso a la vivienda, en los términos que puedan establecerse en el desarrollo reglamentario de esta ley.

Artículo 8. Parque de Vivienda Protegida.

1. El Parque de Vivienda Protegida se constituye como el conjunto de bienes inmuebles gestionados, promovidos o incentivados por las administraciones públicas, directa o indirectamente, para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada en cualquier régimen de tenencia, en cumplimiento del derecho reconocido en la presente ley.

2. En el Parque de Vivienda Protegida se incluirán, entre otras, las siguientes tipologías y actuaciones:

a) Viviendas de titularidad pública destinadas a alquiler social, asequible o en cesión de uso.

b) Viviendas promovidas mediante convenios con entidades privadas o sociales para su incorporación al mercado de alquiler asequible o venta protegida.

c) Viviendas movilizadas mediante programas de captación de viviendas vacías para su uso habitacional efectivo.

d) Viviendas adquiridas o rehabilitadas con fondos públicos, incluidas aquellas destinadas a programas de realojo o emergencia habitacional.

e) Derechos de uso sobre viviendas cedidas al amparo del plan de movilización de vivienda vacía.

f) Suelos reservados o destinados a la construcción de vivienda protegida en cualquiera de sus modalidades.



g) Todas las viviendas protegidas en régimen de promoción pública o privada, promovidas sobre la base de cualquier plan estatal o autonómico, que conserven este carácter al tiempo de la entrada en vigor de esta ley.

3. Los inmuebles y derechos integrados en el Parque de Vivienda Protegida podrán ser gestionados, en función de su régimen jurídico, directamente por la Administración o a través de otras entidades públicas o privadas que tengan la condición de medio propio personificado y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. El Parque de Vivienda protegida podrá completarse con viviendas gestionadas mediante acuerdos con entidades públicas, del tercer sector, o en general personas físicas o jurídicas privadas, bajo criterios de transparencia, eficiencia y cumplimiento de los objetivos sociales de la presente ley. Esta modalidad vendrá determinada, principalmente, por el tipo de las personas destinatarias de las viviendas cuyos requisitos serán contemplados reglamentariamente mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

5. El Parque de Vivienda Protegida estará sujeto a un seguimiento y actualización continua, garantizando su adecuación a las necesidades habitacionales de la ciudadanía y su sostenibilidad en términos económicos, sociales y ambientales.

6. La incorporación al Parque de Vivienda Protegida de viviendas de titularidad privada se producirá exclusivamente cuando dichas viviendas se adscriban voluntariamente a programas previstos en esta ley o en los que puedan aprobarse por la Administración, mediante el correspondiente contrato de adhesión o instrumento jurídico habilitante y su anotación en el RAUVS.

La inclusión de estas viviendas en el Parque tendrá carácter instrumental y temporal, limitado al periodo de adscripción al programa, y no les será de aplicación el régimen jurídico propio de la vivienda protegida regulado en el Título VI, salvo cuando así se establezca expresamente por la ley o por el programa.

En el RAUVS constará el programa de adscripción, fecha de alta y baja, condiciones esenciales y controles aplicables.

TÍTULO I

Competencias y planificación

CAPÍTULO I

Competencias de las administraciones públicas

Artículo 9. Competencias de la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de vivienda.

Corresponde a la Comunidad Autónoma de Cantabria, en virtud de su Estatuto de Autonomía y en el marco de la legislación estatal aplicable, el ejercicio de competencias exclusivas en materia de vivienda, que incluirán:

- a) La regulación y promoción de las políticas públicas de vivienda y suelo.
- b) La planificación, coordinación y control de las medidas destinadas a garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada.
- c) La regulación del régimen jurídico de las viviendas protegidas y de las ayudas públicas en materia de vivienda.
- d) La integración de la política de vivienda con las políticas de ordenación del territorio, urbanismo y sostenibilidad ambiental.
- e) La elaboración, aprobación y seguimiento de planes autonómicos de vivienda y suelo, en coordinación con los planes estatales y locales.

Artículo 10. Funciones específicas de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de vivienda.

Para el cumplimiento de las competencias en materia de vivienda, la Administración de la Comunidad Autónoma desarrollará las siguientes funciones específicas:

- a) La promoción y gestión del Parque de Vivienda Protegida, así como la regulación, supervisión y control de las condiciones de acceso, tenencia y uso de las viviendas incluidas en el Parque de Vivienda Protegida.
- b) El fomento de la colaboración público-privada para ampliar la oferta de vivienda asequible.
- c) La adopción de medidas de rehabilitación y regeneración urbana para la mejora del parque inmobiliario existente.



d) El ejercicio de la potestad inspectora y sancionadora en materia de vivienda, velando por el cumplimiento de la normativa aplicable.

Artículo 11. Colaboración con los municipios y entidades locales.

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria ejercerá sus competencias en materia de vivienda en coordinación con los ayuntamientos y otras entidades locales, promoviendo la colaboración interadministrativa y respetando el principio de autonomía local.

2. Para este fin, las administraciones públicas autonómica y local podrán acogerse a procedimientos de gestión coordinada, previo cumplimiento de los requisitos previstos por la Ley de Cantabria 2/2025, de 2 de abril, de Simplificación Administrativa.

Artículo 12. Participación de los municipios en actuaciones en materia de vivienda.

1. Las administraciones locales podrán participar activamente en la ejecución de las políticas de vivienda mediante:

a) La identificación de suelo apto para vivienda protegida o cualquier tipo de actuación para ampliar el Parque de Vivienda Protegida mediante actuaciones urbanísticas o acuerdos con entidades públicas o privadas que garanticen su adecuación a las necesidades habitacionales.

b) La gestión y control del uso adecuado de las viviendas del Parque de Vivienda Protegida municipal.

c) La gestión del acceso a las viviendas protegidas dentro de su término municipal.

d) La elaboración, aprobación y ejecución de planes municipales de vivienda y suelo, garantizando su alineación con las estrategias autonómicas y estatales.

e) El establecimiento de programas específicos de ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana que fomenten la habitabilidad y sostenibilidad de las edificaciones.

f) La emisión de informes de vulnerabilidad y propuestas de alternativas habitacionales en casos de emergencia social.

g) La colaboración con la administración autonómica en la identificación de viviendas vacías y su incorporación a programas de alquiler asequible.

2. Esta participación se realizará respetando las competencias municipales establecidas en la normativa estatal y autonómica aplicable, así como el principio de autonomía local.

Artículo 13. Coordinación interadministrativa.

1. El ejercicio de las competencias municipales en materia de vivienda se desarrollará de forma coordinada con la administración autonómica y estatal, bajo los principios de colaboración mutua, eficiencia y racionalidad en la gestión.

2. Para garantizar esta coordinación, en el ámbito de la colaboración entre la Comunidad Autónoma y las entidades locales de Cantabria, se podrán crear órganos mixtos de colaboración interadministrativa con representación paritaria entre la Consejería competente en materia de vivienda y las entidades locales.

3. La coordinación interadministrativa se desarrollará a través de la implementación de planes conjuntos de vivienda y suelo que permitan abordar las necesidades habitacionales de forma integral, así como la elaboración de informes y diagnósticos conjuntos para evaluar el impacto de las políticas de vivienda en el territorio. En particular, se definirán las Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda para concentrar esfuerzos en zonas de alta demanda o problemáticas habitacionales específicas.

Artículo 14. Estrategia Autonómica de vivienda.

1. La Estrategia Autonómica de vivienda en Cantabria definirá las líneas de actuación para orientar, coordinar y priorizar todas las decisiones relacionadas con la vivienda y el suelo, con el objetivo de garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

2. A tales efectos, se elaborará con carácter quinquenal, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar su revisión en un periodo temporal inferior cuando nuevas circunstancias así lo aconsejen, y tendrá como objetivos prioritarios:



a) Identificar las necesidades habitacionales de la población mediante un diagnóstico actualizado del parque de vivienda existente y las posibilidades de acceso a la vivienda.

b) Establecer objetivos generales para la promoción de vivienda protegida, el alquiler asequible y la rehabilitación del parque inmobiliario.

c) Identificar las Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda, atendiendo a criterios de vulnerabilidad social, económica y territorial, sin perjuicio de su posterior delimitación.

d) Incluir líneas de actuación específicas para garantizar la igualdad de acceso a la vivienda en zonas urbanas y rurales.

e) Establecer indicadores, mecanismos de seguimiento y un sistema de evaluación periódica que permita corregir políticas y rendir cuentas.

3. La Estrategia Autonómica de vivienda se aprobará por acuerdo del Consejo de Gobierno, y se ejecutará a través del Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.

Artículo 15. Participación pública en la planificación estratégica.

1. La Estrategia Autonómica de vivienda se propondrá a iniciativa de la Consejería competente en materia de vivienda y será elaborada mediante procesos participativos que aseguren la implicación de:

- a) Administraciones locales y supramunicipales.
- b) Agentes sociales, económicos y profesionales del sector.
- c) Ciudadanía en general, mediante consultas públicas abiertas.

2. La Consejería competente en materia de vivienda habilitará canales digitales y presenciales para recoger aportaciones durante la elaboración y revisión de la Estrategia Autonómica de Vivienda.

Artículo 16. Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.

1. El Plan Autonómico de Vivienda y Suelo será el instrumento operativo que desarrolle las prioridades establecidas en la estrategia autonómica de vivienda.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda la elaboración del Plan, con una vigencia ajustada a las necesidades y prioridades derivadas de la Estrategia autonómica de vivienda, garantizando su coordinación con los instrumentos de planificación municipal y supramunicipal, promoviendo su alineación con los planes estatales de vivienda.

3. En el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo se integrarán, al menos, los siguientes programas:

- a) El programa autonómico de Vivienda Rural.
- b) El programa de movilización de viviendas vacías.
- c) Los programas de vivienda protegida.
- d) Cualesquiera otros contemplados en esta ley o en su desarrollo reglamentario.

En la programación se vinculará la política de vivienda con la ordenación del territorio y las infraestructuras.

Artículo 17. Contenido, duración y seguimiento del Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.

1. El Plan será aprobado por resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que será publicada en el Boletín Oficial de Cantabria. El Plan tendrá una vigencia de cinco años, garantizando la participación pública mediante consultas abiertas y la colaboración de las administraciones locales, asociaciones profesionales, vecinales, y otros actores relevantes del sector. No obstante, podrá ser revisado antes del transcurso de dicho plazo, cuando nuevas circunstancias así lo aconsejen.



2. A tales efectos, el Plan tomará como referencia el cumplimiento de la Estrategia Autonómica de vivienda que defina las líneas a desarrollar en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo y su programación, en su caso, e incluirá, como mínimo, los siguientes contenidos:

a) Un diagnóstico detallado de la situación habitacional y del parque de vivienda en la comunidad autónoma, incluyendo las necesidades específicas por territorios y colectivos.

b) Un inventario de suelo disponible para la edificación y los porcentajes de reserva para el destino a alguno de los regímenes de vivienda contemplados en esta u otras leyes.

c) Las líneas estratégicas de actuación en promoción de vivienda protegida, rehabilitación, alquiler asequible y regeneración urbana y rural.

d) Los programas de actuación específicos dirigidos a colectivos vulnerables y a Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda.

e) La previsión de recursos y mecanismos de financiación necesarios, incluyendo la gestión de fondos propios, estatales y europeos y la programación para su ejecución.

f) Los mecanismos de coordinación entre administraciones, sector privado y sociedad civil y establecer medidas concretas para fomentar la colaboración público-privada en el desarrollo de proyectos habitacionales.

g) Los indicadores de impacto y mecanismos de seguimiento para evaluar el cumplimiento de los objetivos planteados en el Plan.

3. Para la elaboración del Plan se tendrán en cuenta los informes de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como órganos consultivos en las materias de territorio y urbanismo en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que se emitirán en el plazo común de un mes.

4. Se garantizará la revisión y actualización periódica del Plan, en función de las necesidades y cambios sociales, económicos y territoriales que afecten al acceso a la vivienda. La revisión y actualización se aprobarán mediante resolución del Consejero competente, previos los trámites establecidos para su aprobación, con la periodicidad que se establezca en el propio Plan.

Artículo 18. Concepto de Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda.

1. Se entenderán como Áreas Prioritarias de Actuación en materia de Vivienda aquellas zonas delimitadas por la administración autonómica que presenten:

- a) Necesidades habitacionales específicas.
- b) Problemas de acceso a la vivienda.
- c) Riesgos de exclusión residencial.

2. El reconocimiento de estas áreas requerirá una intervención intensiva o preferente en el marco de las políticas públicas de vivienda, orientada a mejorar las condiciones de habitabilidad y acceso.

Artículo 19. Criterios para la delimitación de Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda.

1. La delimitación de las Áreas Prioritarias de Actuación en materia de Vivienda se realizará mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, en coordinación con los municipios afectados, teniendo en cuenta criterios objetivos, tales como:

- a) Alta demanda de vivienda o insuficiencia del Parque de Vivienda Protegida disponible.
- b) Concentración de colectivos en situación de vulnerabilidad social o económica.
- c) Degradación urbana, rural o del parque de viviendas existente.
- d) Escasez de suelo disponible para la construcción de vivienda protegida o asequible.



2. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá los parámetros específicos y las metodologías para evaluar estas circunstancias y determinar la prioridad de intervención o medidas a emplear. La delimitación deberá:

- a) Basarse en estudios técnicos y datos actualizados sobre las necesidades habitacionales de la población.
- b) Incluir procedimientos de consulta pública y participación de los actores implicados.

3. Las áreas delimitadas serán revisadas periódicamente para evaluar la eficacia de las intervenciones y ajustar las estrategias de actuación si fuese necesario.

Artículo 20. Intervenciones en Áreas Prioritarias de Actuación en materia de Vivienda.

1. Las Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda serán objeto de medidas específicas, que podrán incluir:

- a) La promoción intensiva de vivienda protegida, tanto en venta como en alquiler asequible.
- b) Programas de rehabilitación y regeneración urbana o rural. Estos programas fomentarán la inclusión y cohesión social con el objetivo de prevenir la segregación residencial, garantizar la atención de colectivos vulnerables como, entre otros, juventud, mayores, víctimas de violencia o personas sin hogar, y activar programas de emergencia habitacional.
- c) Incentivos fiscales y financieros para la movilización de viviendas vacías.
- d) Implementación de medidas que garanticen la sostenibilidad ambiental y la mejora de infraestructuras básicas.

2. Estas actuaciones serán desarrolladas mediante planes específicos que coordinen los esfuerzos de las administraciones públicas y los agentes privados involucrados. Dichos planes específicos serán aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda y publicados en el Boletín Oficial de Cantabria y en el portal web de la Oficina de la Vivienda de Cantabria.

CAPÍTULO II
Colaboración público-privada

Artículo 21. Objetivos para fomentar la colaboración público-privada.

1. El Gobierno de Cantabria, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, impulsará la colaboración público-privada en materia de vivienda y suelo con el fin de:

- a) Incrementar la oferta de viviendas asequibles en régimen de alquiler o venta.
- b) Promover la rehabilitación y regeneración del parque inmobiliario, especialmente en Áreas Prioritarias de actuación.
- c) Impulsar el desarrollo de zonas rurales y frenar la despoblación mediante soluciones habitacionales.
- d) Crear bolsas de suelo destinadas a la construcción de viviendas protegidas o asequibles.

2. Las actuaciones realizadas bajo este marco deberán responder a las necesidades sociales y territoriales identificadas en los instrumentos de planificación autonómicos y locales.

Artículo 22. Instrumentos de colaboración público-privada.

1. Para fomentar la colaboración público-privada, la Consejería competente en materia de vivienda podrá desarrollar los siguientes instrumentos:

- a) Cesión de suelo público mediante derechos de superficie, concesiones administrativas otras fórmulas contractuales.
- b) Subvenciones y ayudas públicas destinadas a la promoción de viviendas asequibles y protegidas.
- c) Programas de alquiler seguro que cubran los riesgos asociados al impago de rentas.
- d) Permutas de suelo a cambio de la construcción de viviendas asequibles para integrarlas en el Parque de Vivienda Protegida.

2. Estas fórmulas de colaboración deberán garantizar el acceso equitativo de las entidades privadas mediante procesos transparentes y de concurrencia pública.

Artículo 23. Principios de actuación en la colaboración público-privada.

1. Las actuaciones de colaboración público-privada estarán sujetas a los siguientes principios rectores:

a) Transparencia: Garantizar la publicidad y claridad de los procedimientos de adjudicación y contratación para evitar cualquier conflicto de intereses.

b) Concurrencia pública: Asegurar la igualdad de oportunidades en los procesos de selección de entidades colaboradoras.

c) Sostenibilidad: Promover la sostenibilidad económica, social y ambiental de los proyectos en todas sus fases de desarrollo.

2. Las entidades colaboradoras deberán cumplir con los requisitos de calidad y habitabilidad establecidos en la normativa vigente, asegurando que las viviendas promovidas respondan a los estándares fijados.

3. Todas las entidades colaboradoras, incluyendo las pertenecientes al sector público institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, deberán estar adheridas al sistema arbitral de consumo, permitiendo que las personas usuarias puedan interponer reclamaciones de forma ágil y gratuita, procurándose que este sistema se utilice como un mecanismo eficaz para resolver conflictos relacionados con las viviendas promovidas en el marco de la colaboración público-privada.

Artículo 24. Seguimiento y evaluación de las iniciativas público-privadas.

La Consejería competente en materia de vivienda establecerá mecanismos específicos para el seguimiento y evaluación de las iniciativas público-privadas, incluyendo:

a) Indicadores de impacto social, económico y territorial de los proyectos.

b) Informes periódicos sobre el grado de cumplimiento de los objetivos previstos.

Los resultados de estas evaluaciones se utilizarán para ajustar y mejorar las políticas de colaboración público-privada en futuros proyectos.

Artículo 25. Iniciativa público-privada a través de cesiones y permutas de suelo público.

1. Las administraciones públicas de Cantabria podrán realizar cesiones o permutas de suelo público con el objetivo de fomentar la construcción de viviendas asequibles destinadas al alquiler, integrándolas en el Parque de Vivienda Protegida.

2. Estas actuaciones tienen como finalidad garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada mediante la colaboración con empresas privadas, cooperativas o fondos de inversión, optimizando el uso del suelo público para satisfacer necesidades habitacionales.

Artículo 26. Modalidades de cesión y permuta de suelo.

1. El suelo público podrá ser cedido mediante concesiones administrativas en régimen de derecho de superficie, con una duración máxima de 75 años. Durante este plazo, las empresas concesionarias tendrán derecho a construir, gestionar y explotar las viviendas, respetando los precios de alquiler asequibles establecidos en el contrato de concesión.

2. Las administraciones podrán ceder suelo público a cambio de la construcción de viviendas asequibles, que pasarán a formar parte del Parque de Vivienda Protegida al finalizar la obra. Las permutas se realizarán bajo procedimientos de concurrencia pública y garantizarán la transparencia y el cumplimiento de las condiciones pactadas.

Artículo 27. Régimen de gestión y administración de las viviendas.

1. Las viviendas construidas en suelo público bajo concesión administrativa estarán destinadas exclusivamente al alquiler a precios asequibles durante el periodo de concesión.

2. En caso de incumplimiento de las condiciones contractuales, las viviendas revertirán automáticamente al Parque de Vivienda Protegida, previa tramitación del procedimiento en el que se garantizará la audiencia del interesado.



Artículo 28. Procedimiento de adjudicación.

1. Las cesiones y permutas de suelo público se realizarán mediante procedimientos de concurrencia pública, asegurando transparencia y equidad en la adjudicación.

2. Los criterios de adjudicación valorarán:

- a) La solvencia técnica y económica de las empresas solicitantes.
- b) La mejor calidad, sostenibilidad y eficiencia de las viviendas construidas.

Artículo 29. Control y supervisión de las concesiones.

1. La administración concedente ejercerá un control continuo sobre el cumplimiento de las condiciones del contrato de concesión, mediante informes, inspecciones periódicas de las viviendas y la revisión de las rentas aplicadas. Los titulares y los ocupantes de las viviendas estarán obligados a facilitar al personal de inspección, o a quien la administración autorizara para tal función de elaboración de informes, el acceso a las mismas, así como la información que les fuese requerida.

2. En caso de irregularidades, la Administración podrá:

- a) Imponer sanciones administrativas conforme a la normativa vigente.
- b) Resolver el contrato de concesión y reintegrar las viviendas al Parque de Vivienda Protegida.

Sin perjuicio de estas potestades públicas, se podrán establecer mecanismos alternativos de resolución de conflictos entre la Administración, los concesionarios y las personas usuarias de las viviendas.

Artículo 30. Promoción de viviendas asequibles en régimen de alquiler con opción de compra.

1. Se consideran viviendas asequibles en régimen de alquiler con opción de compra aquellas destinadas inicialmente al alquiler asequible, fruto de la colaboración público-privada, que incluyen un derecho de opción de compra, a favor de la persona arrendataria, al término de un periodo mínimo de arrendamiento, en condiciones económicas especiales y con el objetivo de facilitar el acceso a la propiedad.

2. Para ejercer la opción de compra, la persona arrendataria deberá haber disfrutado de la vivienda en régimen de alquiler asequible durante un periodo mínimo de 10 años, salvo que, para determinadas modalidades, reglamentariamente se establezca un plazo superior.

3. Durante el periodo de arrendamiento, la persona inquilina deberá cumplir con las condiciones establecidas en el contrato, incluyendo el pago puntual de las rentas y el uso adecuado de la vivienda.

CAPÍTULO III

Registro autonómico unificado de vivienda y suelo (rauvs)

Artículo 31. Creación y finalidad del Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).

1. Se crea el Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS), adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, con naturaleza administrativa y soporte íntegramente electrónico. El RAUVS está destinado a gestionar de manera centralizada la oferta y la demanda de viviendas protegidas y facilitar la transparencia y publicidad en la implementación de las políticas públicas en materia de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. El RAUVS tiene por finalidad integrar, coordinar y publicitar la información relativa a viviendas protegidas y su régimen de protección, actuaciones y suelos destinados a vivienda protegida, y demás hechos, actos y resoluciones previstos en esta ley y su normativa de desarrollo.

3. En concreto, el RAUVS servirá como instrumento para:

- a) Centralizar la información sobre los demandantes de vivienda protegida y las viviendas disponibles, ya sean de titularidad pública o privada.
- b) Gestionar el inventario de suelo reservado o destinado a la construcción de viviendas protegidas.
- c) Proveer datos actualizados para el diseño y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.

d) Reflejar la incidencia de todos los programas y actuaciones que se integran en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo de Cantabria.

e) Integrar un inventario único de los inmuebles de titularidad pública destinados, afectos o susceptibles de destinarse a uso residencial o a programas de vivienda con indicación de su situación jurídica y régimen de disponibilidad, a los solos efectos de planificación, coordinación y transparencia de las políticas de vivienda.

A estos efectos, las Administraciones públicas titulares o gestoras de los inmuebles comprendidos en la Sección de Inmuebles Públicos para Vivienda estarán obligadas a remitir al RAUVS la información necesaria para su alta, así como a actualizarla cuando se modifique el destino, la disponibilidad o cualquier dato esencial.

Podrán suscribirse convenios o acuerdos de colaboración con las distintas entidades del sector público y se habilitarán mecanismos de intercambio automatizado de datos, con las garantías técnicas y jurídicas que correspondan.

4. El RAUVS deberá cumplir con los requisitos establecidos por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y su normativa de desarrollo.

Artículo 32. Estructura del RAUVS.

1. El RAUVS estará compuesto, como mínimo, por las siguientes secciones:

a) Sección de Demandantes: Recoge información sobre personas y unidades familiares inscritas como demandantes de vivienda protegida o ayudas relacionadas con la vivienda.

b) Sección de Viviendas Disponibles: Detalla las viviendas protegidas en régimen de venta o alquiler, incluidas las vinculadas a programas de alquiler asequible como MOVIVA, con indicación del carácter temporal de su adscripción al Parque y los datos esenciales del programa. En todo caso, resultarán reflejadas las condiciones del programa y las obligaciones de información y seguimiento.

c) Sección del Inventario de Suelo: Contiene datos sobre los suelos reservados o destinados a la construcción de vivienda protegida, tanto públicos como privados.

d) Sección de Inmuebles Públicos para Vivienda, que integrará los bienes y derechos del sector público de cualquier Administración destinados, afectos o susceptibles de destinarse a uso residencial o a la ejecución de programas de vivienda.

2. El registro garantizará la protección de los datos personales en conformidad con la normativa vigente.

Artículo 33. Gestión y operatividad del RAUVS.

1. A la Consejería competente en materia de vivienda le corresponde:

a) Adaptar los sistemas existentes para incorporar la información relativa a los demandantes de vivienda, las viviendas disponibles y el inventario de suelo.

b) Establecer la interoperabilidad del RAUVS con los sistemas municipales.

c) Regular mediante desarrollo reglamentario la estructura, contenido y procedimiento de gestión del RAUVS.

d) Establecer a qué órgano le corresponde ser el responsable, y en su caso, el encargado del tratamiento de los datos de carácter personal que se incorporen al RAUVS.

2. El acceso al RAUVS se garantizará a través de una plataforma digital accesible para las personas interesadas, las administraciones locales y otros organismos autorizados.

Artículo 34. Coordinación interadministrativa.

Las entidades locales deberán colaborar en la actualización de la información contenida en el RAUVS mediante la comunicación de datos sobre viviendas protegidas, demandantes y suelo reservado en sus términos municipales. Podrán diseñarse protocolos para compartir datos e información a través de órganos mixtos de colaboración interadministrativa,



previstos en el artículo 13 de esta ley, y que deberán cumplir los requisitos para la cesión de datos de carácter personal que prevea la normativa en esta materia.

A tales efectos, la interoperabilidad entre los sistemas municipales y el RAUVS será obligatoria, garantizando la coherencia de los datos y su uso eficiente.

TÍTULO II

Garantías de calidad en el uso de las viviendas

CAPÍTULO I

Principios rectores de calidad en las viviendas

Artículo 35. Principios mínimos exigibles de calidad en la vivienda.

1. Las viviendas situadas en la Comunidad Autónoma de Cantabria deberán cumplir, en todo caso, los principios mínimos de calidad exigibles para garantizar su aptitud para el uso residencial, con independencia de su régimen de promoción, uso o destino. La calidad es uno de los principios rectores reconocido en esta ley y el Gobierno de Cantabria podrá establecer, reglamentariamente, las condiciones que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. A tales efectos, toda vivienda deberá reunir condiciones adecuadas en materia de funcionalidad, seguridad estructural y constructiva, salubridad, accesibilidad universal, eficiencia energética, sostenibilidad ambiental, habitabilidad, conectividad, confort y protección frente a riesgos.

3. La exigencia de calidad se aplicará tanto en la edificación de nueva planta como en las actuaciones de rehabilitación, reforma o conservación, y deberá observarse desde la fase de diseño hasta la entrega y uso final de la vivienda.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá concretar estos principios mínimos para las obras de nueva construcción o rehabilitación de viviendas, tanto de promoción pública como privada, ajustándose, al menos, a lo previsto en:

a) La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, respecto de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios y las obligaciones de los agentes intervinientes.

b) La Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, como expresión del interés general en la promoción de una arquitectura digna, sostenible y centrada en las personas.

c) La Ley de Cantabria 1/2006, de 7 de marzo, de Defensa de los Consumidores y Usuarios, en cuanto a la protección del consumidor para recibir la información veraz, objetiva, eficaz y completa sobre los datos y características que identifican la vivienda y servicios en el ámbito residencial.

5. La Administración se ocupará de garantizar que cualquier solución habitacional ofrecida en Cantabria cumpla las condiciones físicas, ambientales y funcionales que hacen que una vivienda sea habitable y segura para sus ocupantes y para la sociedad en su conjunto. Para los casos más graves de incumplimiento de los principios mínimos exigibles de calidad en la vivienda procederá la declaración administrativa de inhabitabilidad.

6. Los requisitos mínimos de habitabilidad en materia de superficie y luz natural, en las obras nuevas y de rehabilitación integral, serán los establecidos reglamentariamente por el Gobierno de Cantabria.

Artículo 36. Exigibilidad, acreditación y control de la calidad residencial.

1. El cumplimiento de los principios mínimos de calidad establecidos en la presente Ley será exigible en todo momento, sin que la supresión de la cédula de habitabilidad como trámite administrativo suponga una reducción de las garantías legales, técnicas o funcionales aplicables al uso residencial de la vivienda.

2. La acreditación del cumplimiento de los requisitos de calidad podrá efectuarse mediante declaración responsable suscrita por los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la Ley de Cantabria 2/2025, de 2 de abril, de Simplificación Administrativa. Esta declaración implicará que la persona declarante manifiesta, bajo su responsabilidad:

a) Que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para la habitabilidad y calidad técnica de la vivienda.

b) Que posee la documentación que así lo acredita y la pondrá a disposición de la Administración cuando sea requerida.

c) Que se compromete a mantener el cumplimiento durante el ejercicio del uso residencial correspondiente.

3. Esta declaración responsable producirá plenos efectos desde su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan a las administraciones públicas competentes, de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial.

4. Las administraciones públicas, en el ejercicio de sus competencias, podrán requerir dicha declaración para el otorgamiento de licencias urbanísticas, la inscripción en registros administrativos o la participación en programas públicos de vivienda.

5. Por resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, podrán establecerse modelos normalizados de declaración responsable, así como los supuestos o procedimientos especiales en que se requiera documentación complementaria por razones de necesidad, proporcionalidad o seguridad jurídica, conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común y de simplificación administrativa.

CAPÍTULO II Declaración de inhabilitación

Artículo 37. Declaración de inhabilitación.

1. Procederá la declaración administrativa de inhabilitación de aquellas viviendas, o espacios destinados al alojamiento de personas, que no cumplan los requisitos mínimos de espacio, salubridad, estanqueidad o seguridad.

2. Reglamentariamente podrán determinarse los requisitos mínimos exigibles para la habitabilidad de las viviendas. La falta de desarrollo reglamentario no impedirá la vigencia de esta norma, que será aplicada apreciando los requisitos anteriores en función de la normativa urbanística y códigos técnicos aplicables.

3. A efectos de comprobación por parte de la Administración de las condiciones de habitabilidad, los titulares y los ocupantes de las viviendas estarán obligados a facilitar al personal de inspección, o a quien la Administración autorizara para tal función, el acceso a las mismas, así como la información que les fuese requerida, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la legislación de procedimiento.

4. Frente a las resoluciones dictadas por la Consejería competente en materia de vivienda sobre declaración de inhabilitación previstas en el presente capítulo, podrán interponerse los recursos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

5. Si, como consecuencia de una declaración de inhabilitación, quedasen personas en situación de emergencia habitacional, se dará traslado inmediato a la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional para que gestione alternativas habitacionales.

Artículo 38. Efectos de la declaración de inhabilitación.

1. La Administración requerirá a la persona propietaria para que realice las obras de rehabilitación o reparación que se determinen en la resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

En respuesta al requerimiento que se efectúe, la persona propietaria podrá optar bien por llevar a cabo las obras, bien por incorporar voluntariamente su vivienda al programa de movilización de vivienda vacía, asumiendo la Administración la gestión de las obras, y deduciendo su importe del canon a abonar a la persona propietaria.

Si la vivienda declarada inhabitable estuviera ocupada por personas arrendatarias u otras personas con consentimiento de quien sea su propietaria, la realización de las obras deberá ser inmediata. La persona propietaria tendrá la opción prevista en el párrafo anterior.

2. Si la vivienda inhabitable estuviera ocupada por la persona propietaria o su familia, con evidente imposibilidad económica para afrontar la obra, la Administración podrá establecer líneas de ayudas para facilitar la rehabilitación de este tipo de viviendas.

3. Las disposiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de la potestad municipal para velar por el deber de conservación de los inmuebles.



Artículo 39. Inhabitabilidad por sobreocupación.

1. Con el fin de evitar situaciones de hacinamiento, se prohíbe la cesión del uso a terceros de una vivienda, o de parte de ella, cuando su número de habitantes exceda del adecuado de acuerdo con las condiciones que se establezcan reglamentariamente sobre superficie útil y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

2. Detectada por la Administración una situación de sobreocupación se requerirá a la persona propietaria para ponga fin a la misma de forma inmediata, y se adapte el número máximo de personas que pueden ocupar la vivienda.

El incumplimiento de lo requerido será constitutivo de infracción muy grave de las previstas en esta Ley.

3. Si la situación de sobreocupación concurrese con la de inhabitabilidad por el estado de la vivienda, será también de aplicación las previsiones de los artículos anteriores.

TITULO III

Acceso a la vivienda y medidas de fomento del mercado inmobiliario

CAPÍTULO I

Medidas de fomento de acceso a la vivienda

Artículo 40. Viviendas asequibles en régimen de alquiler.

1. Se considera vivienda asequible en régimen de alquiler aquella destinada a satisfacer las necesidades habitacionales de las personas, cuando la persona propietaria ofrece en alquiler al precio máximo fijado por la Administración, dentro del programa sobre esta figura, de conformidad con lo previsto en el Capítulo II, del Título VII de esta ley.

2. La Administración autonómica, en colaboración con entidades públicas y privadas, fomentará la promoción y gestión de viviendas asequibles en régimen de alquiler mediante las medidas previstas en esta Ley, y otras que puedan añadirse en su desarrollo reglamentario.

3. La Administración autonómica, en colaboración con los municipios y otras entidades públicas y privadas, adoptará medidas para ampliar y garantizar la oferta de viviendas en régimen de alquiler asequible.

Artículo 41. Programas de movilización de viviendas vacías.

De conformidad con lo previsto en el Capítulo V del Título VII de esta ley, la administración autonómica establecerá programas para incentivar a las personas propietarias de viviendas vacías a destinarlas a alquiler mediante:

a) La creación de convenios de cesión temporal en régimen de arrendamiento, usufructo o uso y habitación de viviendas vacías a la administración pública o entidades sociales para su gestión en régimen de alquiler.

b) Bonificaciones fiscales en tributos cuya regulación corresponda a la Comunidad Autónoma de Cantabria.

c) Facilidades y preferencia en las ayudas previstas para la rehabilitación.

Artículo 42. Subvenciones y ayudas económicas.

1. La administración otorgará subvenciones directas a personas arrendadoras y arrendatarias, en los supuestos establecidos reglamentariamente. Entre esas ayudas estarán:

a) Las destinadas a personas arrendadoras que ofrezcan sus viviendas a precios asequibles, especialmente en áreas con alta demanda habitacional.

b) Las destinadas a personas arrendatarias con reducido poder adquisitivo, y dirigidas al pago de la renta.

2. Los programas de ayudas serán revisados periódicamente para garantizar su adecuación a las necesidades del mercado y de las personas beneficiarias.

Artículo 43. Fondo Público de Vivienda.

1. La Administración autonómica se dotará de un Fondo Público de Vivienda con cargo a sus Presupuestos Generales, destinado a cubrir diferentes contingencias como riesgos arrendaticios y situaciones de emergencia habitacional. El ámbito de la cobertura de este fondo será, en todo caso, subsidiaria de la cobertura de los seguros privados.



2. El Fondo Público de Vivienda contará con una sección de garantías para la cobertura de riesgos arrendaticios y comprenderá, entre otras medidas, el reembolso o la bonificación de primas de seguros privados que protejan frente al impago de rentas. Entrarán dentro de esta cobertura las rentas impagadas y los daños causados en las viviendas, incluidas en alguno de los programas de esta ley.

3. El Fondo Público de Vivienda contará también con una sección destinada a la cobertura de situaciones de emergencia habitacional que atenderá los gastos necesarios para evitar o paliar la pérdida de vivienda derivada de procedimientos de desahucio u otras causas sobrevenidas de vulnerabilidad residencial. Deberá reservarse una partida considerada como suficiente, dentro de las disponibilidades presupuestarias, para reforzar la garantía de acceso a la vivienda en situaciones de urgente necesidad.

4. El acceso al Fondo por las personas arrendadoras requerirá la inscripción de la vivienda en el RAUVS dentro de los programas de alquiler asequible, o los gestionados directamente por la administración o en colaboración con entidades privadas o sociales, y la efectiva colaboración de la persona propietaria en tales programas.

Artículo 44. Seguimiento y evaluación de las medidas.

1. La Consejería competente en materia de vivienda realizará un seguimiento continuo de las medidas de fomento del alquiler previstas en esta ley, evaluando su impacto en el mercado de la vivienda y su efectividad para resolver las necesidades habitacionales de la ciudadanía.

2. Se publicarán en la página web de la Oficina de la Vivienda de Cantabria informes anuales que incluirán los datos sobre las viviendas acogidas a alguno de los programas, el número de personas arrendatarias beneficiados por ellos, y el impacto de las ayudas concedidas.

CAPÍTULO II

Modalidades de acceso alternativo a la vivienda: la vivienda compartida y el alojamiento colaborativo.

Artículo 45. Concepto y régimen de la vivienda compartida.

1. A los efectos de esta Ley, la vivienda compartida se define como una modalidad habitacional colaborativa, basada en el uso compartido de espacios comunes, donde los residentes disponen de unidades habitacionales privadas y zonas comunes para el desarrollo de actividades comunitarias.

2. Las características del régimen de vivienda compartida incluyen:

a) Su establecimiento en inmuebles diseñados específicamente para este uso, gestionados por una entidad única, pública o privada, que garantiza su correcta administración y finalidad.

b) La imposibilidad de división horizontal de las unidades habitacionales, manteniéndose el inmueble como un todo indivisible.

c) El destino prioritario a colectivos específicos como jóvenes, mayores, personas en transición habitacional, o que deseen un estilo de vida basado en la convivencia colaborativa.

3. Reglamentariamente, se establecerán los requisitos de calidad que deben cumplir los espacios destinados a vivienda compartida, los criterios de acceso y las condiciones económicas para ello.

4. Las viviendas compartidas podrán ubicarse en edificios existentes, rehabilitados o adaptados, siempre que cumplan la normativa urbanística y técnica aplicable y en su caso, los requisitos del programa público del que se trate.

Artículo 46. Concepto y régimen de alojamiento colaborativo.

1. A los efectos de esta ley, los alojamientos colaborativos se configuran como un sistema de acceso a la vivienda mediante la autogestión cooperativa, donde los residentes comparten la titularidad o el uso del inmueble y disponen de espacios comunes diseñados para fomentar la convivencia comunitaria.

2. Las principales características de los alojamientos colaborativos son:

a) La titularidad compartida de los residentes, mediante cooperativas u otras formas colaborativas, que garanticen la permanencia del carácter colectivo de la edificación.



b) El diseño de los inmuebles para combinar unidades habitacionales privadas con espacios comunes adaptados a las necesidades de los residentes.

c) La orientación del régimen hacia la inclusión social de los residentes, y su destino preferente a colectivos vulnerables.

d) Podrán disponer de los servicios señalados en el art. 61.3 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, pero sólo en el caso de que dispongan de ellos se podrán calificar en los planeamientos urbanísticos como sistemas generales de equipamientos.

3. Reglamentariamente se establecerán los requisitos para la promoción de proyectos de alojamientos colaborativos, su financiación y las condiciones de acceso de los residentes.

Artículo 47. Medidas de fomento de la vivienda compartida y el alojamiento colaborativo.

1. La Administración autonómica, en colaboración con los municipios, fomentará la creación de proyectos de vivienda compartida y de alojamientos colaborativos mediante:

- a) Cesión de suelo público a través de derechos de superficie o concesiones administrativas.
- b) Subvenciones y ayudas para la promoción y rehabilitación de inmuebles destinados a estas modalidades.
- c) Programas piloto en áreas urbanas y rurales con alta demanda de vivienda.

2. Los proyectos deberán cumplir con los principios de sostenibilidad, accesibilidad universal y eficiencia energética, establecidos en la normativa vigente.

Artículo 48. Supervisión y evaluación de proyectos.

La Consejería competente en materia de vivienda evaluará periódicamente los proyectos de vivienda compartida y el alojamiento colaborativo para garantizar:

- a) El cumplimiento de las condiciones económicas y sociales establecidas.
- b) La correcta gestión de las entidades promotoras.
- c) La adecuación de las instalaciones a los estándares de habitabilidad y calidad.

TÍTULO IV

Medidas contra la ocupación ilegal

Artículo 49. Ocupación ilegal y flagrante.

1. Se considerará ocupación ilegal toda aquella ocupación de una vivienda o inmueble sin el consentimiento de la persona propietaria o titular legítimo, realizada sin título habilitante.

2. A los solos efectos de esta Ley, y sin perjuicio de lo establecido por la legislación civil, penal y procesal, la ocupación será flagrante cuando sea detectada en el momento en que ocurre o inmediatamente después, con evidencias claras que permitan la identificación de los responsables.

Artículo 50. Competencias de las administraciones públicas en la lucha contra la ocupación ilegal.

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria impulsará medidas de prevención, mediación y asistencia jurídica para combatir las ocupaciones ilegales, en especial cuando afecten a viviendas protegidas o integradas en programas públicos de vivienda. La Consejería competente en materia de vivienda creará protocolos de actuación que coordinen a las administraciones locales y a las fuerzas de seguridad, incluyendo formación específica para los agentes de la autoridad.

2. Los ayuntamientos, mediante la policía local, actuarán de forma inmediata en casos de ocupación flagrante, colaborando con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado para la recuperación del bien ocupado.

3. Las entidades locales deberán establecer censos actualizados de viviendas en riesgo de ocupación y diseñar medidas preventivas en coordinación con la administración autonómica.



Artículo 51. Medidas específicas de actuación inmediata.

1. En caso de ocupación flagrante, la policía local podrá, en el ámbito de sus competencias, colaborar con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado para proceder al desalojo inmediato de las personas ocupantes, siempre respetando los procedimientos legales existentes.

Será prioritaria la actuación para desalojar viviendas destinadas a alquiler asequible, protegidas o inscritas en el Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).

2. En situaciones no flagrantes, se adoptarán las siguientes medidas:

a) La Administración autonómica y los ayuntamientos impulsarán recursos de asistencia social para facilitar alternativas habitacionales para las personas ocupantes en situación de vulnerabilidad.

b) En colaboración con las autoridades judiciales, se agilizarán los trámites administrativos y legales necesarios para la restitución del inmueble a su titular legítimo. En especial, se facilitará a la autoridad judicial toda la información disponible sobre las personas ocupantes, y los recursos ofrecidos a las mismas.

3. Las personas frente a las que, en los últimos cinco años, se hubiera dictado alguna resolución judicial o administrativa por motivo de la ocupación ilegal de un inmueble no podrán ser persona beneficiaria de ninguna de las ayudas o programas previstos en esta ley. Ello sin perjuicio de las medidas de asistencia social previstas en el apartado 2 a) de este artículo.

Esta exclusión podrá dejarse de aplicar por resolución motivada de la Consejería competente en materia de vivienda, cuando la persona beneficiaria acredite haber seguido un proceso de reinserción social supervisado por los servicios sociales, y tuviera solvencia necesaria para la inclusión en el programa.

Artículo 52. Medidas de prevención y control.

1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá programas de prevención de la ocupación ilegal, tales como:

a) Refuerzo de la seguridad en viviendas vacías, que se incluirá en los acuerdos con las personas propietarias para su cesión temporal al Parque de Vivienda Protegida.

b) Campañas de sensibilización dirigidas a las personas propietarias sobre las ventajas de incluir sus viviendas vacías en programas de alquiler o movilización de vivienda vacía.

c) Habilitar canales de información y orientación a las personas afectadas en casos de ocupación ilegal.

d) Acuerdos de colaboración con asociaciones de vecinos, comunidades de propietarios y Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Cantabria.

2. La Administración autonómica colaborará con los ayuntamientos para incluir en las ordenanzas municipales medidas contra la ocupación ilegal, que promuevan la colaboración vecinal en la detección temprana de estos casos.

Artículo 53. Ayudas a las personas propietarias afectadas.

Las personas propietarias afectadas por ocupaciones ilegales podrán beneficiarse del Fondo previsto en el artículo 43, para reparar los daños sufridos en los inmuebles, así como a medidas de asesoramiento jurídico y asistencia gratuita por parte de la sociedad del sector público autonómico que tenga atribuida la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda. El acceso a este fondo estará condicionado a la colaboración de la persona propietaria con programas públicos de vivienda o iniciativas de alquiler asequible.

TÍTULO V
Vivienda rural y despoblación

Artículo 54. Concepto de vivienda rural protegida y objetivos de los programas.

1. Se considera vivienda rural protegida aquella que se ha promovido o rehabilitado en zonas rurales o áreas de baja densidad de población, para destinarla a su uso por personas que desarrollen su vida o actividad en el ámbito rural.



Las viviendas rurales protegidas podrán ser de nueva construcción o resultado de rehabilitación, reconstrucción o acondicionamiento de edificaciones existentes.

2. Los objetivos de las actuaciones de protección de viviendas rurales son:

a) Facilitar el acceso a la vivienda en zonas rurales, contribuyendo a la fijación de población y al desarrollo económico y social de estas áreas.

b) Rehabilitar y conservar el patrimonio arquitectónico y tradicional de los entornos rurales.

c) Promover viviendas rurales asequibles mediante fórmulas de colaboración público-privada, y el uso eficiente del suelo en el ámbito rural.

Artículo 55. Fomento de viviendas rurales asequibles.

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria promoverá la creación de viviendas rurales asequibles mediante:

a) Subvenciones para la rehabilitación y construcción de viviendas en núcleos rurales.

b) Cesión de suelo público en áreas rurales para proyectos de vivienda asequible.

c) Incentivos fiscales y financieros dirigidos a personas propietarias, promotores y cooperativas que desarrollen proyectos en el ámbito rural.

2. Se dará prioridad a los proyectos que incluyan viviendas destinadas al alquiler asequible y faciliten el acceso a colectivos vulnerables, personas jóvenes o trabajadoras esenciales en el entorno rural.

3. Estas viviendas deberán cumplir con los estándares de sostenibilidad, eficiencia energética y respeto al entorno establecidos en la normativa vigente.

4. Podrán acceder a las viviendas rurales protegidas personas o unidades familiares que:

a) acrediten ingresos ponderados dentro de los límites establecidos reglamentariamente, o desarrollen su actividad profesional o vida en el ámbito rural.

b) No sean titulares de otra vivienda en condiciones de habitabilidad en el mismo municipio.

5. Por resolución del Consejero competente, que será publicada en el Boletín Oficial de Cantabria, se establecerán los precios máximos de venta o alquiler de las viviendas, y los requisitos para el acceso a las mismas, en función de criterios específicos para el ámbito rural y la ubicación en áreas prioritarias.

Artículo 56. Calificación de vivienda rural protegida.

Será requisito para acceder a la calificación de vivienda rural protegida que, con independencia de la clasificación urbanística del suelo, la vivienda esté situada en un entorno rural identificado en el Programa Autonómico de Vivienda Rural.

Artículo 57. Régimen especial para las viviendas en entornos rurales.

1. El Programa Autonómico de Vivienda Rural establecerá las características de las viviendas que se deban proyectar o construir en un entorno rural. Se podrán establecer características constructivas específicas, relacionadas con la autosuficiencia energética, la utilización preferente de energías renovables o el consumo energético eficiente.

2. Así mismo, y de conformidad con los procedimientos establecidos por la legislación de subvenciones, se podrán establecer prioridades de acceso a estas viviendas para jóvenes, familias con menores, personas mayores o colectivos en riesgo de exclusión social.

Artículo 58. Supervisión y evaluación.

La Consejería competente en materia de vivienda llevará a cabo un seguimiento periódico de las viviendas rurales protegidas, evaluando su impacto en la fijación de población y el desarrollo de los entornos rurales.



La supervisión y evaluación podrá realizarse directamente por el personal de la Consejería o por aquellos colaboradores que tengan el encargo de realizar un informe. Los resultados de estas evaluaciones servirán para ajustar las políticas públicas y garantizar su efectividad.

Artículo 59. Áreas Rurales Prioritarias por Despoblación.

1. A los solos efectos de la presente Ley, la Administración autonómica identificará en el Programa Autonómico de Vivienda Rural las Áreas Rurales Prioritarias por su Despoblación. Esta calificación se referirá a aquellas zonas con índices demográficos especialmente bajos o en riesgo de abandono poblacional, y en que se aprecie la viabilidad de revertir tales situaciones.

Se tendrán en cuenta en la definición de las Áreas Rurales Prioritarias por despoblación, los municipios en riesgo de despoblamiento o de actuación prioritaria en el impulso demográfico, de acuerdo con la regulación adoptada por la Consejería competente en materia de despoblación.

2. Estas áreas serán objeto de medidas específicas de protección y fomento de la vivienda rural protegida, dirigidas a promover la repoblación y el desarrollo socioeconómico local.

Artículo 60. Subvenciones y ayudas económicas.

1. Se establecerán reglamentariamente subvenciones directas para la rehabilitación, construcción o adquisición de viviendas rurales protegidas, con especial atención a las áreas prioritarias.

2. Adicionalmente, se concederán ayudas específicas para:

- a) La implementación de medidas de eficiencia energética.
- b) La mejora de la accesibilidad universal de las viviendas.

Artículo 61. Incentivos fiscales para la vivienda rural protegida.

1. Las personas que adquieran, construyan o rehabiliten viviendas rurales protegidas en áreas prioritarias disfrutaran de los beneficios fiscales previstos en la normativa autonómica reguladora del impuesto.

2. La Comunidad Autónoma de Cantabria promoverá los necesarios convenios con los ayuntamientos para que incluyan en sus ordenanzas fiscales exenciones o bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras sobre la titularidad o los proyectos de vivienda rural protegida.

Artículo 62. Fomento del alquiler asequible en Áreas Rurales Prioritarias.

1. Las personas arrendadoras que destinen viviendas rurales protegidas al alquiler asequible podrán acceder a:

- a) Subvenciones directas para la adecuación de las viviendas.
- b) El resto de los beneficios previstos en el programa de alquiler asequible previstos en esta ley.

2. La Administración promoverá programas específicos para movilizar viviendas vacías en estas áreas.

Artículo 63. Programas de repoblación asociados a vivienda rural protegida.

1. Se desarrollarán programas específicos de repoblación que incluyan incentivos adicionales para:

- a) Personas jóvenes y familias con menores.
- b) Personas trabajadoras esenciales en sectores primarios o servicios básicos en áreas rurales.

2. Se fomentará la creación de proyectos de vivienda compartida y alojamiento colaborativo adaptados al ámbito rural, como soluciones habitacionales colaborativas que impulsen la convivencia y la actividad económica.

Artículo 64. Promoción de la actividad económica vinculada a la vivienda rural protegida.

1. Las personas que establezcan su residencia en viviendas rurales protegidas en áreas prioritarias podrán acceder a programas de formación y empleo vinculados al desarrollo económico local.



2. Se incentivarán proyectos que combinen el uso residencial con actividades productivas sostenibles, como la agricultura ecológica o el comercio local.

Artículo 65. Supervisión y evaluación de los incentivos.

La Consejería competente en materia de vivienda realizará un seguimiento periódico del impacto de estas medidas, con especial atención a las áreas prioritarias por despoblación.

Los resultados de las evaluaciones se utilizarán para ajustar y reforzar las políticas públicas dirigidas al fomento de la vivienda rural protegida y la repoblación.

Artículo 66. Programa Autonómico de Vivienda Rural.

El Programa Autonómico de Vivienda Rural será el instrumento principal de planificación y coordinación de las políticas públicas destinadas a garantizar el acceso a la vivienda en áreas rurales, promoviendo el desarrollo sostenible y la fijación de población en estas zonas. El Programa Autonómico de Vivienda Rural estará incluido en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.

Artículo 67. Características del Programa Autonómico de Vivienda Rural.

1. El Programa Autonómico de Vivienda Rural incluirá:

a) Un diagnóstico de las necesidades habitacionales en áreas rurales, identificando zonas prioritarias por despoblación y otras áreas con carencias habitacionales.

b) Medidas específicas para la promoción de viviendas rurales protegidas y asequibles, tanto en régimen de alquiler como de venta.

c) Actuaciones destinadas a rehabilitar y recuperar el patrimonio arquitectónico y edificaciones rurales en desuso.

d) Estrategias de colaboración público-privada para ampliar la oferta de vivienda en zonas rurales.

2. Se promoverá la integración del Programa con otras políticas sectoriales, como la ordenación del territorio, el desarrollo rural y la sostenibilidad ambiental.

Artículo 68. Personas beneficiarias del Programa Autonómico de Vivienda Rural.

1. El Programa Autonómico de Vivienda Rural estará dirigido preferentemente a:

a) Personas que deseen establecer su residencia en el ámbito rural.

b) Trabajadores esenciales para el desarrollo rural, como agricultores, ganaderos, profesionales de servicios básicos y emprendedores rurales.

c) Personas pertenecientes a colectivos vulnerables, como personas mayores, personas con discapacidad, o personas con situación social desfavorable que requieran soluciones habitacionales específicas.

2. Las correspondientes bases reguladoras establecerán los requisitos económicos, sociales y profesionales para acceder a las ayudas, subvenciones y viviendas previstas en el Programa.

Artículo 69. Medidas del Programa Autonómico de Vivienda Rural.

1. El Programa contendrá, entre otras, las siguientes medidas:

a) Promoción de viviendas rurales protegidas: subvenciones, ayudas y cesión de suelo público para la construcción o rehabilitación de viviendas rurales protegidas.

b) Fomento del alquiler asequible: programas específicos para fomentar el alquiler asequible, y movilizar viviendas vacías para el mismo fin.

c) Rehabilitación y recuperación de patrimonio rural: Incentivos económicos para la recuperación de edificaciones tradicionales y su adecuación como viviendas habitables.

d) Incentivos fiscales: beneficios fiscales previstos en la normativa autonómica para personas propietarias y promotores que participen en proyectos del Plan.

2. Las medidas previstas serán revisadas y actualizadas periódicamente en función de las necesidades habitacionales detectadas.

Artículo 70. Desarrollo del Programa Autonómico de Vivienda Rural.

1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá:

a) Las condiciones específicas para acceder a las ayudas, subvenciones y viviendas del Plan.

b) Los criterios para evaluar el impacto de las medidas del Plan en la población rural.

2. Se garantizará la participación en el diseño y ejecución del Programa Autonómico de Vivienda Rural de los municipios, asociaciones locales, y otros agentes sociales implicados.

TÍTULO VI
Régimen de viviendas protegidas y ordenación urbanística

CAPÍTULO I
Régimen jurídico de la vivienda protegida

Artículo 71. Objeto y ámbito de aplicación.

Este título regula el régimen jurídico de la vivienda protegida en Cantabria, estableciendo las condiciones generales que deben reunir las viviendas para obtener dicha calificación, y los requisitos que deben cumplir sus personas propietarias y personas usuarias.

Artículo 72. Concepto de vivienda protegida y Parque de Vivienda Protegida.

1. A los efectos de la presente Ley, y con independencia de la clasificación urbanística del suelo sobre el que se asienten, se considera vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos y condiciones de uso, destino, precio y superficie establecidos por la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo, es calificada como tal por un acto administrativo dictado por el órgano competente en materia de vivienda.

2. Pueden ser además objeto de protección, en los términos que se establezcan por las disposiciones que desarrollen la presente ley:

a) La "vivienda rural protegida", que comprende viviendas aisladas unifamiliares situadas en entornos rurales.

b) Los terrenos y obras de urbanización necesarias para llevar a cabo la construcción de las viviendas protegidas, los locales comerciales, garajes, anejos, trasteros y otros elementos de la vivienda.

c) Aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, así definidos en la legislación urbanística, como residencias de estudiantes, de deportistas, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas de la tercera edad, personas dependientes u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

3. A los efectos de la presente ley, la denominación de vivienda protegida incluye también el resto de los elementos protegidos, tales como garajes, trasteros y anejos, vinculados a ella.

4. Todas las viviendas protegidas de Cantabria forman parte del Parque de Vivienda Protegida de Cantabria. También se considerarán incluidas dentro del Parque de Vivienda Protegida aquellas viviendas que sean o hayan sido objeto de cualquier programa, actuación o medida de las contempladas en esta ley o en su desarrollo reglamentario.

5. La incorporación de viviendas de titularidad privada al Parque de Vivienda Protegida de Cantabria como consecuencia de su adscripción a programas previstos en esta Ley, se formalizará mediante contrato de adhesión o instrumento jurídico habilitante y la inscripción de la vivienda en el RAUVS, con indicación del programa, fecha de alta, condiciones esenciales y fecha o causa de baja. La duración del régimen de incorporación quedará limitada al periodo de vigencia del contrato de adhesión o del instrumento jurídico que la ampare. Extinguida la adscripción, la vivienda causará baja en el RAUVS a estos efectos. Las viviendas así incorporadas no quedan sujetas a las limitaciones propias de las



viviendas calificadas como protegidas, incluidas las relativas a precios máximos de transmisión, autorizaciones o derechos de adquisición preferente, salvo que el correspondiente programa disponga expresamente lo contrario.

Artículo 73. Personas propietarias, personas arrendatarias y personas usuarias.

1. Podrán ser personas propietarias de las viviendas protegidas:

a) Las personas físicas que las adquieran mortis causa o que, en el momento de su adquisición, inter vivos, reúnan las condiciones para ser usuarias de las mismas.

b) Las Administraciones Públicas y cualesquiera organismos públicos y entidades de derecho público o privado vinculadas o dependientes de las Administraciones Públicas.

c) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública.

d) Las asociaciones, organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas, sin ánimo de lucro, inscritas en el registro de asociaciones de Cantabria, que desarrollen su actividad en ayuda a colectivos vulnerables que precisen de tutela especial.

e) El resto de personas jurídicas privadas.

2. Únicamente las personas físicas podrán ser arrendatarias o usuarias de las viviendas protegidas.

3. Se incluye como personas usuarias autorizados para acceder a las viviendas rurales protegidas a aquellas personas o familias que desarrollen actividades económicas relacionadas directamente con la agricultura, ganadería, artesanía o actividades culturales, siempre que acrediten fehacientemente esta vinculación mediante documentación específica exigida por la administración autonómica competente. Los que presten servicios básicos en el entorno rural. También podrán ser cesionarios, usufructuarios y personas arrendatarias los sujetos comprendidos en las letras b), c), d) y e) del apartado 1, para destinarlas al alojamiento de personas pertenecientes a colectivos vulnerables que precisen de tutela especial.

Artículo 74. Requisitos de las personas arrendatarias o usuarias de viviendas protegidas.

1. Las personas arrendatarias o personas usuarias de las viviendas protegidas deberán cumplir además de los requisitos económicos y personales que se establezcan, los siguientes:

a) Carecer de una vivienda en propiedad.

b) No ostentar la titularidad de un derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda.

c) Estar debidamente inscritos como demandantes de viviendas de Cantabria en el Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).

2. Excepcionalmente podrán ser personas usuarias de las viviendas quienes no cumpliendo las condiciones establecidas en los apartados a) y b) anteriores, se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Haber sido privados del derecho a usar la vivienda como consecuencia de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, siempre que se encuentren al corriente de pago de las pensiones alimenticias y compensatorias.

b) Que la vivienda esté sujeta a expediente de expropiación forzosa.

c) Que la vivienda esté afectada por actuaciones de emergencia o remodelaciones urbanas que hayan implicado la pérdida del uso de la vivienda.

d) Que se encuentren en situación de emergencia habitacional o en cualquier otra situación de vulnerabilidad que precise de tutela especial.

e) Que presten servicios básicos en el entorno rural.

3. Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda se establecerán los requisitos económicos de las personas usuarias de las viviendas, niveles de renta y, en su caso, los coeficientes de ponderación.



4. Mediante decreto del Gobierno de Cantabria se podrán regular otras situaciones excepcionales que justifiquen exonerar a las personas usuarias de las viviendas del cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1.a) y 1.b) de este artículo.

5. Las normas que establezcan los requisitos económicos de las personas usuarias de las viviendas podrán determinar la ponderación de los ingresos familiares aplicando coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar, la edad, existencia de personas con discapacidad en la misma y otros factores que se estimen oportunos, teniendo en cuenta criterios de progresividad en su determinación.

Artículo 75. Destino y ocupación de las viviendas protegidas.

1. Las viviendas protegidas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente, bien de sus adquirentes o adjudicatarios, bien de las personas que hubieran adquirido el derecho de uso.

En atención a las condiciones de la financiación de los planes estatales y autonómicos de Vivienda, la transmisión de la propiedad o del uso de las viviendas protegidas podrá exigir la intervención de la Administración para comprobar los requisitos de las personas adquirentes, del siguiente modo:

a) Cuando el correspondiente plan de vivienda exija que los usuarios cumplan los requisitos establecidos en el mismo durante un plazo determinado, la enajenación de la propiedad o transmisión del derecho de uso requerirá la previa autorización de la Administración.

b) Si el plan de vivienda contempla la posibilidad de descalificación de las viviendas protegidas, el negocio jurídico traslativo de la propiedad o el uso deberá ser previamente visado por la Administración, a los efectos de comprobar los requisitos de las personas adquirentes o usuarias. En el caso de que los adquirentes o usuarios no cumplieran los requisitos previstos en el Plan se procederá a la descalificación de la vivienda, con la devolución de las correspondientes ayudas y sus intereses legales.

Los supuestos indicados en los apartados a) y b) anteriores se entenderán sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente de la Administración, en los términos previstos en la presente Ley y su normativa de desarrollo.

2. La ocupación de las viviendas protegidas deberá efectuarse en el plazo de seis meses a contar desde su adquisición salvo que medie autorización para no ocupar temporalmente la vivienda. Dicho plazo se contará a partir de la fecha de notificación de la calificación definitiva cuando se trate de viviendas promovidas para uso propio.

3. Es domicilio habitual aquel que es ocupado de forma efectiva por las personas usuarias del mismo. Se entenderá que existe habitualidad cuando la vivienda permanezca ocupada más de ciento ochenta y tres días en el término de un año, salvo que medie autorización para no ocupar temporalmente la vivienda.

4. Es domicilio permanente aquel que constituye la residencia de la persona usuaria.

5. La vivienda no perderá el carácter de domicilio habitual y permanente por el hecho de que cualquier miembro de la familia o unidad de convivencia ejerza en ella una profesión u oficio, siempre que dicha actividad sea compatible con el uso residencial y se cumplan las condiciones y requisitos que se establezcan. El inicio del ejercicio de la actividad se comunicará en el plazo de un mes a la Dirección General competente en materia de vivienda mediante una declaración responsable.

6. La declaración responsable a la que se refiere el apartado anterior no exime a la persona interesada de recabar los restantes permisos, licencias o autorizaciones contemplados en la normativa aplicable.

7. Las viviendas protegidas no pueden subarrendarse total o parcialmente, salvo lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 73, ni destinarse a vivienda de uso turístico en ninguna de las modalidades reguladas en la normativa turística, segunda residencia o a otros usos incompatibles con la vivienda.

8. Las personas usuarias de viviendas rurales protegidas, en función de su régimen especial, desarrollarán en ellas aquellas actividades admitidas como de desarrollo rural, exceptuando cualquier modalidad turística.

Artículo 76. Autorización para no ocupar temporalmente la vivienda.

1. El órgano competente en materia de vivienda podrá autorizar que una vivienda protegida no permanezca ocupada por un plazo máximo de dos años, por las siguientes causas debidamente acreditadas:

a) Motivos laborales o de estudios.



b) Enfermedad del legítimo ocupante de la vivienda que requiera su traslado temporal a un centro para su tratamiento.

c) Enfermedad grave de un familiar hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad que exija el desplazamiento del legítimo ocupante para asistirle.

El plazo podrá ampliarse como máximo un año más, de forma extraordinaria, cuando dentro del segundo año de no ocupación de la vivienda se ponga de manifiesto que por circunstancias que no pudieron ser previstas inicialmente, la causa que motivó la autorización persiste y que finalizará dentro de dicho plazo extraordinario de un año.

2. Las causas que motiven la solicitud de autorización administrativa para no ocupar temporalmente una vivienda protegida deben concurrir en la persona que la solicite con posterioridad a la fecha en que se hubiera formalizado el contrato de compraventa o arrendamiento de la vivienda.

3. Las solicitudes para no ocupar temporalmente una vivienda protegida deberán resolverse por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde que la solicitud tenga entrada en el registro de dicha Consejería. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa se entenderá estimada la solicitud de autorización.

4. No podrá otorgarse una nueva autorización hasta transcurridos tres años desde el fin del plazo máximo de dispensa, incluido el período extraordinario de prórroga.

5. Por Acuerdo del Consejo de Gobierno podrán establecerse causas extraordinarias que justifiquen la autorización para no ocupar temporalmente la vivienda o periodos distintos a los establecidos en los apartados anteriores. El acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

6. No será necesaria la autorización cuando la persona propietaria de la vivienda arriende o ceda temporalmente sus derechos a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria para que pase a formar parte del Parque de Vivienda Protegida.

Artículo 77. Precio de las viviendas protegidas.

1. Los precios de venta y renta de las viviendas protegidas y demás elementos que se declaren protegidos se fijarán y revisarán en función de su calificación por Acuerdo del Consejo de Gobierno, que se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. El importe anual máximo de las rentas de las viviendas que se califiquen definitivamente de acuerdo a programas de arrendamiento será el establecido por la normativa específica de acuerdo al régimen o modalidad en el que sean calificadas.

3. La sujeción a un precio o valoración máximos afecta a todos los elementos protegidos estén o no vinculados a la vivienda.

4. Siempre que la presente ley haga referencia al precio máximo de las viviendas, habrá de entenderse que la expresión se refiere también a la valoración máxima y al precio y valoración máximos de todos los elementos protegidos.

5. Durante la vigencia del régimen de protección cualquier acto de disposición de viviendas protegidas o de derecho sobre ellas estará sujeto a precio máximo.

6. Cuando por su naturaleza, el acto de disposición carezca de precio, estará sujeto a una valoración máxima.

7. Queda prohibida la percepción de sobrepagos, cantidades o primas de cualquier especie, superiores a los precios máximos, incluso por mejoras, obras o instalaciones complementarias distintas a las que figuren en el proyecto de obra de la referida vivienda. Esta prohibición se extiende al mobiliario que se integre o se sitúe en la vivienda.

8. Se tendrán por no puestas las cláusulas y disposiciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados. En estos casos, se entenderá que la transmisión se ha efectuado por el precio máximo permitido. Si el adquirente, persona arrendataria o cesionario abona cantidades superiores al precio máximo tiene derecho a reclamar su devolución.

9. A los únicos efectos previstos por esta ley, el precio máximo no incluye los impuestos que graven el negocio jurídico que se celebre.



10. En las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento, la renta pactada podrá actualizarse anualmente con arreglo al índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda (IRAV) correspondiente al mismo periodo o al índice que lo sustituya reglamentariamente. En ningún caso la renta actualizada podrá superar la renta máxima que resulte de la calificación y de los acuerdos de precios máximos vigentes, ni legitimar la percepción de sobrepuestos prohibidos en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la normativa estatal que, en su caso, limite temporalmente la actualización de rentas. La Dirección General competente en materia de Vivienda podrá ofrecer modelos de cláusulas para su inclusión en los contratos de arrendamiento a fin de homogeneizar la actualización de rentas.

Artículo 78. Módulo Básico Autonómico.

1. El Módulo Básico Autonómico es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que sirve de referencia para la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas.

2. El Módulo Básico Autonómico y su posible actualización, conforme a algún índice de referencia, se establece por acuerdo del Consejo de Gobierno, que podrá delimitar ámbitos territoriales de precio máximo superior en función de las Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda.

3. El Módulo Básico Autonómico y su posible actualización conforme algún índice de referencia se publicarán en el Boletín Oficial de Cantabria.

Artículo 79. Valor de los terrenos en la promoción de viviendas protegidas.

El valor de los terrenos destinados a la promoción de vivienda protegida se determinará mediante Acuerdo del Gobierno teniendo en cuenta el precio máximo de venta de las viviendas protegidas y demás elementos protegidos y el coste de las obras de urbanización.

Artículo 80. Superficie.

1. La superficie útil máxima de las viviendas protegidas es de noventa metros cuadrados. Dicha superficie no incluye la del resto de los elementos protegidos vinculados a ellas.

2. A los efectos de determinar el precio máximo de venta, la superficie útil máxima de los garajes será de veinticinco metros cuadrados y la de los trasteros de ocho metros cuadrados.

3. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, podrán establecerse superficies de vivienda superiores a la señalada en el apartado 1 de este artículo, cuando lo demanden las medidas de protección de colectivos especialmente protegidos o el desarrollo y ejecución de programas específicos de vivienda protegida.

Artículo 81. Duración del régimen de protección.

1. La duración del régimen de protección relativo al uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas protegidas será de treinta años a partir de la calificación definitiva como vivienda protegida, con las siguientes excepciones:

a) Cuando el suelo sobre el que se sustente la promoción haya sido adquirido por cualquier título, oneroso o gratuito, de una Administración pública y la promoción o las viviendas no hayan obtenido subvenciones públicas, el régimen de protección durará veinte años.

b) Cuando el suelo sobre el que se sustente la promoción no haya sido adquirido por cualquier título, oneroso o gratuito, de una Administración pública y la promoción o las viviendas no hayan obtenido subvenciones públicas, el régimen de protección durará diez años.

2. Mediante decreto del Gobierno de Cantabria se podrán establecer períodos distintos de duración del régimen de protección para casos especiales.

CAPÍTULO II
La calificación de las viviendas protegidas

Artículo 82. Calificación de las viviendas protegidas.

1. La calificación es el acto administrativo por el que se declara que una vivienda o un grupo de viviendas satisfacen los requisitos exigidos para las viviendas protegidas establecidos por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo. La



calificación se otorga a los únicos efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa específica en materia de vivienda protegida.

2. La calificación puede ser provisional o definitiva.

3. El órgano competente en materia de vivienda habrá de dictar resolución expresa sobre la calificación provisional o definitiva, y notificarla a la persona interesada en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera entrado en un registro de la consejería con competencia en materia de vivienda. Transcurrido el mismo plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la solicitud de calificación se entenderá desestimada.

4. La calificación establecerá el régimen de uso de las viviendas protegidas. Las viviendas protegidas pueden calificarse para uso propio, venta o arrendamiento con o sin opción de compra u otras formas que permitan la cesión de uso como derechos de usufructo, uso o habitación, siempre que la posible contraprestación no exceda del precio máximo permitido.

5. El cambio de uso establecido en la calificación requiere autorización de la Consejería competente en materia de vivienda. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y condiciones para la modificación del uso establecido en la calificación.

Las solicitudes de autorizaciones deberán resolverse en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la entrada de las mismas en el registro de la Consejería competente en materia de vivienda. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la solicitud de autorización se entenderá estimada.

6. La celebración de negocios jurídicos de los que se derive el cambio de titularidad de la calificación de viviendas protegidas requiere la previa comunicación a la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 83. Calificación provisional.

1. La calificación provisional es la resolución administrativa que declara que una concreta promoción de viviendas tiene las características y cumple las condiciones exigibles, determinando, al menos, el número y tipo de viviendas y en su caso, los terrenos y obras de urbanización, los locales comerciales, garajes, anejos, trasteros y otros elementos de la vivienda, el régimen de uso, el plazo de terminación de las obras y el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.

2. La calificación provisional de las viviendas protegidas implicará sujeción a los requisitos previstos en esta Ley, incluyendo las limitaciones de destino y de precio máximo tanto en arrendamiento como en venta, así como las demás condiciones establecidas en la normativa aplicable.

3. Para la obtención de la calificación provisional bastará con una declaración responsable sobre la adecuación de los aspectos técnicos del proyecto a los requisitos exigidos por la normativa correspondiente al tipo de régimen de vivienda cuya calificación se solicita. Junto con la aportación del proyecto básico, como documentación obligatoria, reglamentariamente podrá establecerse la necesidad de presentar documentación adicional al expediente correspondiente.

4. Por resolución del Director General de Vivienda se aprobarán los modelos normalizados de declaración responsable, los supuestos sujetos a esta obligación y las condiciones para su control técnico.

Artículo 84. Calificación definitiva.

1. La calificación definitiva es la resolución administrativa en virtud de la cual las viviendas quedan sometidas al régimen de viviendas protegidas.

2. Una vez otorgada la calificación definitiva no podrán ejecutarse obras que infrinjan las ordenanzas técnicas y normas constructivas exigidas para otorgar la calificación.

3. En la calificación definitiva constará el precio máximo de las viviendas protegidas.

4. La calificación definitiva se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal de la inscripción de la obra nueva, con expresión de sus circunstancias esenciales, especialmente el plazo de duración del régimen de protección.

5. Los notarios no podrán autorizar escrituras públicas que documenten la transmisión de viviendas protegidas con anterioridad al otorgamiento de la calificación definitiva.

6. No se podrán ocupar las viviendas ni contratar definitivamente los suministros de agua, gas o electricidad sin haber obtenido previamente la calificación definitiva.



Artículo 85. Denegación de la calificación definitiva.

1. La denegación de la calificación definitiva determinará que los adquirentes de las viviendas protegidas puedan optar entre:

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a la legislación sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

b) Solicitar a la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. Cuando la causa de denegación haya sido la falta de terminación de las obras o la existencia de deficiencias en la construcción, todos los adquirentes se comprometerán a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva.

2. La solicitud de rehabilitación del procedimiento no supone renuncia a las acciones judiciales que pudieran corresponder a los adquirentes de las viviendas, ni eximen de la responsabilidad administrativa que deberá ser exigida en cualquiera de los casos.

Artículo 86. Descalificación de las viviendas protegidas.

1. Las viviendas protegidas solo pueden descalificarse, de oficio o a instancia de parte, por razones de interés público vinculadas a las necesidades de la política de vivienda apreciadas por el órgano competente.

2. La descalificación de las viviendas protegidas comportará el previo reintegro de las ayudas económicas percibidas y del importe de las exenciones y bonificaciones tributarias, incrementadas con los intereses legales procedentes.

3. El procedimiento de descalificación se resolverá en el plazo de tres meses desde la entrada de la correspondiente solicitud en el registro de la Consejería competente en materia de Vivienda. Una vez transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la solicitud de descalificación se entenderá desestimada.

4. La resolución de descalificación será presentada en el Registro de la Propiedad para la cancelación de las notas marginales relativas al régimen de protección.

5. Las viviendas calificadas como viviendas protegidas de promoción pública no pueden ser objeto de descalificación.

CAPÍTULO III
Promoción de las viviendas protegidas

Artículo 87. Promoción de viviendas protegidas.

1. Pueden ser promotores de viviendas protegidas las Administraciones públicas o sus entidades de derecho público o privado vinculadas o dependientes de ellas y las personas físicas o jurídicas privadas que no se encuentren incurso en inhabilitación para promover viviendas protegidas.

2. Las viviendas protegidas pueden ser de promoción pública o privada.

3. Son de promoción pública aquellas viviendas que sean promovidas sin ánimo de lucro por una administración pública o por entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ella.

4. Son de promoción privada las viviendas promovidas por una persona física o jurídica distinta de las señaladas en el apartado anterior.

5. La promoción de viviendas protegidas conlleva la obligación del promotor de ejecutar las obras que se ordenen por el órgano competente en materia de vivienda para la reparación de los vicios o defectos de la construcción que se manifiesten en los cinco años siguientes a la calificación definitiva, sin perjuicio de lo previsto en la legislación civil aplicable.

Artículo 88. Promotores para uso propio.

Son promotores de viviendas protegidas para uso propio las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de personas propietarias o cualquier otra entidad cuyos estatutos determinen que sus socios o partícipes resulten personas adjudicatarias o arrendatarias de las viviendas, que decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, la construcción de viviendas protegidas destinadas a satisfacer su necesidad de vivienda o la de sus socios o partícipes.



Artículo 89. Publicidad de viviendas protegidas.

1. Los promotores de viviendas expondrán en la finca en que tenga lugar su construcción, en sitio visible desde la vía pública y durante todo el período en que se informe o publicite su construcción, su venta o su alquiler un cartel informativo de la sujeción de las viviendas al régimen de viviendas protegidas, indicando, al menos, el número de calificación provisional o definitiva.

2. En la publicidad de las viviendas protegidas en las que se pretenda la percepción de cantidades a cuenta con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción, se hará constar la entidad garante y las bancarias en las que habrán de ingresarse las cantidades anticipadas en cuenta especial.

3. La publicidad para la venta o arrendamiento de las viviendas protegidas contendrá la información relativa a su naturaleza de viviendas protegidas y el número de calificación provisional o definitiva.

4. Los edificios de viviendas protegidas ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica que identifique las viviendas como protegidas, e informe, al menos, del número de expediente de calificación definitiva, según modelo aprobado por resolución del Director General competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO IV

Acceso a las viviendas protegidas

Artículo 90. Adjudicación de viviendas protegidas.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer los procedimientos necesarios para la adjudicación de las viviendas protegidas con el fin de garantizar que el acceso a las mismas sea a favor de aquellas personas que cumpliendo los requisitos exigidos, más lo necesiten.

2. Los procedimientos de adjudicación estarán presididos por los principios de concurrencia y publicidad.

3. Asimismo se podrán establecer los criterios de valoración necesarios para regular el acceso a las viviendas protegidas atendiendo a la situación sociofamiliar.

4. En cada procedimiento de adjudicación podrán reservarse viviendas para ser adjudicadas a quienes formen parte de alguno de los colectivos de especial protección que reglamentariamente se determinen.

Artículo 91. Requisitos económicos de las personas usuarias de las viviendas protegidas.

1. Podrán ser personas usuarias de una vivienda protegida las personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 5,5 veces el IPREM, calculado de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y de ahorro, obtenida de acuerdo a la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas, correspondiente a la declaración presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar correspondiente al último periodo impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la adquisición de la vivienda.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados.

c) El número de veces el IPREM obtenido conforme a las reglas anteriores se ponderará de acuerdo a los siguientes coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	1
2	0,95
3	0,85
4 o más	0,75

2. Sólo podrán ser personas usuarias de las viviendas protegidas del tipo «régimen especial» las personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 3,5 veces el IPREM calculado conforme a las reglas del apartado anterior y ponderado de acuerdo a los siguientes coeficientes:



Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	0,76
2	0,73
3	0,71
4 o más	0,70

3. Se consideran colectivos preferentes a efectos del acceso a las viviendas protegidas las víctimas del terrorismo, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las personas que por circunstancias sobrevenidas han visto reducidos sensiblemente sus ingresos y como consecuencia de ello han perdido su vivienda en un procedimiento hipotecario, judicial o extrajudicial. Cuando forme parte de la unidad familiar alguna persona que pertenezca a algún colectivo preferente contará doble a los efectos de determinar el número de miembros de la unidad familiar.

4. Por acuerdo del Consejo de Gobierno se podrán establecer otros requisitos económicos y modificar los niveles de ingresos y los coeficientes señalados en los apartados anteriores. El acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

Artículo 92. Contratos de compraventa con pago aplazado.

La Consejería competente en materia de vivienda promoverá la escrituración de los contratos de compraventa con pago aplazado suscritos con las personas adjudicatarias de viviendas protegidas de promoción pública, cuando aún no se hubieran elevado a escritura pública, conforme a los artículos 93, 94 y 96 de esta ley.

Artículo 93. La transmisión de la propiedad y del uso de las viviendas protegidas. Permuta excepcional por motivos de salud.

1. Las viviendas protegidas pueden ser objeto de compraventa, arrendamiento, o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan su ocupación o uso, en los términos previstos en la presente ley.

2. Los contratos de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros por los que se transmita la propiedad o el uso de las viviendas protegidas deberán formalizarse por escrito. Los documentos en los que se formalicen y las escrituras públicas que los recojan deberán contener las cláusulas que al efecto se establezcan por la Consejería competente en materia de vivienda.

3. Los negocios jurídicos por los que se transmita la propiedad o el uso de las viviendas protegidas no podrán imponer la exigencia de adquisición de un anexo no vinculado a la vivienda o de una superficie que no esté sujeta a la calificación.

4. Es obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda cualquier transmisión o cambio en el régimen de uso de la vivienda protegida. Deberán notificarse todos los cambios al Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS) mediante el correspondiente modelo normalizado, aprobado por resolución del Director General competente en materia de vivienda, en el que constarán al menos datos sobre la situación de ocupación y uso de las viviendas protegidas.

5. Las personas usuarias o adjudicatarias de vivienda protegida o beneficiarias de una vivienda incorporada temporalmente al Parque por adscripción a programas que acrediten discapacidad sobrevenida o empeoramiento de su estado de salud que afecte de forma relevante a la accesibilidad o habitabilidad de la vivienda, podrán solicitar la permuta por otra vivienda adecuada a sus necesidades. En este supuesto, la Administración podrá adjudicar una vivienda accesible adecuada, previa valoración de necesidades y disponibilidad, formalizando la permuta mediante los instrumentos jurídicos procedentes.

Artículo 94. Control de la transmisión y ocupación de viviendas protegidas.

1. Con carácter previo a su elevación a documento público, los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de viviendas protegidas deberán someterse a autorización o visado de la Consejería competente en materia de vivienda.

En atención a las condiciones de la financiación de los planes estatales y autonómicos de Vivienda, la transmisión de la propiedad o del uso de las viviendas protegidas podrá exigir la intervención de la Administración para comprobar los requisitos de las personas adquirentes, del siguiente modo:



a) Cuando el correspondiente plan de vivienda exija que los usuarios cumplan los requisitos establecidos en el mismo durante un plazo determinado, la enajenación de la propiedad o transmisión del derecho de uso requerirá la previa autorización de la Administración.

b) Si el plan de vivienda contempla la posibilidad de descalificación de las viviendas protegidas, el negocio jurídico traslativo de la propiedad o el uso deberá ser previamente visado por la Administración, a los efectos de comprobar los requisitos de las personas adquirentes o usuarias. En el caso de que los adquirentes o usuarios no cumplieran los requisitos previstos en el Plan se procederá a la descalificación de la vivienda, con la devolución de las correspondientes ayudas y sus intereses legales.

Los supuestos indicados en los apartados a) y b) anteriores se entenderán sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente de la Administración, en los términos previstos en la presente Ley y su normativa de desarrollo.

2. Los documentos a que se refiere el apartado anterior deberán presentarse ante la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes desde su celebración.

3. El órgano competente en materia de vivienda resolverá y notificará las solicitudes de autorización o visado en el plazo de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo.

4. Los Registradores de la Propiedad no inscribirán ninguna escritura pública que documente la transmisión o constitución de derechos de uso sobre viviendas protegidas sin la previa autorización o visado a que se refiere el apartado 1. A efectos de acreditación, en la escritura pública, además de hacer constar el carácter de vivienda protegida, se incorporará la diligencia o documento justificativo del visado o autorización. En el marco de los convenios de colaboración con el Colegio Notarial, y a solicitud de la persona interesada, el notario autorizante podrá remitir copia electrónica de la escritura a la Administración autonómica, conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Séptima.

5. Cuando la transmisión, arrendamiento o cualquier otro contrato de uso de una vivienda protegida se hubiera elevado a escritura pública sin la previa autorización o visado, las personas interesadas podrán solicitarlo con posterioridad. El órgano competente resolverá y notificará en el plazo de dos meses desde la solicitud; transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada. La concesión posterior del visado o autorización no impedirá la imposición de la sanción administrativa que corresponda ni, en su caso, el ejercicio del derecho de adquisición preferente, de conformidad con el Título IX, Capítulo III de esta ley.

6. A efectos de control y supervisión de la ocupación, las personas titulares y ocupantes deberán facilitar el acceso a la vivienda al personal de inspección o a quien la Administración autorice para tal función, así como la información requerida, todo ello sin perjuicio de las facultades inspectoras previstas en el Título IX.

7. Las transmisiones o cambios de régimen de uso deberán comunicarse al RAUVS conforme al artículo 93.4.

Artículo 95. Percepción de cantidades anticipadas.

1. Los promotores o gestores de la promoción de viviendas protegidas que pretendan obtener de los adquirentes, personas adjudicatarias o cesionarias por cualquier título, entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán solicitar la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

2. La autorización habrá de otorgarse en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente en materia de vivienda. Transcurrido dicho plazo sin que haya sido notificada la resolución se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Artículo 96. Elevación a escritura pública.

1. La compraventa de viviendas protegidas de nueva construcción será elevada a escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento de cualquiera de las partes contratantes. El promotor formulará el requerimiento para la firma de las escrituras en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación definitiva.

2. La obligación prevista en el apartado anterior no será exigible cuando quede acreditado que están pendientes de resolver ante la jurisdicción ordinaria u organismos de arbitraje o mediación, controversias entre las partes relacionadas con las obligaciones derivadas del contrato.



Artículo 97. Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disposición sobre las viviendas y alojamientos protegidos.

1. Podrán establecerse limitaciones y prohibiciones a la facultad de disposición de las viviendas y alojamientos protegidos en las normas que establezcan medidas de fomento, ayudas o subvenciones para su promoción o adquisición.

2. Las limitaciones y prohibiciones de disponer constarán en los títulos que documenten la compraventa, la adjudicación o la obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio. Las limitaciones y prohibiciones de disponer constarán en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 98. Derechos de adquisición preferente.

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria ostenta un derecho de tanteo y retracto sobre todas las viviendas protegidas, en segundas y posteriores transmisiones, ejercitable mientras se mantenga el régimen de protección.

2. No se podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto en los supuestos en que la transmisión se produzca entre personas con parentesco por consanguinidad hasta el tercer grado, o entre cónyuges o miembros de parejas de hecho legalmente constituidas. Tampoco se podrán ejercer en las transmisiones a título gratuito entre ascendientes o descendientes en cualquier grado, incluidos pactos sucesorios.

3. El precio del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas no podrá ser superior al precio máximo legalmente aplicable.

4. Los titulares de viviendas protegidas deberán comunicar al órgano competente en materia de vivienda la decisión de transmitirlos, expresando el precio y forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, los datos de las personas interesadas en la adquisición y el consentimiento expreso del adquirente en relación con el acceso a sus datos tributarios y el conocimiento de que se va acceder al resto de datos protegidos para que el órgano competente en materia de vivienda compruebe el cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda y proceda a dar traslado al Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).

5. El plazo del ejercicio del derecho de tanteo es de cuatro meses desde que vendedor notifique al órgano competente en materia de vivienda su intención de enajenar la vivienda.

6. La Comunidad Autónoma de Cantabria puede ejercer el derecho de retracto siempre que no se hubiese comunicado la decisión de transmitir la vivienda, que se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, o cuando el precio efectivo de la transmisión de la vivienda sea inferior al comunicado.

El plazo del ejercicio del derecho de retracto es de cuatro meses desde que el órgano competente en materia de vivienda tenga conocimiento fehaciente de la realización de la transmisión de la vivienda.

7. Corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que se atribuyen en esta ley a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre viviendas protegidas.

8. La competencia para la firma de los documentos que hayan de otorgarse en ejercicio de las anteriores facultades se atribuye a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

9. El procedimiento de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será establecido por las disposiciones que desarrollen la presente ley.

CAPÍTULO V

Programación en materia de vivienda protegida

Artículo 99. Competencias en la programación de vivienda protegida.

1. La programación en materia de vivienda protegida se incluirá dentro del Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.

2. Asimismo, corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda la aplicación, gestión y control de los Planes Estatales de Vivienda que se aprueben por la Administración General del Estado en los términos que establezcan los convenios, comprendiendo, en su caso:

a) La tramitación, resolución y abono de las ayudas, subvenciones y cualesquiera incentivos incluidos en dichos Planes.



b) La aprobación de convocatorias y bases reguladoras complementarias, con respeto a la normativa básica estatal y a los convenios suscritos con la Administración General del Estado.

c) La cofinanciación, seguimiento, control, evaluación y, en su caso, reintegro de los fondos.

d) La función de publicitar, el asesoramiento y la asistencia técnica a las entidades locales y a los particulares para la correcta ejecución de las actuaciones financiadas con cargo a los Planes Estatales.

Artículo 100. Objeto de la programación de vivienda protegida.

La programación en materia de vivienda protegida tendrá por objeto crear las condiciones necesarias para que toda la ciudadanía, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada, sea en el medio urbano o en el medio rural, especialmente los que más dificultades tengan para ello, contribuyendo a corregir los desequilibrios existentes en el mercado y ampliar la oferta de viviendas destinadas al arrendamiento.

Artículo 101. Procedimiento de elaboración de la programación de vivienda protegida.

1. Para la elaboración de la programación se recabarán los informes, estudios y consultas que se estimen convenientes.

2. En el procedimiento de elaboración de la programación se recabará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos. Igualmente, será oída la asociación de municipios de mayor implantación en la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como otras organizaciones cuyos fines guarden relación directa con el objeto del Plan.

Artículo 102. Contenido mínimo de la programación de vivienda protegida.

1. La programación tendrá los siguientes contenidos mínimos:

a) Análisis y evolución del sector y, en su caso, resultados procedentes de los planes anteriores.

b) Objetivos y prioridades, así como su distribución territorial.

c) Definición de las distintas actuaciones públicas protegibles.

d) Previsión de financiación, modalidades de ayudas autonómicas, así como gestión de las ayudas estatales.

e) Condiciones de acceso a las actuaciones protegidas recogidas en el Plan autonómico.

f) Medidas complementarias necesarias para alcanzar los objetivos fijados.

g) Periodo de aplicación del Plan autonómico y programación anual.

h) Medidas e indicadores para el seguimiento, aplicación y evaluación del Plan autonómico y de sus objetivos.

2. En cumplimiento de las políticas de inclusión social, el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo podrá establecer programas de actuación y líneas de colaboración con otras administraciones públicas o con entidades sin ánimo de lucro que lleven a cabo actividades y programas de carácter social para que puedan disponer de viviendas y destinarlas a personas que requieran especial atención por sus circunstancias personales, económicas o sociales.

CAPÍTULO VI

Viviendas protegidas propiedad de la comunidad autónoma de Cantabria

Artículo 103. Obligatoriedad de seguros de daños.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria exigirá a las personas usuarias por cualquier título de las viviendas de su propiedad, la formalización a su cargo de una póliza de seguro que cubra los desperfectos a la vivienda y a sus anejos, y los daños por lesiones y deterioros que se puedan ocasionar.

2. La programación pública en materia de vivienda podrá incluir ayudas para la contratación del seguro obligatorio de daños.



Artículo 104. Resolución de contratos.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá resolver los contratos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, sobre bienes integrantes del patrimonio en materia de vivienda protegida y suelo por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de las cantidades pactadas en los contratos o negocios jurídicos, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.
- b) El incumplimiento del destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente o la ocupación de la misma por personas ajenas a la unidad familiar sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.
- c) El destino a un uso indebido o no autorizado.
- d) Cuando la vivienda se deteriorare gravemente por dolo, culpa o voluntad exclusiva del adquirente, persona arrendataria o persona usuaria de la misma o las personas por las que éste deba responder.

Artículo 105. Procedimiento para declarar la resolución del contrato.

1. Una vez llegue a conocimiento de la Consejería competente en materia de vivienda la existencia de hechos que pudieran dar lugar a la resolución del contrato, ésta llevará a cabo las actuaciones previas necesarias para determinar la procedencia de inicio del procedimiento para declarar la resolución del contrato.

2. El acuerdo de inicio del procedimiento se notificará al titular del contrato para que en el plazo de quince días formule alegaciones. Si la causa de resolución fuese la falta de pago de las cantidades a las que viniera obligado en virtud del contrato, se le otorgará un plazo de un mes para que regularice la situación. En este caso, la notificación del acuerdo de inicio suspenderá el plazo para resolver el procedimiento por un tiempo igual al otorgado para la regularización del pago.

3. En el procedimiento para la resolución del contrato se tendrán en cuenta la gravedad del impago y las circunstancias personales y familiares del titular del contrato.

4. Se otorgará audiencia a los interesados acerca de la propuesta de resolución que se dicte.

5. El vencimiento del plazo de un año desde el inicio del procedimiento sin que se haya notificado su resolución determina la caducidad del mismo, que se declarará de oficio.

Artículo 106. Modificación del contrato.

Excepcionalmente, a petición de la persona interesada, en los casos de imposibilidad objetivamente acreditada de pago de las cantidades previstas en el contrato, se podrán conceder aplazamientos y fraccionamientos conforme a la normativa vigente.

Artículo 107. Potestades de desahucio y recuperación posesoria.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá ejercer, según proceda en cada caso, las potestades de desahucio o recuperación posesoria frente a los ocupantes de los bienes integrantes del patrimonio en materia de vivienda protegida y suelo, cuyo contrato haya sido declarado resuelto, y frente a los ocupantes que carezcan de título legal para ello.

2. La resolución por la que se acuerde el ejercicio del desahucio o la recuperación posesoria otorgará el plazo de un mes para proceder a la desocupación voluntaria y la entrega del bien. Dicho plazo podrá prorrogarse, excepcionalmente, por un mes más.

3. El ejercicio de estas potestades se llevará a cabo con las garantías establecidas en las normas procesales. En caso de tratarse de ocupantes en situación de vulnerabilidad, se pondrá en conocimiento de esta situación de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional. Esta circunstancia no supondrá la suspensión del procedimiento.

4. En caso de no atenderse el requerimiento de desalojo, se procederá a su lanzamiento, pudiendo solicitarse el auxilio de los agentes de la autoridad, y previa autorización judicial para la entrada en la vivienda. La alegación de una situación de vulnerabilidad del ocupante no suspenderá en ningún caso el lanzamiento. Lo anterior se entiende sin perjuicio de solicitarse, antes o después del lanzamiento, la intervención de los servicios sociales y de los departamentos competentes en la protección de menores.



Artículo 108. Parque de Vivienda Protegida destinado al arrendamiento asequible.

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria creará dentro del Parque de Vivienda Protegida una sección destinada preferentemente al arrendamiento asequible para personas con dificultades de acceso a una vivienda, a las que exigirá una renta en función de su nivel de ingresos. Dicho parque se constituirá:

a) Con las viviendas obtenidas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y como consecuencia de la resolución de contratos conforme a las disposiciones de esta ley.

b) Con las viviendas que pueda adquirir o promover la Comunidad Autónoma de Cantabria con esta finalidad.

c) Con las viviendas cuya titularidad o cuyo uso corresponda a la Comunidad Autónoma de Cantabria por cualquier causa y no tengan otro destino.

d) Con cualesquiera otras viviendas de titularidad pública o privada provenientes de acuerdos, contratos o convenios con particulares y entidades públicas o privadas que cedan el usufructo de ellas a la Comunidad Autónoma de Cantabria para que ésta las destine al arrendamiento.

2. Mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrán establecerse porcentajes de reserva de viviendas, integrantes del Parque de Vivienda Protegida, para la atención de colectivos vulnerables o en riesgo de exclusión social.

3. Estas características especiales de pertenencia al Parque de Vivienda Protegida de viviendas destinadas a alquiler asequible, se harán constar en la correspondiente sección del Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).

CAPÍTULO VII

Intervención pública y gestión urbanística

Artículo 109. Patrimonio público de suelo.

La Comunidad Autónoma de Cantabria mantendrá un patrimonio público de suelo destinado prioritariamente a la promoción de vivienda protegida, según los principios establecidos en la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria y así constará en la relación de suelo contenida en la sección correspondiente del Registro autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).

Artículo 110. Derecho de superficie, derecho de vuelo y aprovechamiento urbanístico.

La Comunidad Autónoma de Cantabria podrá constituir derechos de superficie y adquirir derecho de vuelo para facilitar la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

Artículo 111. Actuaciones urbanísticas integradas.

Las actuaciones urbanísticas integradas deberán contemplar la inclusión de porcentajes específicos destinados a vivienda protegida, según los criterios definidos por la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

Artículo 112. Rehabilitación urbana.

Se impulsarán actuaciones específicas de rehabilitación urbana orientadas a mejorar las condiciones de accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética de las viviendas protegidas, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

TÍTULO VII

Régimen de vivienda regulada a precio tasado, y vivienda destinada a alquiler asequible, arrendamiento con opción a compra y programa de movilización de vivienda vacía

CAPÍTULO I

Requisitos y condiciones de acceso a viviendas a precio tasado

Artículo 113. Objeto.

El presente título tiene por objeto regular el régimen jurídico aplicable a las viviendas a precio tasado en la Comunidad Autónoma de Cantabria, estableciendo los requisitos, condiciones, procedimientos y sanciones para facilitar el acceso a una vivienda digna a sectores de la población con ingresos medios y bajos.

Artículo 114. Definición.

A efectos de esta ley, se entiende por Vivienda a Precio Tasado (VPT): Aquella destinada a la venta, cuyo precio máximo de venta está limitado por la Administración, dirigida a personas que, cumpliendo ciertos requisitos, no superan determinados niveles de ingresos.

La Vivienda a Precio Tasado (VPT) tendrá la consideración de vivienda protegida a todos los efectos.

En el caso de construcción de Viviendas a Precio Tasado (VPT) sobre suelos con la carga de vivienda protegida, el número máximo de viviendas de precio tasado no superará más del 40 % del número total de viviendas del ámbito de protección. Su ubicación será en edificios independientes, sin que se puedan intercalar en un mismo edificio viviendas con otros tipos de protección o viviendas libres.

Artículo 115. Requisitos de las personas adquirentes.

Las personas interesadas en adquirir una VPT deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ingresos máximos: Los ingresos familiares no deberán exceder de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para las viviendas de precio básico y de 6,5 veces para las viviendas de precio tasado.

b) Residencia: Acreditar residencia efectiva o el desarrollo de actividad laboral, educativa o asistencial en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el momento de la solicitud.

c) No contar con la titularidad de otra vivienda: No ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, salvo excepciones justificadas reglamentariamente.

Artículo 116. Precio máximo de venta.

El precio máximo de venta de las VPT será fijado periódicamente por la Administración Autonómica, considerando factores como el coste de construcción, el valor del suelo y las condiciones del mercado inmobiliario local.

Artículo 117. Régimen de uso y transmisión.

1. Las VPT deberán ser destinadas a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes.

2. La transmisión intervivos de la propiedad de una VPT estará sujeta a autorización administrativa durante un período mínimo de 20 años desde la fecha de adquisición.

CAPÍTULO II
Requisitos y condiciones de acceso a viviendas de alquiler asequible

Artículo 118. Definición.

Se considera Vivienda de Alquiler Asequible (VAA) aquella destinada al arrendamiento, con una renta mensual limitada por la Administración, orientada a facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler.

La vivienda de alquiler asequible (VAA), tendrá la consideración de vivienda protegida a todos los efectos.

Artículo 119. Concepto y finalidad de Programa.

El programa de alquiler asequible está dirigido a las personas arrendadoras que se comprometan a poner en alquiler viviendas, a un precio máximo autorizado por la Administración, con el fin de abaratar el mercado de alquiler y promover el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna.

La contratación de un arrendamiento de vivienda, con el cumplimiento de los requisitos de este programa, dará derecho a las personas arrendadoras a los beneficios previstos en este capítulo.



Artículo 120. Objeto.

1. Los arrendamientos a que se refiere este programa son los destinados a vivienda habitual de la persona arrendataria, o los que sirvan de alojamiento al mismo durante un periodo mínimo relativamente prolongado, tales como un curso lectivo, el desarrollo de un contrato laboral, o situaciones análogas.

2. El arriendo o subarriendo de viviendas en régimen de alquiler asequible con finalidad turística será considerado infracción muy grave, y dará lugar al reintegro de todos los beneficios percibidos por la persona arrendadora, si este arrendamiento hubiera sido efectuado por el mismo, o por la persona arrendataria con conocimiento de la persona arrendadora.

Artículo 121. Renta máxima.

La renta de los arrendamientos sujetos a este programa no podrá superar la fijada por la Administración para cada vivienda.

El importe de la renta dependerá de la superficie útil de la vivienda, su antigüedad y estado de conservación, y zona de la comunidad autónoma en que se ubique.

Los criterios para establecer la renta máxima de las viviendas serán desarrollados reglamentariamente. El importe de renta máxima por metro cuadrado útil se fijará en atención a la demanda de vivienda en alquiler que exista en las diversas zonas de Cantabria, y estará al menos un 20 % por debajo del precio normal de mercado.

En el mismo desarrollo reglamentario se establecerá el precio por metro cuadrado útil aplicable a las viviendas de cada zona de Cantabria. Se tendrá en cuenta la demanda de viviendas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad Autónoma. También se podrán establecer variaciones de ese precio en función de otros factores como el tipo de certificado energético o su ausencia, la antigüedad de la vivienda o fecha de la última rehabilitación, y otras circunstancias que incidan en la comodidad del inmueble.

Por resolución administrativa se establecerá la renta máxima de cada vivienda acogida al plan, conforme se indica en el artículo siguiente. En esta resolución podrá aplicarse un coeficiente de hasta 0,8 en función del mal estado de conservación de la vivienda. También podrá aplicarse un coeficiente de 1,1 en atención a su buen estado, rehabilitaciones y mejoras recientes o las comodidades que presente.

Artículo 122. Incorporación al programa y establecimiento de la renta máxima.

1. Cada persona arrendadora interesada en acogerse a este programa solicitará de la Consejería competente en materia de vivienda su incorporación al mismo, aportando el título de propiedad o derecho real que atribuya el uso, ficha catastral y cuanta documentación permita acreditar la superficie útil, antigüedad y estado de conservación de la vivienda.

La Administración, previo examen de la documentación y visita a la vivienda, dictará resolución admitiendo o rechazando la solicitud. En caso de ser admitida, la resolución contendrá el importe máximo de la renta que puede pactarse en cada contrato de arrendamiento.

2. Si con anterioridad a la resolución en la que se fije por la Administración la renta máxima, la persona arrendadora deseará arrendar la vivienda, podrá calcular provisionalmente la renta, conforme a los valores establecidos reglamentariamente.

A tal fin, se dedicará una cláusula del contrato a desglosar el cálculo de la renta, conforme a la superficie útil tomada en cuenta, antigüedad, y en su caso, coeficientes reductores o multiplicadores aplicados. También se hará constar que el importe definitivo de la renta será el fijado por la Administración.

3. En el plazo de tres días desde su celebración, la persona arrendadora aportará a la Consejería competente en materia de vivienda copia del contrato suscrito. La Administración procederá a confirmar o, en su caso, reducir el importe de la renta contractual, que tendrá efectos entre las partes del contrato desde la notificación de la resolución.

Artículo 123. Modificación de la renta exigible.

1. Una vez establecida definitivamente la renta exigible, sólo podrá actualizarse cada anualidad en un incremento no superior al del índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda (IRAV) del mismo periodo, o en el porcentaje establecido por la normativa reglamentaria de desarrollo, en atención a la evolución del mercado inmobiliario del alquiler.



2. Asimismo, la persona arrendadora podrá solicitar de la Administración el aumento de la renta máxima exigible, si por obras de reforma ejecutadas en la vivienda hubiese aumentado la calidad de la misma, y careciese de razón el coeficiente reductor aplicado inicialmente; o bien pudiera aplicarse un coeficiente multiplicador. Este aumento precisará del consentimiento de la persona arrendataria.

Artículo 124. Prohibición de sobreprecio.

1. A fin de garantizar que el coste para la persona arrendataria no supera la renta máxima, en el caso de que en el contrato se pactara que son de cuenta del arrendatario los gastos de comunidad, tributos, seguros, o similares, estas cantidades se tendrán en cuenta a los efectos de no superar el umbral de la renta máxima. Esta prohibición no afecta a los gastos de servicios que se individualicen mediante aparatos contadores.

2. En caso de detectarse pagos por encima de la renta máxima exigible, la Administración procederá a exigir la devolución de todos los beneficios disfrutados por la persona arrendadora con ocasión del contrato en que se haya descubierto el sobreprecio. Además, este hecho constituirá infracción muy grave, de las previstas en esa ley.

3. El pago de la renta deberá efectuarse en todo caso en cuenta bancaria de la persona arrendadora. La Administración podrá exigir en cualquier momento la exhibición de los documentos de ingreso.

Artículo 125. Habitabilidad de la vivienda.

1. La Administración denegará la incorporación de la vivienda al programa de alquiler asequible o provocará su baja en dicho programa, si comprobase que aquella no reúne los requisitos adecuados de habitabilidad para las personas. Ello no obsta a que el titular del inmueble pueda acogerse a otros programas de fomento para su rehabilitación y posterior alquiler previstos en esta ley.

2. Se admitirá en el programa el contrato mediante el que la persona arrendataria se obligue a reformar a su costa la vivienda para hacerla habitable, o simplemente mejorar su estado. Deberá unirse al contrato el presupuesto de obras que la persona arrendataria se obliga a ejecutar, y el plazo para ello; así como el periodo en que la persona arrendataria se verá exenta del pago de la renta, como contraprestación a las obras realizadas.

Artículo 126. Personas ocupantes de la vivienda. Alquiler de habitaciones.

1. Con el fin de garantizar el uso de la vivienda en las debidas condiciones de comodidad y salubridad, en resolución administrativa se establecerá también el número máximo de personas que podrán habitar en ella. El incumplimiento de este requisito ocasionará la pérdida de los beneficios para la persona arrendadora, si fuera consciente del exceso de ocupación y no hubiera actuado de modo diligente para evitar la misma.

2. Se admitirá el alquiler de la vivienda por habitaciones, incluso si la persona arrendadora reside en aquella. En estos casos, la persona arrendadora deberá identificar en su solicitud las distintas habitaciones disponibles, el número de ocupantes que admite en cada una, y el precio asignado a cada habitación. La Administración podrá autorizar un incremento de hasta el 10% para la renta máxima de toda la vivienda. El alquiler de las habitaciones podrá hacerse en uno o varios contratos, y la persona arrendadora deberá comunicar todos ellos a la Administración.

3. No se admitirá la opción anterior si alguna de las habitaciones se arrendara con fines turísticos. El arriendo o subarriendo de habitaciones con finalidad turística será considerado infracción muy grave, y dará lugar al reintegro de todos los beneficios percibidos por la persona arrendadora, si este arrendamiento hubiera sido efectuado por ella misma, o por la persona arrendataria con conocimiento de la persona arrendadora.

4. Para el control de lo dispuesto en este artículo y en los dos anteriores, los titulares y los ocupantes de las viviendas estarán obligados a facilitar al personal de inspección el acceso a las mismas, así como cuanta información que les fuese requerida.

Artículo 127. Libertad de contratación. Registro de demandantes de arrendamiento.

1. La persona arrendadora podrá celebrar el contrato de arrendamiento con la persona o personas que libremente decida, siempre que cumplan con los requisitos establecidos para poder acogerse a este régimen especial. La inclusión en el programa de alquiler asequible no impone a la persona arrendadora la obligación de alquilar la vivienda a las personas concretas seleccionadas por la Administración, sin perjuicio de que puedan ser de aplicación otras medidas previstas en esta ley.

El contrato deberá identificar a todas las personas que vayan a ocupar la vivienda en el momento de suscribirse.



2. La Consejería competente en materia de vivienda dispondrá de la información del Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS) para identificar a las personas demandantes de alquiler asequible y para facilitar su contacto con las potenciales personas arrendadoras. En el contacto facilitado se incluirá cuanta información deseen las personas interesadas que se facilite a las potenciales personas arrendadoras y la finalidad será exclusivamente la posible formalización del contrato de arrendamiento en las condiciones previstas en esta ley.

Artículo 128. Personas arrendadoras sin titularidad plena.

A los solos efectos de admisión en el programa, se admitirán también las solicitudes de quien tenga una cuota de condominio sobre la vivienda, o acredite tener algún derecho sobre la herencia del último titular conocido. Esta circunstancia se hará constar en el contrato que, en su caso, se celebre. Lo anterior no afectará a las relaciones jurídicas entre la persona arrendadora y otras personas con derechos sobre la vivienda.

Artículo 129. Incumplimiento del contrato.

1. Si la persona arrendataria incumpliera sus obligaciones, en especial el pago de la renta o el adecuado uso de la vivienda, la Consejería competente en materia de vivienda intentará una intermediación entre las partes, a instancia de cualquiera de ellas con el fin de explorar la eventual modificación del contrato, la resolución del mismo o cualquier otra solución amistosa del conflicto.

La información recabada por la Consejería competente en materia de vivienda sobre la situación económica, social y familiar de la persona arrendataria, tanto antes como después del incumplimiento, podrá ser facilitada a la autoridad judicial a requerimiento de ésta, si la persona arrendataria alegara su vulnerabilidad para posponer un lanzamiento.

2. Si la persona arrendadora incumpliera su obligación de conservación de la vivienda arrendada, conforme a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el propio contrato de arrendamiento, podrá ser apercibido de pérdida de los beneficios obtenidos, de no remediar el incumplimiento en el plazo que la Consejería estableciera. También se ofrecerá a las partes los servicios de mediación previsto en el apartado 1.

Artículo 130. Beneficios para la persona arrendadora.

1. La persona arrendadora incluida en este programa, y que efectivamente arrendase su vivienda en una renta asequible, disfrutará de los siguientes beneficios, con cargo a las actuaciones de protección de la Administración autonómica:

a) Ayudas a la contratación de un seguro que cubra los riesgos de impago de rentas y falta de conservación de la vivienda en los términos recogidos en las correspondientes líneas de ayudas.

b) Asesoramiento jurídico gratuito para la preparación del contrato de arrendamiento, y otras gestiones relacionadas con la administración de la vivienda.

c) Aplicación de la deducción en la cuota autonómica del IRPF prevista en la normativa reguladora del impuesto, en función de las rentas de los inmuebles arrendados.

d) Aplicación de los beneficios fiscales establecidos en la legislación autonómica para la compra de viviendas en que la persona compradora se obligue a arrendarlas en el programa.

2. El Gobierno de Cantabria promoverá convenios con los ayuntamientos para que incluyan en sus Ordenanzas fiscales la bonificación en el Impuesto de Bienes Inmuebles prevista en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, para las viviendas arrendadas incluidas en el programa. También se procurará establecer la deducción en el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras prevista en la misma Ley, para las obras de reforma de las viviendas.

Artículo 131. Requisitos de las personas arrendatarias en el régimen de alquiler asequible.

Las personas arrendatarias beneficiarias de una vivienda de alquiler asequible deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Residencia: Acreditar residencia efectiva o el desarrollo de actividad laboral, educativa o asistencial en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el momento de la solicitud.

b) No ostentar la titularidad de otra vivienda: No ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en Cantabria, salvo excepciones justificadas, contempladas reglamentariamente.



CAPÍTULO III
Viviendas protegidas para arrendamiento con opción a compra

Artículo 132. Acceso a las viviendas protegidas para arrendamiento con opción a compra.

1. Las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra estarán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) o de 6,5 veces, en función de que se sometan, respectivamente, al precio básico o tasado. Si, además, son viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra para jóvenes, estarán sujetas siempre al precio básico, su superficie construida máxima será de 80 metros cuadrados y deberán destinarse a personas que en el momento de celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años, salvo que hayan sido designados como personas arrendatarias de tales viviendas mediante sorteo público entre los inscritos en la lista única de demandantes de esta tipología de vivienda, en cuyo caso, el requisito de la edad habrá de cumplirse el último día del mes anterior a la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Cantabria de la convocatoria del indicado sorteo.

Si quedasen disponibles viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra para jóvenes, éstas se ofrecerán a todos aquellos que cumplan con los requisitos de acceso, aunque sean mayores de treinta y cinco años. Las viviendas se asignarán con respeto a los principios de publicidad y concurrencia.

2. El procedimiento de selección de las personas arrendatarias se regirá por lo dispuesto en su normativa reguladora.

Los contratos de arrendamiento que recaigan sobre viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra se celebrarán por un plazo equivalente al que reste para el vencimiento del plazo de siete años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva, sin perjuicio de la prórroga del mismo mediando acuerdo entre las partes.

La persona arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique a la persona arrendadora con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba la persona arrendataria indemnizar a la persona arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

3. El ejercicio de la opción de compra tanto en las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra como en las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra para jóvenes, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) La persona arrendataria podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante, al menos, cinco años a contar desde su calificación definitiva. Podrá ejercerse transcurrido el quinto, sexto o séptimo año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

En los tres meses inmediatos anteriores al vencimiento de la correspondiente anualidad, si quien fuese el titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho de opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente a la persona arrendadora su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho en dicha anualidad. Efectuada la notificación por la que la persona arrendataria manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra deberá procederse a elevar a escritura pública la correspondiente compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la indicada notificación. Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento. No obstante, lo anterior, transcurrido el primer año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, podrá ejercerse la opción de compra siempre que medie acuerdo entre persona inquilina y persona propietaria, de acuerdo con el apartado c).

b) Adquirida la vivienda, durante el tiempo que restase hasta el cumplimiento del plazo de protección de diez años a contar desde la calificación definitiva de la vivienda, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al vigente en la fecha en que se produzca la transmisión para las viviendas con protección pública de precio básico. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

c) El precio máximo de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por alguno de los coeficientes que se indican a continuación y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta:

1º) 1,1 veces si la opción de compra se ejerce entre el segundo y el quinto año.



2º) 1,2 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.

3º) 1,3 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.

d) Las cuantías máximas de las rentas no incluyen la tributación indirecta que, en su caso, recaiga sobre las mismas.

e) En el supuesto de que la persona arrendataria cesase en el arrendamiento, el nuevo contrato de arrendamiento que se celebre lo será con arreglo a la renta actualizada desde la calificación definitiva conforme al índice anual de precios al consumo.

CAPÍTULO IV

Procedimiento de calificación y promoción.

Artículo 133. Calificación de las viviendas.

1. Los promotores interesados en desarrollar vivienda a precio tasado o vivienda de alquiler asequible deberán solicitar la calificación provisional y, posteriormente, la definitiva ante la administración autonómica competente.

2. Las viviendas deberán cumplir con los estándares de calidad, superficie y eficiencia energética establecidos reglamentariamente.

Artículo 134. Promoción pública y privada.

1. La Administración Autonómica podrá promover directamente vivienda a precio tasado y vivienda de alquiler asequible, destinando suelo público y recursos económicos para tal fin.

2. Se incentivará la participación de promotores privados mediante beneficios fiscales, subvenciones y otras medidas de apoyo, siempre que se ajusten a las condiciones establecidas en este régimen jurídico.

CAPÍTULO V

Programa de movilización de vivienda vacía ("moviva")

Artículo 135. Objetivo y finalidad.

El Programa de movilización de la vivienda vacía persigue fomentar el alquiler de vivienda de titularidad privada, que se encuentre vacía y sin uso, así como facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de población que por sus circunstancias económicas no pueden acceder a una vivienda en alquiler a precios de mercado.

Artículo 136. Financiación del programa.

1. El Programa MOVIVA será financiado con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con fondos propios y complementados, en su caso, con fondos finalistas del Estado gestionados por la Comunidad Autónoma, dentro del marco del Plan Estatal vigente en cada momento, cuando los objetivos sean coincidentes.

2. El volumen de incorporación de viviendas vacías al programa está supeditada a los límites de cada ejercicio presupuestario, sin que pueda exceder de la correspondiente consignación presupuestaria habilitada en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma o la que resulte de su actualización, en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 137. Gestión del Programa.

La dirección, ejecución y control del Programa MOVIVA le corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda a través de la Dirección General competente en materia de vivienda. No obstante, por medio de la presente ley se encarga la gestión del programa a la sociedad del sector público autonómico que tiene la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda.

Artículo 138. Ámbito de aplicación.

1. Podrán incorporarse al Programa MOVIVA las viviendas vacías de titularidad privada situadas en Cantabria, puestas a disposición de la Administración autonómica, encargándose de la gestión de la vivienda la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda, para su posterior arrendamiento en el marco del programa, en los plazos y condiciones establecidos en el presente capítulo.

2. Podrán ser beneficiarias del programa las personas inscritas en el Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS) como demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria, de acuerdo con las condiciones y requisitos previstos reglamentariamente.

3. Las viviendas arrendadas al amparo de este programa deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de las personas arrendatarias.

4. Las personas propietarias o titulares de un derecho real sobre las viviendas y las personas inquilinas incluidas dentro del Programa MOVIVA podrán acogerse a las ayudas del Plan Autonómico de Vivienda y Suelo de Cantabria, siempre que reúnan las condiciones para su obtención y cumplan las condiciones y requisitos que se exijan en la normativa aplicable.

Artículo 139. Instrumentación jurídica del programa.

1. Podrán acogerse a este programa los propietarios o titulares de derechos reales sobre viviendas que dispongan del derecho de uso sin sujeción a limitaciones temporales o materiales que comprometan el uso por los arrendatarios en los términos y por el plazo recogidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Para ello se dirigirán a la Administración autonómica solicitando la incorporación de su vivienda al programa. Recibida la solicitud, se llevarán a cabo las actuaciones necesarias a fin de comprobar que la vivienda dispone de las necesarias condiciones de uso, habitabilidad e idoneidad para su arrendamiento.

Si de esas comprobaciones resulta la necesidad de llevar cabo obras en la vivienda, se comunicará al oferente, a fin de que, o bien las ejecute por su cuenta, o bien autorice a que la Administración, por sí o a través de un medio propio, las ejecute, con derecho a reintegrarse de su importe, una vez suscrito el contrato de cesión.

Se recabarán los informes técnicos necesarios para fijar el importe máximo de renta en los términos recogidos en el presente artículo. Si las condiciones son aceptadas por el oferente, se suscribirá el contrato de cesión que deberá recoger el clausulado recogido en el siguiente apartado.

Determinado el precio máximo de renta conforme a los criterios del programa, la Administración lo comunicará a la persona titular de la vivienda, junto con las condiciones esenciales de la adhesión. La persona titular podrá desistir de la incorporación de la vivienda al programa en el plazo de cinco (5) días hábiles contados desde el día siguiente al de la comunicación. El desistimiento se presentará por sede electrónica o en los registros habilitados para ello. El desistimiento producirá la terminación del procedimiento sin sanción ni penalización, sin perjuicio de los gastos efectivamente pactados y realizados a solicitud de la persona interesada. Transcurrido el plazo indicado sin desistimiento, se entenderá aceptado el precio máximo comunicado y proseguirá la tramitación de la adhesión hasta su formalización.

2. En el contrato de cesión del inmueble suscrito con el propietario o titular del derecho de uso y la Administración se estipulará que la puesta a disposición del inmueble comenzará cuando se convenga entre las partes, habilitándose a la Administración a llevar a cabo las obras de adaptación de la vivienda para que cumplan su finalidad, de acuerdo con lo establecido en el art. 140.1.d).

En el contrato de cesión se consignará que, si no se hubiera ocupado la vivienda una vez transcurridos 6 meses desde la puesta a disposición de la vivienda en favor de la Administración, o, en su caso, desde la terminación de las obras para dotar a la vivienda de las necesarias condiciones de uso, habitabilidad e idoneidad para su arrendamiento, el cedente podrá recuperar la vivienda.

El plazo de duración de la cesión será, al menos, el de la duración de un contrato de arrendamiento para uso de vivienda contemplado en la Ley de Arrendamientos Urbanos, incluidas las prórrogas, que comenzará a contar desde que se concierte un contrato de arrendamiento con el arrendatario.

Asimismo, se consignará que cada vez que termine un contrato de arrendamiento con un inquilino, la cesión del inmueble a la Administración se podrá prorrogar por un nuevo plazo en términos idénticos a los inicialmente pactados, de tal forma que el plazo comenzará a contar de nuevo desde que la entidad gestora concierte un nuevo arrendamiento con un inquilino.

Si la Administración, por sí o a través de un medio propio, hubiera ejecutado en la vivienda cedida obras para dotarla de las condiciones de uso, habitabilidad e idoneidad necesarias para el arrendamiento, y éste hubiera durado un plazo inferior al necesario para cubrir aquellos costes con la renta que ha de abonarse al cedente, la Administración tendrá derecho a reintegrarse de tales gastos, previa liquidación de los mismos.

En el contrato de cesión que suscriba la Administración con el titular del inmueble o titular de un derecho de uso se consignará que las operaciones de gestión del inmueble y concertación del arrendamiento por tercero podrá llevarlas a cabo bien la Administración por sí, bien a través de la entidad del sector público que sea medio propio y servicio técnico, siendo en este caso esa entidad la que haya de abonarle la renta correspondiente.



3. La sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda abonará a la persona propietaria una renta equivalente al importe máximo calculado para la vivienda conforme a una valoración de mercado que tendrá en cuenta la ubicación, características y estado de conservación de la vivienda objeto de incorporación. Reglamentariamente se establecerá la forma de pago, y la cuantía máxima de la renta.

La renta se devengará a partir del primer arrendamiento concertado por la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda con las personas arrendatarias usuarias de la vivienda. Su abono no dependerá al efectivo pago de la renta a dicha sociedad por la persona subarrendataria.

4. Serán a cargo de la persona propietaria los gastos de comunidad de todo tipo. También los gastos de reparaciones en la vivienda, sus instalaciones y mobiliario, que, según la legislación arrendaticia, deban correr a cargo de la persona arrendadora, todo ello sin perjuicio de las posibles ayudas que por estos conceptos se establezcan reglamentariamente.

El propietario o titular del derecho sobre la vivienda podrá solicitar también la resolución del contrato de cesión y la salida del programa en el caso de que la vivienda lleve más de seis meses desocupada, previo reembolso de las cantidades que el medio propio y servicio técnico hubiera abonado por obras de acondicionamiento.

Artículo 140. Requisitos de las viviendas.

1. Para la incorporación al Programa MOVIVA las viviendas habrán de cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

a) Tanto la vivienda, como en su caso, los anejos a ella vinculados, que deberán alquilarse conjuntamente con aquélla, habrán de estar desocupados sin limitación que impida arrendarlos.

b) La titularidad de la vivienda deberá corresponder a una o a varias personas físicas o jurídicas, y constar así en el correspondiente título de propiedad. Si la vivienda perteneciera a una comunidad de herederos, sin título de aceptación de herencia, podrá solicitar la incorporación al programa cualquiera de los coherederos, que acreditara la conformidad de los demás.

Cuando el poseedor de la vivienda lo sea en virtud de un derecho que confiera el uso de la misma, su derecho no podrá estar sujeto a limitaciones materiales o temporales que comprometan el uso de la vivienda por los arrendatarios en los términos y por el plazo recogidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

c) La vivienda deberá estar en perfectas condiciones de uso, habitabilidad e idoneidad para su arrendamiento. Deberá disponer de instalación de agua caliente, cocina equipada, placa de cocinar, fregadero, lavadora y frigorífico, y un baño provisto de lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto estado de funcionamiento.

d) Si la vivienda no reuniera las anteriores condiciones, podrá estipularse en el contrato de cesión que la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda asumirá el coste y gestión de las obras y compras necesarias, según el presupuesto que se apruebe; y deducirá el importe gastado de las mensualidades a abonar al titular.

e) La vivienda deberá contar con el certificado de eficiencia energética, de conformidad con la normativa reguladora aplicable al efecto, o en su defecto, haber presentado la solicitud para su obtención.

f) La vivienda deberá ser libre y, por lo tanto, no calificada como vivienda protegida, y disponible para su uso.

g) La vivienda deberá estar ubicada en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Cantabria en los que resulte de aplicación el Programa MOVIVA, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente.

h) La vivienda no deberá estar gravada con ninguna limitación o carga que impida su arrendamiento.

i) Los suministros básicos de agua, gas y electricidad deben estar dados de alta en la vivienda, o bien ser susceptibles de estarlo en el momento de la incorporación al Programa.

2. Las viviendas se podrán arrendar con o sin muebles.

Artículo 141. Desarrollo del Programa.

1. Las características del Programa MOVIVA, el procedimiento para incorporar las viviendas al programa, y el régimen de adjudicación de las viviendas serán regulados reglamentariamente.



2. Una vez identificada las personas que pueden acceder al arrendamiento de la vivienda, se suscribirá un contrato de arrendamiento entre aquellas personas y el medio propio y servicio técnico, consignando expresamente que éste actúa en tal condición, por cuenta de la Administración.

El contrato de arrendamiento se ajustará a los requisitos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos para uso de vivienda.

El importe de la renta a abonar a la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda estará en función de los ingresos mensuales de la unidad familiar, según los baremos que se establezcan reglamentariamente. Las personas arrendatarias de las viviendas habrán de acreditar su capacidad económica para afrontar el pago de la renta que se estipule.

Las personas arrendatarias no podrán ceder el uso de la vivienda, ni siquiera parcialmente, ni albergar en las mismas a personas distintas de las señaladas en el contrato de arrendamiento, sin autorización previa de la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda.

3. A fin de comprobar el correcto uso de las viviendas, las personas arrendatarias usuarias estarán obligados a facilitar el acceso a las mismas al personal de inspección así como la información que les fuese requerida.

4. La sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda concertará a su costa pólizas de seguros de impago de renta y de multirriesgo del hogar, cuya beneficiaria y asegurada será la propia sociedad pública.

5. El arriendo entre la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda y las personas usuarias se extinguirá por las causas previstas en la legislación arrendaticia

6. La Administración autonómica podrá recuperar la vivienda mediante el ejercicio de la potestad de recuperación posesoria regulada en la legislación de patrimonio, a instancia a de la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda, en los siguientes casos:

- a) Extinción del arrendamiento por transcurso del plazo de duración.
- b) Resolución del contrato por falta de pago de la renta.
- c) Resolución del contrato por introducción de terceras personas en la vivienda.
- d) Resolución del contrato por mal uso de la vivienda, con daños a la misma, uso insalubre o molestias al vecindario.

En estos supuestos, y una vez declarado extinguido el contrato sin que los usuarios de la vivienda la abandonen, la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda instará de la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de la potestad de recuperación posesoria regulada en los artículos 27 y siguientes de la Ley 3/2006, de 17 de abril, de Patrimonio de Cantabria.

En caso de tratarse de ocupantes en situación de vulnerabilidad, la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda lo pondrá en conocimiento de los servicios sociales, sin que se esta circunstancia pueda suspender el lanzamiento.

TÍTULO VIII **Medidas ante situaciones de emergencia habitacional**

Artículo 142. Situaciones de emergencia habitacional.

1. A los efectos de esta ley, se consideran en situación de emergencia habitacional las personas y unidades familiares que tengan su domicilio fiscal en Cantabria y se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Sobreendeudadas de buena fe que carezcan de recursos suficientes para hacer frente al pago de sus deudas y hayan sido lanzadas de su vivienda o se encuentran en riesgo inminente de serlo, en virtud de una orden judicial o venta extrajudicial.

b) Que estén habitando en infraviviendas o en inmuebles no destinados a vivienda y no reúnan las condiciones mínimas para ello.

c) Que hayan perdido su vivienda por circunstancias anormales sobrevenidas e involuntarias, tales como incendios no intencionados, declaración de ruina inminente, o fenómenos naturales o meteorológicos adversos.



2. La consideración en situación de emergencia habitacional exige que las personas o unidades familiares afectadas carezcan de otra vivienda en propiedad o que, teniéndola, no dispongan del uso y disfrute de ella.

3. Además de los supuestos previstos en el apartado 1, el Gobierno mediante Decreto podrá regular otras situaciones de emergencia habitacional.

Artículo 143. Sección de Emergencia Habitacional del Fondo Público de Vivienda.

El Fondo Público de Vivienda regulado por el artículo 43 de la presente Ley contará con una Sección de Emergencia Habitacional, con objeto de establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de emergencia habitacional que se pudieran producir en Cantabria.

Artículo 144. Medidas para hacer frente a las situaciones de emergencia habitacional.

Para hacer frente a las situaciones de emergencia habitacional se establecerán medidas con cargo al Fondo de emergencia habitacional que podrán consistir en:

a) La creación, dotación y mantenimiento de una Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional de ámbito autonómico, destinada a intermediar en la búsqueda de soluciones para las familias en situación de emergencia habitacional.

b) La concesión de ayudas para personas, familias o unidades de convivencia en situación de emergencia habitacional en Cantabria.

c) La promoción, adquisición, gestión y mantenimiento de las viviendas que integren el Parque de Vivienda Protegida en su sección de viviendas en alquiler asequible.

Artículo 145. Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional.

1. La Oficina de Intermediación Hipotecaria y Emergencia de Habitacional, dependiente de la Consejería competente en materia de vivienda, ofrecerá un servicio gratuito de información, asesoramiento y soporte a las personas con dificultades para hacer frente a los pagos de los préstamos hipotecarios o de la renta de alquiler, o que han perdido o están en riesgo de perder su vivienda habitual por este motivo, así como a las que se encuentren o se puedan encontrar en situación de emergencia habitacional.

2. La Oficina será la encargada de recibir las comunicaciones y requerimientos de los órganos judiciales, previstos en los artículos 150.4 y 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y artículo 1.3 del Real Decreto Ley 11/2020; de 31 de marzo, así como de emitir las propuestas de medidas asistenciales indicados en tales normas.

En la elaboración de los informes, se tendrá en cuenta la información aportada o interesada por la persona propietaria afectada, si éste lo solicitara.

3. Son objetivos de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional los siguientes:

a) Plantear medidas que permitan mantener el pago de las cuotas del préstamo y eviten los procesos de ejecución hipotecaria.

b) Negociar medidas que faciliten que las personas afectadas puedan conservar la propiedad o el uso de la vivienda.

c) Evitar, siempre que sea posible, los lanzamientos derivados de la falta de pago facilitando, en su caso, la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de la vivienda habitual, o su arrendamiento a la persona usuaria mediante el pago de un alquiler social.

d) Orientar, asesorar y dar soporte en la tramitación de las ayudas previstas en el artículo siguiente.

e) La coordinación con las administraciones o entidades públicas o privadas, con competencia o actividad en asistencia social, para gestionar soluciones o alternativas habitacionales en situaciones de emergencia.

Artículo 146. Ayudas en situación de emergencia habitacional.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria establecerá ayudas directas de carácter urgente para personas, familias o unidades de convivencia para paliar situaciones de emergencia habitacional que tendrán las siguientes características:

- a) Las bases reguladoras de las subvenciones se establecerán mediante Orden aprobada por la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.
- b) El procedimiento para su concesión será el de tramitación de urgencia.
- c) Serán compatibles con otras subvenciones o ayudas siempre que el importe total no supere el coste de la actividad subvencionada. Cuando la suma de todas las ayudas o subvenciones supere el coste de la actividad subvencionada, la ayuda de emergencia habitacional será complementaria y su importe se minorará hasta llegar al coste total de la actividad subvencionada.
- d) Las bases reguladoras podrán exceptuar a las personas beneficiarias, del cumplimiento de las letras b), e), g) y h) del apartado segundo del artículo 12 de la Ley de Cantabria 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

TÍTULO IX
Función inspectora de la administración y régimen sancionador

CAPÍTULO I
Inspección autonómica en materia de vivienda

Artículo 147. Función inspectora.

1. Corresponde a la Administración Autónoma, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, ejercer la inspección en todos los aspectos relacionados con el cumplimiento de la normativa autonómica sobre vivienda, especialmente en vivienda protegida y sostenibilidad habitacional.
2. El órgano competente en materia de vivienda desarrollará actividades específicas de inspección de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Cantabria a los efectos de acreditar el cumplimiento de la normativa reguladora en esta materia, conforme a lo establecido en la presente ley y en su normativa de desarrollo.
3. Los empleados públicos a los que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección tienen la condición de autoridad. Las actas formalizadas en el ejercicio de la actividad inspectora tendrán valor probatorio de los hechos que se reflejan en ellas, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudiesen señalar o aportar las personas interesadas.
4. Las administraciones públicas podrán otorgar determinadas facultades de vigilancia y control a entidades públicas, estableciéndose las funciones a desarrollar, entre las que figurará la obligación expresa de formular las correspondientes denuncias e informes por las infracciones administrativas tipificadas por esta ley. El personal de estas entidades estará facultado para solicitar el acceso a las viviendas, y requerir de sus titulares y ocupantes cuanta información precisaran para el desarrollo de su función.
5. Los empleados de dichas entidades deberán realizar las funciones debidamente acreditados.

Artículo 148. Funciones de los inspectores de vivienda.

Corresponde a los empleados públicos a los que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) La investigación y comprobación del cumplimiento de lo previsto en la presente ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de Cantabria, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
- b) Control del destino de las ayudas y subvenciones.
- c) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

Artículo 149. Actas de inspección.

1. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del empleado o empleados públicos que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.



2. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de las posibles infracciones, con indicación del precepto presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. El acta será firmada por las personas presentes. Si alguna de ellas se negara a firmar, se dejará constancia de ello en el acta.

4. Una copia del acta se entregará a la persona interesada.

Artículo 150. Obligación de información y colaboración de las administraciones públicas y de las personas físicas o jurídicas.

1. Las administraciones públicas, las personas físicas y las personas jurídicas, públicas o privadas, están obligadas a proporcionar a la Consejería competente en materia de vivienda los datos, informes, antecedentes y justificantes que les fuesen solicitados para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

2. Las empresas o entes distribuidores, comercializadores o suministradores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía están obligadas a facilitar a la Consejería competente en materia de vivienda los datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la ocupación de las viviendas que recabe ésta.

3. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles o a la gestión de arrendamientos están obligados a proporcionar los datos relativos a las condiciones de la transmisión, o del alquiler de las viviendas protegidas.

4. Las Administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento, la residencia, al certificado de convivencia, o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como para la indagación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.

5. La información requerida será facilitada en el plazo máximo de un mes desde su solicitud.

6. Los ocupantes de las viviendas tienen el deber de colaboración con las funciones de los inspectores de vivienda, facilitando el acceso a la misma cuando la naturaleza de los hechos investigados lo haga imprescindible, y siempre que se cumplan los requisitos procesales exigibles.

7. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá solicitar, cuando sea necesaria, la colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, Policía Local y de los Agentes de Seguridad.

Artículo 151. Obligación de comparecencia.

Las Administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas están obligadas a comparecer para deponer en actuaciones que se tramiten en el órgano competente en materia de vivienda en aplicación de la legislación de viviendas protegidas en calidad de denunciante, denunciado, expedientado, perito o testigo.

Artículo 152. Procedimiento de inspección.

1. El procedimiento de inspección se realizará conforme a un plan anual elaborado por la Dirección General competente en materia de vivienda y aprobado mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. La Administración actuará garantizando los principios de transparencia, imparcialidad, confidencialidad y respeto a los derechos de la ciudadanía. Las actuaciones de inspección se realizarán conforme al principio de proporcionalidad respecto a las posibles infracciones a detectar.

3. Las actuaciones de inspección serán comunicadas previamente a las personas interesadas, salvo casos justificados que requieran información reservada o actuación inmediata o urgente.

4. Las actuaciones de inspección que requieran información reservada precisan la incoación de un expediente previo, de oficio o con motivo de una denuncia. Se determinará la necesidad de actuar del modo reservado cuando se determine que sólo de esta manera se podrá realizar la detección, seguimiento o corrección de infracciones, irregularidades o fraude.



Artículo 153. Protección de Datos de Carácter Personal.

La cesión de aquellos datos de carácter personal, objeto de tratamiento, que se debe efectuar al órgano competente en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en esta ley, no requerirá el consentimiento del afectado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales, salvo los supuestos en los que una norma especial exija un consentimiento expreso.

CAPÍTULO II
Disposiciones comunes del régimen sancionador

Artículo 154. Competencias y procedimiento.

1. En el ámbito de la presente ley la potestad sancionadora corresponde al Gobierno de Cantabria, que la ejercerá a través de los siguientes órganos:

a) La Dirección General competente en materia de vivienda, para iniciar los procedimientos sancionadores con independencia de la tipificación de los hechos y para imponer las sanciones que se deriven de infracciones leves y graves.

b) La persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, para imponer las sanciones que se deriven de infracciones muy graves.

2. Cuando en el mismo procedimiento se contemplen diversas infracciones calificadas de forma distinta, el órgano competente para dictar resolución será el que la tenga para sancionar la más grave.

3. La responsabilidad se exigirá sin perjuicio de las posibles acciones penales, civiles o administrativas que puedan derivarse.

Artículo 155. Caducidad del procedimiento.

El vencimiento del plazo de un año desde el inicio del procedimiento sancionador sin que se haya notificado su resolución determina la caducidad del mismo, que se declarará de oficio.

Artículo 156. Responsabilidad de las personas infractoras.

1. Serán sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de las mismas, aún a título de simple inobservancia. Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de infracción corresponda a una persona jurídica, podrán considerarse responsables, además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubieran autorizado o consentido la comisión de la infracción. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en su caso, si la persona jurídica se extinguiere antes de ser sancionada.

2. No se exigirá responsabilidad por la infracción tipificada en el artículo 166.5) y 167.7) cuando iniciadas o finalizadas las actuaciones la persona propietaria ceda sus derechos sobre la vivienda en usufructo a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para su integración en el Parque de Vivienda Protegida en alquiler, por un período no inferior a dos años, sin derecho a ninguna contraprestación. En este caso la persona propietaria de la vivienda seguirá obligada al pago de los impuestos y gastos de comunidad inherentes a la misma, pero no al de los suministros. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria estará obligada a la formalización, a su cargo, de una póliza de seguro que cubra los desperfectos en la vivienda y sus anejos, así como los daños y deterioros que se puedan ocasionar en la misma durante el tiempo del usufructo.

Artículo 157. Reposición de la situación alterada y exclusión de ayudas futuras.

1. Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador regulado en la presente ley serán compatibles con la exigencia a la persona infractora de la reposición a su estado originario de la situación alterada.

2. Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes, en las resoluciones de los procedimientos sancionadores podrá imponerse a las personas infractoras de la obligación de reintegrar a los adquirentes, personas arrendatarias o cesionarias de las viviendas las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación que sean aplicables y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado.

3. Con independencia de las consecuencias estrictamente sancionadoras, las personas autoras de un delito o una infracción administrativa muy grave, por hechos que implicarán fraude o connivencia en la obtención de cualquier beneficio



previsto en esta ley, incluyendo las prestaciones de las aseguradoras, quedarán excluidas de las posibilidades de obtener en el futuro ayudas, beneficios o participación en programas.

Artículo 158. Concurrencia de infracciones.

Si de un mismo hecho derivan distintas infracciones cada una de ellas será objeto de la correspondiente sanción.

Artículo 159. Prescripción de las infracciones.

1. Las infracciones a que se refiere la presente ley prescribirán por el transcurso de los siguientes plazos: las leves prescribirán a los seis meses, las graves a los dos años y las muy graves a los tres años.

2. Dicho plazo se contará desde el día en que fue cometida la infracción, y se interrumpirá con la notificación de la iniciación del procedimiento sancionador a los interesados.

3. Se entenderá cometida la infracción el día de finalización de la actividad, o el del último acto con el que la infracción esté plenamente consumada.

Artículo 160. Prescripción de las sanciones.

1. Las sanciones a que se refiere la presente ley prescribirán por el transcurso del plazo de cuatro años desde que adquieran firmeza en vía administrativa.

2. La prescripción de las sanciones se interrumpirá en los términos previstos en la legislación básica estatal.

Artículo 161. Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la normativa general de procedimiento administrativo común.

2. La iniciación podrá producirse de oficio, por iniciativa propia, a petición razonada de otro órgano o como consecuencia de denuncia motivada.

Artículo 162. Graduación de sanciones.

Las sanciones se graduarán teniendo en cuenta:

- a) El perjuicio causado al interés público o social.
- b) El daño causado al interés particular.
- c) La reincidencia de la persona infractora.
- d) La intencionalidad del incumplimiento.

El beneficio obtenido como consecuencia del incumplimiento.

Artículo 163. Medidas provisionales y multas coercitivas.

1. Podrán adoptarse medidas provisionales en casos de urgencia para evitar mayores perjuicios o daños irreparables.

2. En caso de incumplimiento reiterado podrán imponerse multas coercitivas, cuyo importe no podrá superar el veinte por ciento de la sanción inicialmente impuesta.

CAPÍTULO III

Tipificación de las infracciones y sanciones

Artículo 164. Tipificación de las infracciones.

Son infracciones administrativas en materia de vivienda protegida las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse reglamentariamente, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora

Artículo 165. Clasificación de infracciones.

Las infracciones en materia de vivienda y suelo se clasifican en:

- a) Leves: Actos que vulneren normas administrativas o procedimentales sin causar perjuicio significativo al interés público o social.
- b) Graves: Conductas que obstaculicen el acceso a la vivienda protegida, el cumplimiento de su función social, o que causen un perjuicio relevante al derecho a la vivienda.
- c) Muy graves: Acciones u omisiones que generen un impacto grave sobre la política de vivienda, los derechos de la ciudadanía o los recursos públicos.

Artículo 166. Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves:

- a) No actualizar los datos en el Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).
- b) No realizar las obras de mantenimiento necesarias en viviendas protegidas.
- c) La ocupación de las viviendas antes de su calificación definitiva.
- d) El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda en el plazo de seis meses a contar desde su adquisición en los términos establecidos por la presente ley.
- e) El incumplimiento del deber de solicitar la autorización de desocupación temporal de la vivienda.
- f) El incumplimiento del deber de presentar en el plazo establecido la declaración responsable del ejercicio de una profesión u oficio en la vivienda que sea compatible con su uso residencial.
- g) La formalización de contratos de suministros sin haber obtenido la calificación definitiva.
- h) La omisión en las escrituras públicas, los contratos de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros documentos que formalicen la transmisión de la propiedad o del uso de las viviendas protegidas de las cláusulas de contenido obligatorio.
- i) No presentar las escrituras públicas, los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas en el órgano competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde su celebración.
- j) En las viviendas propiedad de las Administraciones públicas, el incumplimiento de la obligación de contratación y mantenimiento de un seguro cuando su contratación haya sido establecida por la administración.
- k) La obstrucción por los ocupantes o titulares de la vivienda al desarrollo de las funciones de inspección y control que practique la Consejería competente en materia de vivienda cuando éstas se lleven a cabo en la forma y con los requisitos procesales legalmente establecidos.
- l) La incomparecencia no justificada para deponer en actuaciones que se tramiten en la Consejería competente en materia de vivienda en aplicación de la legislación de viviendas protegidas en calidad de denunciante, expedientado, perito o testigo.
- m) El incumplimiento de cualquier obligación impuesta por la presente ley y que no tenga la calificación de infracción grave o muy grave.

Artículo 167. Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves:

- a) Destinar viviendas protegidas a usos distintos del previsto.
- b) Subarrendar viviendas protegidas sin autorización.



c) Exceder los límites de renta o precio máximo establecidos para alquiler o venta en cualquiera de las modalidades de régimen de vivienda establecidos en la presente ley o establecidos en cualquier otra normativa aplicable. También se incluye la percepción de primas, señales, anticipos o cantidades indebidas en cualquier clase de reserva, adjudicación, atribución de uso o cesión.

d) Alterar, omitir u ocultar los datos y las declaraciones que han de aportar los promotores y los particulares para verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios y las condiciones personales y familiares exigidos en los procedimientos establecidos en la presente ley.

e) El incumplimiento de las normas de publicidad de las viviendas protegidas establecidas en la presente ley.

f) La ocupación de viviendas protegidas sin autorización del órgano competente en materia de vivienda.

g) El incumplimiento de la obligación de destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente en los términos establecidos por la presente ley.

h) El ejercicio de una profesión u oficio incompatible con el destino de la vivienda a uso residencial o con incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos.

i) El subarriendo total o parcial de una vivienda protegida.

j) La alteración no autorizada del régimen de uso de las viviendas protegidas establecido en la calificación.

k) El incumplimiento de los requisitos exigibles para la concesión de la calificación definitiva que dé lugar a la no obtención de la misma o a su rehabilitación por los adquirentes de las viviendas.

l) La ejecución de obras después de obtenida la calificación definitiva que modifiquen el proyecto calificado administrativamente cuando no se ajuste a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

m) El acceso a las viviendas protegidas o la obtención indebida de la financiación para la promoción o para adquisición de viviendas protegidas incumpliendo los requisitos y condiciones para su acceso.

n) La celebración por las personas propietarias de la vivienda de contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la transmisión, ocupación o uso de las viviendas protegidas sin haber obtenido la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

o) El incumplimiento de la obligación de otorgar escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento de cualquiera de las partes contratantes, una vez obtenida la calificación definitiva.

p) El incumplimiento de los deberes de comunicación establecidos en la presente ley que impidan o dificulten el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

q) El incumplimiento de las obligaciones de información y colaboración establecidas en la presente ley.

Artículo 168. Infracciones muy graves.

Se consideran infracciones muy graves:

a) Cesión ilegal de viviendas protegidas a terceros.

b) El fraude en la obtención de cualquier beneficio de los previstos en esta ley, incluyendo las prestaciones de los aseguradores; o la connivencia entre persona arrendadora y persona usuaria de la vivienda en perjuicio de la Administración o la aseguradora.

c) El alquiler con finalidad turística de viviendas acogidas a cualquier medida de las contempladas en la presente ley, ya sea por habitaciones o en la modalidad de vivienda completa.

d) Incumplir reiteradamente obligaciones bajo el Fondo de Garantía de Alquiler de Cantabria (FGAC).

e) La inexactitud en los documentos y certificados expedidos por los promotores o por la dirección facultativa de las obras.



f) La celebración de negocios jurídicos que tengan como consecuencia el cambio de titularidad de la calificación de viviendas protegidas sin haber obtenido la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

g) El incumplimiento por los promotores de la obligación impuesta por la consejería con competencia en materia de vivienda de ejecución de las obras necesarias para la reparación de los vicios o defectos de la construcción que se manifiesten en los cinco años siguientes a la calificación definitiva.

h) La percepción por los promotores de viviendas protegidas durante el período de construcción de cantidades a cuenta del precio contraviniendo los requisitos establecidos por la presente ley y demás disposiciones aplicables.

i) Incumplimiento por la persona propietaria del requerimiento de la administración por una situación de sobreocupación.

Artículo 169. Tipos de sanciones.

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

- a) Las infracciones leves con multa de 100 euros a 3.000 euros.
- b) Las infracciones graves con multa de 3.001 euros a 15.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves con multa de 15.001 euros a 90.000 euros.

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

3. Además de las sanciones previstas en los apartados anteriores, en el supuesto de que exista condena penal firme por ocupación ilegal de una vivienda pública o protegida, la persona condenada quedará sometida a la prohibición de acceder a programas de vivienda protegida o a subvenciones públicas en materia de vivienda durante un periodo de hasta diez años, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de emergencias habitacionales y las coberturas de los servicios sociales.

La duración concreta de la prohibición se determinará en atención a la gravedad de los hechos, al perjuicio causado y a la reincidencia, garantizando en todo caso el principio de proporcionalidad.

La prohibición accesoria no afectará al derecho a recibir atención básica en casos de emergencia habitacional cuando concurren situaciones de vulnerabilidad extrema, en los términos previstos en la normativa vigente.

Artículo 170. Sanciones accesorias en materia de promoción de viviendas protegidas.

La imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves o muy graves podrá dar lugar en el mismo procedimiento, además de a las sanciones previstas en el artículo anterior, a la sanción de inhabilitación para participar en promociones de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves y de cinco años para las muy graves. Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, podrán ser también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubieran autorizado o consentido la comisión de la infracción.

Artículo 171. Multas coercitivas.

1. Sin perjuicio de las posibles sanciones, se podrán imponer multas coercitivas para asegurar la eficacia de los actos administrativos frente al incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente ley.

2. El importe de las multas coercitivas será el del mínimo que la presente ley establece para cada una de las infracciones en función de su calificación como leve, grave o muy grave, incrementándose en un 50 por ciento para la segunda multa coercitiva y en un 100 por ciento para la tercera y sucesivas.

3. Será competente para la imposición de multas coercitivas el titular de la dirección general competente en materia de vivienda.

Artículo 172. Reintegro de ayudas.

1. El uso fraudulento de ayudas públicas implicará reintegro de las ayudas económicas percibidas y del importe de las exenciones y bonificaciones tributarias, incrementadas con los intereses legales procedentes.



2. En el caso de cobro de precio o renta por encima de los máximos exigible, la Administración procederá a exigir la devolución de todos los beneficios disfrutados por la persona arrendadora con ocasión del contrato en que se haya descubierto el sobreprecio.

3. Las personas afectadas por el cobro de precio o renta por encima de los máximos exigibles podrán acudir a los juzgados y tribunales para la recuperación del exceso abonado sobre el precio de venta y renta, en los términos establecidos por la legislación civil y procesal.

Disposición Adicional Primera. Régimen fiscal de los incentivos.

1. Las bonificaciones fiscales contempladas en esta ley se regularán mediante las normativas correspondientes de ámbito autonómico o local, conforme a la legislación vigente.

2. La Consejería competente en materia de Vivienda elaborará un informe anual sobre la aplicación y el impacto económico de estas bonificaciones.

Disposición Adicional Segunda. Plan autonómico de vivienda para zonas rurales.

La Consejería competente en materia de vivienda, en coordinación con el resto con competencias que puedan verse concernidas, desarrollará un plan específico para fomentar la rehabilitación y el acceso a la vivienda en zonas rurales y despobladas. Se establecerá una demarcación territorial en la que se definan las zonas rurales en riesgo de despoblación de revisión periódica.

Disposición Adicional Tercera. Bienes y derechos afectados. Inventario de bienes y derechos. Competencias en materia de vivienda protegida, patrimonio regional del suelo y Parque de Vivienda Protegida.

1. Se consideran afectados a la Consejería competente en materia de vivienda para el cumplimiento de los fines de la política de vivienda aquellas fincas del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria que integren el patrimonio regional del suelo y las viviendas protegidas, locales de negocio y demás edificaciones complementarias protegidas, propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria, respecto a las cuales ejercerá su administración, gestión y conservación.

También se integran en este patrimonio los derechos de uso sobre viviendas que se adquieran en virtud de contratos de cesión suscritos en el marco del programa de movilización de la vivienda vacía.

2. La Consejería competente en materia de vivienda llevará un inventario de los bienes que integren el patrimonio regional del suelo y de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga afectados, así como de los derechos de uso sobre las viviendas adquiridas en virtud de contratos de cesión suscritos en el marco del programa de movilización de la vivienda vacía.

3. El inventario previsto en el apartado anterior se integrará en el inventario general de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y en las secciones correspondientes del Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS), de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la presente Ley.

4. Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda, respecto a los bienes y derechos adscritos de acuerdo a esta disposición adicional, así como los integrantes del Parque de Vivienda Protegida, las mismas competencias que la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye, con carácter general, a la Consejería competente en materia de patrimonio.

Disposición Adicional Cuarta. Régimen de alojamientos protegidos.

La presente ley será de aplicación a los alojamientos protegidos en todo aquello que no resulte incompatible con la naturaleza de estos.

Disposición Adicional Quinta. Informe de la Consejería competente en materia de vivienda en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico.

En los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico -generales y de desarrollo- que establezcan o alteren determinaciones en materia de vivienda (en particular, reservas de suelo para vivienda protegida, criterios de localización y tipológicos, estándares de vivienda asequible y demás parámetros previstos en esta ley), será preceptivo recabar informe de la Consejería competente en materia de vivienda. El informe tendrá carácter no vinculante.



El informe versará exclusivamente sobre la adecuación de dichas determinaciones a esta ley y a sus normas de desarrollo, así como a la estrategia autonómica de vivienda y al plan autonómico de vivienda y suelo, sin perjuicio de los demás informes sectoriales exigidos por la normativa urbanística y territorial.

El plazo para emitir el informe será de treinta días desde su solicitud. Transcurrido dicho plazo, sin recepción del informe, podrá proseguirse el procedimiento, sin perjuicio de que, al tratarse de informe preceptivo, el órgano tramitador pueda suspender el plazo máximo para resolver hasta un máximo de tres meses.

Cuando el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico se aparte del contenido del informe, deberá motivar específicamente la justificación de tal divergencia.

Disposición Adicional Sexta. Convenios de colaboración y simplificación de trámites administrativos.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, podrá suscribir convenios de colaboración con el Colegio Notarial de Cantabria con el fin de conseguir mayor seguridad jurídica, agilidad y rapidez en las transmisiones de viviendas protegidas, facilitando a las personas interesadas que lo deseen la simplificación de los trámites administrativos. Dichos convenios podrán asimismo contemplar cualquier otra actuación en materia de vivienda que resulte de interés para mejorar la eficiencia de la gestión, la coordinación institucional o la atención a las personas destinatarias de las políticas públicas de vivienda.

2. Los convenios podrán establecer la forma telemática o técnica y los protocolos o procedimientos para que el notario, a solicitud de la persona interesada solicite y obtenga del órgano competente en materia de vivienda, las autorizaciones necesarias para adquirir o transmitir viviendas protegidas, información, certificados o informes acerca de las limitaciones a las que pueda estar sujeta la vivienda protegida o cumplimentar trámites necesarios para la transmisión de la vivienda protegida.

3. Asimismo, los convenios podrán establecer los protocolos y procedimientos para que el notario, a solicitud de la persona interesada, remita a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria las copias electrónicas de las escrituras públicas de negocios jurídicos que tengan por objeto una vivienda protegida.

Disposición Adicional Séptima. Referencia al Módulo Básico Autonómico.

1. El Módulo Básico Autonómico, que se determinará por Acuerdo del Gobierno, se tomará como referencia en la calificación de cualquier vivienda protegida.

2. Lo dispuesto en esta disposición se aplica a las viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, cuyo precio de venta o renta máximos se determinan conforme al Módulo Básico Autonómico (artículos 77 y 78) y a sus anejos protegidos.

3. La referencia a los precios máximos de renta o venta de las viviendas protegidas, en cada caso, tomará el módulo actualizado en los términos previstos en el artículo 78, respecto al valor resultante al año de formalización del contrato.

4. A efectos de unificar criterios, para establecer los precios de segundas y posteriores transmisiones de viviendas y anejos, los términos módulo, módulo ponderado, precio básico nacional y análogos se entenderán siempre referidos al módulo básico autonómico.

5. Lo previsto en esta disposición se entenderá sin perjuicio de la normativa estatal que, en su caso, limite temporalmente la actualización de rentas en los arrendamientos urbanos.

Disposición Adicional Octava. Ámbito territorial de precio máximo en las Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda.

El Gobierno, conforme al artículo 78.2 y en coherencia con las Áreas Prioritarias de Actuación en materia de vivienda del artículo 18, determinará y delimitará los ámbitos territoriales a efectos de fijar el precio máximo aplicable a las viviendas de protección pública que se califiquen a partir de la entrada en vigor de esta ley y estén ubicadas en dichas Áreas.

Disposición Adicional Novena. Gestión del Parque de Vivienda Protegida.

1. Las viviendas protegidas de Cantabria y sus anejos serán gestionadas por la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda. La gestión encomendada a dicha sociedad podrá referirse a todas las viviendas protegidas y anejos ya existentes que la Consejería competente en materia de vivienda le asigne.



2. Asimismo, la sociedad del sector público autonómico que tenga la condición de medio propio y servicio técnico en materia de vivienda asumirá la gestión, explotación y mantenimiento de las viviendas integrantes del Parque de Vivienda Protegida en régimen de alquiler de Cantabria, así como en cualquiera de los planes o programas autonómicos de vivienda previstos en esta u otra ley.

Disposición Adicional Décima. Reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

1. En desarrollo de los principios de coordinación entre las políticas de vivienda y las de ordenación territorial y urbanística, los instrumentos de planeamiento deberán delimitar suelo adecuado y suficiente tanto para usos productivos como residenciales, incluyendo, en este último caso, la reserva de una parte proporcionada del suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, conforme a la legislación vigente.

2. Esta reserva tendrá por objeto garantizar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas cuyo precio de venta, alquiler u otras formas de acceso, como el derecho de superficie o la concesión administrativa, esté sujeto a limitaciones, conforme a la normativa aplicable.

3. La determinación concreta de dicha reserva corresponderá a lo establecido por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que resulten aplicables en los términos establecidos legalmente.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma fomentará la colaboración con los ayuntamientos y demás entidades públicas competentes, con el fin de asegurar que dichas reservas contribuyan a la efectividad del derecho a una vivienda digna, la cohesión social y el desarrollo de un parque suficiente de vivienda protegida.

5. El Gobierno de Cantabria colaborará, mediante los instrumentos jurídicos que proceda formalizar, en aquellos casos en que se promueva el destino de suelo al incremento del Parque de Vivienda Protegida. A tal efecto, se podrán establecer medidas de financiación, con arreglo a los criterios que se determinen reglamentariamente, dirigidas a facilitar que las reservas de suelo se materialicen efectivamente en actuaciones de promoción y construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública conforme a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición Adicional Undécima. Registro de Agentes Inmobiliarios de Cantabria.

1. En el marco de los principios de liberalización del sector de la intermediación inmobiliaria establecidos por la normativa sectorial, se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cantabria, cuya regulación se establecerá mediante desarrollo reglamentario.

2. La inscripción en este registro tendrá carácter voluntario y su finalidad será doble: por un lado, proporcionar transparencia y publicidad en el ejercicio de la actividad profesional, conforme a los requisitos de cualificación establecidos en la normativa aplicable; y por otro, garantizar la calidad en la prestación de servicios a las personas consumidoras y usuarias.

3. El registro contribuirá a promover una competencia leal en el sector, previniendo prácticas desleales y fomentando el cumplimiento de los estándares profesionales que protejan los derechos de los consumidores y refuercen la seguridad del mercado inmobiliario.

4. Para la inscripción en el registro, los agentes deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de protección de las personas consumidoras y usuarias en el ámbito de la intermediación inmobiliaria.

Disposición Adicional Duodécima. Inspección y supervisión.

En el ejercicio de su función inspectora y supervisora y, en particular, para la elección de los distintos instrumentos de sanción, la Consejería competente en materia de vivienda podrá:

a) Recabar de las entidades y personas sujetas a su función de inspección supervisora, y a terceros a los que dichas entidades o personas con quienes hayan subcontratado, la información necesaria para comprobar el cumplimiento de la normativa.

Con el fin de que la Consejería competente en materia de vivienda pueda obtener dichas informaciones, y confirmar su veracidad, las entidades y personas mencionadas quedan obligadas a poner a su disposición cuanta documentación considere precisa, incluidos los programas informáticos, ficheros y bases de datos, sea cual sea su soporte físico o virtual. A tales efectos, el acceso a las informaciones y datos requeridos se encuentra amparado por el artículo 8 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.



b) Llevar a cabo todas las investigaciones necesarias en relación con cualquier entidad o persona de las contempladas en la letra a), cuando sea necesario para desempeñar su función supervisora. A estos efectos, podrá:

1.º Exigir la presentación de documentos.

2.º Examinar los libros y registros y obtener copias o extractos de los mismos.

3.º Solicitar y obtener explicaciones escritas o verbales de cualquier otra persona diferente de las previstas en la letra a) a fin de recabar información relacionada con el objeto de una investigación.

c) Realizar cuantas inspecciones sean necesarias en los inmuebles incorporados en el Registro Autonómico Unificado de Viviendas y Suelo (RAUVS).

d) En el ejercicio de su función supervisora a través de dichos instrumentos y herramientas de supervisión y sanción, la Consejería competente en materia de vivienda podrá actuar sin previa notificación, de forma que pueda conocer, verificar y obtener evidencia del cumplimiento de la normativa.

e) Para valorar el grado de cumplimiento de las normas exigibles la Consejería competente en materia de vivienda podrá solicitar la colaboración de expertos mediante la emisión de informes. Para la elaboración de estos informes, los expertos designados, así como sus empleados, podrán actuar identificándose o sin revelar su actuación por cuenta de la Consejería, actuando proporcionadamente, en función de las circunstancias que aconsejen la prevención y corrección de infracciones normativas.

Disposición Adicional Decimotercera. Evaluación periódica de aplicación.

Se elaborará un informe anual sobre el impacto de la Ley en el acceso a la vivienda y el mercado inmobiliario.

Disposición Transitoria Primera. Régimen transitorio de las viviendas protegidas existentes.

1. Las viviendas calificadas como protegidas antes de la entrada en vigor de esta ley mantendrán su calificación y régimen jurídico, salvo que expresamente se disponga su actualización conforme a las nuevas disposiciones.

2. Respecto al arrendamiento de viviendas protegidas, calificadas con antelación a la entrada en vigor de esta ley sobre la base de otros módulos o sistemas análogos, se articula un régimen transitorio específico, para amortiguar el posible incremento de las rentas y escalar su impacto en arrendamientos antiguos. El régimen transitorio de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas vigentes será el siguiente:

a) Los contratos de arrendamiento en vigor continuarán rigiéndose por las condiciones pactadas al tiempo de su formalización. Sin perjuicio de ello, las viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley adoptarán, a efectos de determinación de la renta máxima, el Módulo Básico Autonómico (MBA) previsto en el art. 78 y en la DA 9ª, desde la entrada en vigor de la orden de la Consejería que lo apruebe o actualice.

b) Si la nueva referencia al MBA arroja una renta máxima superior a la vigente, no procederá la revisión automática al alza de la renta pactada. La renta únicamente podrá actualizarse en la revisión anual prevista en el contrato, con el límite del índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda (IRAV) -o el que lo sustituya- y, en todo caso, sin superar los topes de renta máxima referenciados al MBA.

c) Las variaciones derivadas de la nueva referencia al MBA no tendrán efectos retroactivos ni legitimarán el devengo de diferencias por rentas ya satisfechas.

d) Si la nueva referencia al MBA determinase una renta máxima inferior a la pactada, la reducción de la renta será íntegra e inmediata desde la entrada en vigor de la Orden que apruebe o actualice el MBA aplicable, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra c) de este apartado.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior se aplicará sin perjuicio de la normativa estatal en materia de arrendamientos urbanos que, en su caso, limite temporalmente la actualización de rentas.

Disposición Transitoria Segunda. Regularización de los contratos de compraventa con pago aplazado.

1. Excepcionalmente, no será necesaria la tramitación del procedimiento de selección de personas adjudicatarias de viviendas protegidas previsto en el artículo 90 de la presente Ley en el caso de unidades familiares que, en virtud de acuerdo privado con las personas adjudicatarias de una vivienda protegida de promoción pública entregada originalmente mediante contrato de compraventa con pago aplazado, vengán residiendo en dicho inmueble, en lugar de las personas adjudicatarias, de manera pacífica e ininterrumpida. Estas unidades familiares tendrán derecho preferente a optar, previo expediente de resolución el contrato de compraventa con sus iniciales personas adjudicatarias, a la adquisición de estas viviendas, bajo la condición de que se subroguen en la obligación de abonar el precio que conste pendiente de pago según el contrato de compraventa inicial.

Serán requisitos imprescindibles para que los poseedores de estas viviendas puedan acogerse a lo dispuesto en el anterior, que hayan residido de forma habitual y permanente en la vivienda; que lo hayan hecho de forma ininterrumpida, al menos, desde el 31 de mayo de 2015; y que hayan cumplido de forma acreditada ante la Administración de la Comunidad



Autónoma de Cantabria con las obligaciones económicas y formales que la regulación de las viviendas de promoción pública atribuye a las personas adjudicatarias.

A tal fin, la Consejería competente en materia de vivienda impulsará de oficio o a instancia de parte la tramitación de un expediente de regularización en el que, previa audiencia de las personas afectadas, se verifique el cumplimiento de los requisitos legales; se resuelva, cuando proceda, el contrato de compraventa inicial con las primeras personas adjudicatarias; y se formalice la transmisión a favor de la persona ocupante, en consideración a su unidad familiar, con subrogación en el precio pendiente, otorgándose la correspondiente escritura pública y practicándose las comunicaciones y anotaciones en el Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).

2. Cuando las personas adjudicatarias u ocupantes no reúnan los requisitos, no colaboren con la tramitación o no deseen regularizar su situación, la Consejería competente en materia de vivienda ejercerá su facultad resolutoria y, según proceda en cada caso, las potestades de desahucio o de recuperación posesoria de la vivienda, para su incorporación al Parque de Vivienda Protegida, de conformidad con los artículos 104 a 108.

Las viviendas recuperadas en virtud de lo previsto en el apartado anterior se destinarán preferentemente a la atención de situaciones de emergencia habitacional, en el marco del Parque de Vivienda Protegida y de las medidas previstas en el Título VIII de la ley. Mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se desarrollará reglamentariamente el procedimiento, la documentación acreditativa, los medios de comprobación y, en su caso, medidas de apoyo y fraccionamiento de pago, garantizando la transparencia, la publicidad y el respeto a los principios de necesidad y proporcionalidad.

Disposición Transitoria Tercera. Adaptación de los suelos reservados a vivienda protegida.

Los suelos ya reservados en los planes urbanísticos municipales para vivienda protegida deberán ser adaptados a las nuevas categorías y criterios definidos en esta ley en un plazo máximo de tres años.

En su defecto, estos suelos podrán ser movilizados mediante convenios urbanísticos.

Disposición Transitoria Cuarta. Programas piloto para la vivienda compartida y el alojamiento colaborativo.

1. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, la Consejería competente en materia de vivienda impulsará al menos dos proyectos piloto de vivienda compartida y alojamiento colaborativo, en municipios con alta demanda de vivienda.

2. Estos proyectos servirán como base para desarrollar directrices específicas y evaluar la viabilidad de estas modalidades en el ámbito autonómico.

Disposición Transitoria Quinta. Programa MOVIVA.

1. En tanto no se desarrolle reglamentariamente el nuevo Programa de Movilización de la vivienda vacía, será de aplicación supletoria el Decreto 21/2023, de 23 de marzo, en lo que no resulte contrario a lo dispuesto en esta Ley.

2. Las viviendas que, a la entrada en vigor de la presente Ley, se encuentren sujetas a programas preexistentes de movilización de viviendas, podrán mantenerse en las condiciones del programa respectivo hasta que se apruebe el citado desarrollo reglamentario, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse al nuevo Programa de Movilización de la vivienda vacía, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Disposición Transitoria Sexta. Recursos y financiación iniciales.

1. Durante los primeros dos años de vigencia de esta ley, el Fondo Autonómico de Vivienda se dotará de una partida inicial específica procedente de los presupuestos generales de Cantabria y, en su caso, de fondos estatales o europeos. Con este fondo se cubrirá el Fondo Público de Vivienda, en el que se contemplará una partida específica para mantener un Fondo de Emergencia Habitacional.

2. Se priorizarán las inversiones destinadas a rehabilitación de viviendas, creación de suelos para alquiler asequible y programas de emergencia habitacional.

Disposición Transitoria Séptima. Adaptación a la presente ley de los modelos de viviendas protegidas o de protección pública previstas en el planeamiento urbanístico y territorial.

1. En los municipios cuyo planeamiento urbanístico a la entrada en vigor de la presente ley establezca algún régimen anterior de viviendas protegidas, el Ayuntamiento deberá asimilar los tipos de viviendas protegidas previstas en el



planeamiento urbanístico al de viviendas protegidas de la presente ley, en cuyo caso se aplicará a esas viviendas el régimen jurídico previsto en la misma.

2. El Ayuntamiento deberá establecer los nuevos coeficientes de ponderación en todos los sectores que contengan la obligatoriedad de realizar viviendas protegidas, siempre que no tengan aprobados definitivamente los instrumentos de equidistribución necesarios para su desarrollo.

Para el mantenimiento del aprovechamiento de cada sector se ajustarán los porcentajes de cesión obligatoria que correspondan, minorándolos o incrementándolos, en su caso, dentro de los límites establecidos en la legislación urbanística.

El procedimiento para establecer los parámetros anteriores deberá asegurar las garantías de transparencia y publicidad. Para ello, previa aprobación inicial por el Pleno e información pública por un periodo mínimo de veinte días se procederá a la aprobación definitiva por parte del Pleno municipal.

Este procedimiento no supondrá una revisión o modificación del planeamiento urbanístico ya que en ningún caso se podrán alterar parámetros urbanísticos o ambientales.

3. Podrán acogerse a lo previsto en este apartado aquellos sectores que aun teniendo el instrumento de equidistribución aprobado definitivamente así lo decidieran, siempre que no se haya comenzado el proceso edificatorio de las viviendas y no se perjudiquen derechos de terceros adquirentes.

4. En ningún caso este ajuste supondrá un decremento de la edificabilidad destinada a vivienda protegida, ni de las reservas de vivienda protegida legalmente establecidas.

Disposición Transitoria Octava. Control excepcional de la transmisión y ocupación de viviendas protegidas.

El régimen excepcional de autorización o visado solicitado con posterioridad a la elevación a público de los negocios jurídicos traslativos del dominio, arrendamiento o cualquier otro contrato en virtud de los cuales se autorice el uso de viviendas protegidas regulado en el artículo 94 de la Ley resultará de aplicación a todas aquellas operaciones que, con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, se hayan elevado a escritura pública.

Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa y revisión de la normativa autonómica en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

1. Queda derogada la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

2. Quedan así mismo derogadas las disposiciones reglamentarias que mantengan la exigencia de cédula de habitabilidad como requisito previo para la ocupación, utilización o transmisión de viviendas. La acreditación del cumplimiento de los requisitos mínimos de calidad, habitabilidad y aptitud para el uso residencial de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria se realizará, en su caso, mediante declaración responsable.

No obstante, subsistirán las normas especiales de carácter legal o reglamentario que por razones de necesidad, proporcionalidad o seguridad jurídica establezcan requisitos documentales adicionales, controles técnicos y facultades de inspección o supervisión que correspondan a las administraciones competentes y las entidades colaboradoras, conforme a lo establecido en los artículos 35 y 36 de la presente Ley, así como en la Ley de Cantabria 2/2025, de 2 de abril, de Simplificación Administrativa.

En particular, continuará vigente el Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. Se revisará la normativa autonómica en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda para su armonización con esta ley.

Disposición Final Primera. Modificación de la Ley de Cantabria 2/2008, de 11 de julio, por la que se crea el Instituto de Finanzas de Cantabria.

Se modifican los apartados primero y segundo del artículo 11 de la Ley de Cantabria 2/2008, de 11 de julio, por la que se crea el Instituto de Finanzas de Cantabria, quedando redactados como sigue:

"1. Dentro de los límites que, por razón de importe máximo a conceder en cada ejercicio, se determinen mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, el Instituto de Finanzas de Cantabria podrá financiar mediante operaciones de crédito o préstamo y conceder avales u otro tipo de garantías a los sujetos previstos en la presente Ley.



2. Previo acuerdo de su Consejo Ejecutivo y con la posterior autorización específica del Consejo de Gobierno para cada operación o línea de actuación, el Instituto de Finanzas de Cantabria podrá:

a) Formalizar avales u otro tipo de garantías a favor de personas naturales o jurídicas pertenecientes al sector privado siempre que su domicilio social, establecimiento permanente o centro de dirección se sitúen, o vayan a situarse, en Cantabria, con excepción de las entidades señaladas en el apartado d). El Instituto de Finanzas de Cantabria podrá reservarse los beneficios de excusión, orden, división y plazo respecto a los avales que preste. El aval podrá adoptar cualquiera de las formas previstas por las leyes.

b) Formalizar créditos u otro tipo de operaciones de financiación a favor de personas naturales o jurídicas pertenecientes al sector privado siempre que su domicilio social, establecimiento permanente o centro de dirección se sitúen, o vayan a situarse, en Cantabria.

c) Establecer programas o líneas de actuación directa, mediante la concesión de operaciones de financiación y avales, a favor de pequeñas y medianas empresas cuyo domicilio social, establecimiento permanente o centro de dirección se sitúen, o vayan a situarse, en Cantabria. El programa o la línea de actuación establecerá las condiciones a las que se deberán someter las pequeñas y medianas empresas para tener acceso al mismo; la aprobación de cada una de las operaciones de financiación o aval enmarcadas dentro del programa o línea de actuación solamente requerirá la aprobación del Consejo Ejecutivo de ICAF.

d) Formalizar créditos u otro tipo de operaciones de financiación, así como de aseguramiento o garantía a favor de las entidades inscritas en el Registro de Comunidades Cántabras que prevé el artículo 5 de la Ley de Cantabria 2/2018, de 8 de mayo, de Casas de Cantabria. El Instituto de Finanzas de Cantabria podrá reservarse los beneficios de excusión, orden, división y plazo respecto a los avales que preste. El aval podrá adoptar cualquiera de las formas previstas por las leyes.

e) Formalizar créditos u otro tipo de operaciones de financiación, así como de aseguramiento o garantía a favor de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación cuyo domicilio social se sitúe en Cantabria. El Instituto de Finanzas de Cantabria podrá reservarse los beneficios de excusión, orden, división y plazo respecto a los avales que preste. El aval podrá adoptar cualquiera de las formas previstas por las leyes.

f) Formalizar créditos u otro tipo de operaciones de financiación para la integración de viviendas en el Parque de Vivienda Protegida o cuando se trate de operaciones de financiación que se enmarquen en un Plan diseñado por el Gobierno de Cantabria para facilitar el acceso a la vivienda.

g) Establecer programas o líneas de actuación directa, mediante la concesión de operaciones de avales, a favor particulares cuyo domicilio fiscal se sitúe en Cantabria para la adquisición de viviendas. El programa o la línea de actuación establecerá las condiciones a las que se deberán someter los particulares para tener acceso al mismo; la aprobación de cada una de las operaciones de aval enmarcadas dentro del programa o línea de actuación solamente requerirá la aprobación del Consejo Ejecutivo de ICAF."

Disposición Final Segunda. Modificación de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria. Requisitos urbanísticos en la edificación de viviendas.

Se introduce un nuevo párrafo en el apartado 2 del artículo 64 de la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria:

"Los requisitos urbanísticos relativos al programa mínimo, dimensiones, e iluminación natural exigibles en la edificación de viviendas, serán únicamente los previstos en la normativa regional sobre la materia y cualquier exigencia, referida a los mismos, deberá fijarse en los términos o márgenes en ellos establecidos. Tampoco se exigirán más requisitos sobre estos aspectos en las obras de rehabilitación y cambio de uso de aquellas edificaciones que la persona propietaria destine a arrendamiento por un plazo mínimo de diez años."

Disposición Final Tercera. Modificación de la Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

El título y el apartado primero de la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, queda redactado como sigue:

"Disposición adicional tercera. Competencias respecto de los bienes y derechos integrantes del Parque de vivienda protegida, del patrimonio regional del suelo y particularidades respecto a los bienes que sea necesario adquirir, gravar o enajenar a través del Fondo de derribos del Gobierno de Cantabria (fondo carente de personalidad jurídica).



1. Respecto de los bienes y derechos integrantes del parque de vivienda protegida delimitados en la ley autonómica de vivienda y del patrimonio regional del suelo al que hace referencia el art. 211 de la Ley de Cantabria 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, corresponden a la Consejería competente en materia de Vivienda las mismas competencias que la presente ley atribuye a la Consejería competente en materia de patrimonio, de conformidad con los procedimientos en ella previstos y con los reglamentos que al efecto se dicten, salvo para la suscripción de los contratos de cesión del programa de movilización de viviendas vacías (MOVIVA), que se ajustará a los trámites recogidos en la Ley de vivienda de Cantabria.

La Dirección General competente en materia de vivienda podrá solicitar, respecto de los bienes y derechos citados, la información a la que se refiere el art. 137 de la presente ley, en la forma y condiciones establecidas en el mencionado artículo."

Disposición Final Cuarta. Desarrollo reglamentario. Especialidades relativas al Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS).

1. Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.

2. Entre los desarrollos se incluirán:

- a) Los criterios y procedimientos específicos para la calificación de viviendas protegidas.
- b) El establecimiento de las rentas máximas en los regímenes de alquiler y precios máximos en venta.
- c) Los procedimientos de adjudicación de viviendas y ayudas.

3. Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas órdenes resulten necesarias para la puesta en funcionamiento del Registro Autonómico Unificado de Vivienda y Suelo (RAUVS). Dichas órdenes determinarán su estructura, contenidos, procedimientos de inscripción, acceso, publicidad, interoperabilidad con otros registros y sistemas de información, y el régimen de protección de datos aplicable, con respeto a la normativa vigente. Así mismo, se contemplará el plan de migración e interoperabilidad, que incluirá la coordinación con notarías, otros registros o sistemas de información, así como las medidas técnicas y organizativas en materia de seguridad y protección de datos.

Los registros, bases de datos o sistemas de información autonómicos preexistentes en materia de vivienda y suelo quedarán integrados en el RAUVS en los términos que se establezcan reglamentariamente.

La integración no alterará la validez de los asientos, anotaciones y efectos jurídicos ya existentes, que conservarán sus números de expediente y fechas de efectos.

Hasta la plena operatividad del RAUVS, los asientos se practicarán en los sistemas vigentes, con plena eficacia, y se volcarán posteriormente al RAUVS conforme al plan de migración.

Disposición Final Quinta. Entrada en vigor.

1. La presente ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. No obstante, los siguientes aspectos serán de aplicación una vez se dicten los correspondientes reglamentos de desarrollo de la presente Ley:

a) Lo dispuesto en el artículo 8.4. en relación con los acuerdos a suscribir con entidades públicas, del tercer sector, o en general personas físicas o jurídicas privadas para complementar el Parque Público de Vivienda Protegida.

b) Las disposiciones de la presente Ley relativas al Registro Autonómico de Vivienda y Suelo (RAUVS).

c) Las disposiciones de esta Ley relativas a inhabilitación por sobreocupación de viviendas.

d) Lo dispuesto en el artículo 45.3 y 46.3 respecto a los requisitos de calidad, criterios de acceso y condiciones económicas para el acceso a las viviendas compartidas y alojamientos colaborativos.

e) El precio y el nivel de ingresos ponderado para el acceso a viviendas rurales protegidas (artículos 55.4.a) y 55.5).

f) La posibilidad de cambio de uso de la calificación de viviendas protegidas prevista en el artículo 82.5.



g) Lo dispuesto en los artículos 115.c) y 131.b), sobre las excepciones a poseer la titularidad de otra vivienda para el acceso a viviendas protegidas.

h) Lo dispuesto en los artículos 121, 122 y 123 de la presente Ley sobre la renta máxima de las viviendas destinadas a alquiler asequible.

i) Lo dispuesto en el artículo 133 respecto a la vivienda regulada a precio tasado.

j) El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cantabria regulado por la Disposición Adicional Undécima.

k) El procedimiento de adjudicación de viviendas recuperadas en virtud de una previa resolución de contrato, al amparo de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, párrafo segundo.»