



2. PROPOSICIONES DE LEY.

DE VIVIENDA DE CANTABRIA PRESENTADA POR EL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA. [11L/2000-0005]

Escrito inicial.

PRESIDENCIA

La Mesa del Parlamento de Cantabria, en su sesión del día de hoy, de conformidad con los artículos 33.1.e) y 128 y concordantes del Reglamento de la Cámara, ha acordado admitir a trámite y publicar en el Boletín Oficial del Parlamento de Cantabria la Proposición de Ley de Vivienda de Cantabria, número 11L/2000-0005, presentada por el Grupo Parlamentario Socialista, así como su remisión al Gobierno a los efectos del artículo 129.2 de dicho Reglamento.

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

Santander, a 11 de octubre de 2024

LA PRESIDENTA DEL
PARLAMENTO DE CANTABRIA,

Fdo.: María José González Revuelta

[11L/2000-0005]

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada constituye una necesidad vital que condiciona el disfrute de otros derechos esenciales y su realización efectiva facilita que las personas tengan una vida digna. Garantizar el acceso a la vivienda es el reto social más importante de la próxima década para las Administraciones públicas y el mandato constitucional atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Esta Proposición de Ley nace desde la profunda reflexión realizada después de la crisis inmobiliaria comenzada en 2008, y cuyos efectos aún siguen sintiéndose en algunos sectores de la población. Una crisis que se inició con el pinchazo de la burbuja inmobiliaria creada durante las décadas anteriores, y que tuvo devastadoras consecuencias para el país: personas que se quedaron sin su vivienda, viviendas vacías o a medio construir diseminadas por el territorio, además de un destrozo irreversible de paisajes singulares.

Alimentada durante décadas la necesidad de comprar una vivienda "nueva", se formó todo un mecanismo de generación de viviendas que supuso un adelanto económico del país generado sobre unas bases muy endebladas, como más tarde pudo comprobarse. Incitada la compra de vivienda desde los poderes públicos, mediante incentivos fiscales e inversión pública en vivienda protegida para la compra, con un escenario financiero blando, que permitía a las familias endeudarse por encima de sus posibilidades y un sector inmobiliario con un peso muy fuerte en la economía; la legislación que en aquellos momentos se demandaba era la que permitía construir en suelo natural. Leyes de urbanismo y de vivienda protegida eran más que suficientes para desarrollar suelo y construir.

La situación ha cambiado drásticamente. Ya no hay condiciones blandas para acceder a los créditos hipotecarios. La gente joven ya no quiere endeudarse de por vida en la compra de una vivienda y una creciente sensibilidad medioambiental en la sociedad no tolera los desmanes urbanísticos de épocas anteriores. Las nuevas políticas deben ser sostenibles, conjugando las necesidades sociales con la efectividad de la inversión pública y el respeto al entorno y si es posible conectando incluso con él.

Esta proposición de Ley de Vivienda se basa en tres pilares fundamentales:

El fomento del alquiler como medio de acceso universal a la vivienda, de manera que el acceso a la vivienda pueda adaptarse a las situaciones socio económicas de las personas a lo largo de su vida.

La inversión y la ampliación del parque público de viviendas en alquiler, que proteja no solo a sectores vulnerables, sino mediante la inversión pública en parques de alquiler asequible, que poco a poco vayan sustituyendo a las ayudas directas.

El impulso de la rehabilitación, renovación y regeneración urbana en una búsqueda de obtener edificios energéticamente eficientes, realizando una transformación y mejora de ámbitos urbanos y rurales, contribuyendo a la activación económica y a la generación de empleo local.

Además previamente ya ha habido en la comunidad autónoma un periodo de consulta e información pública, hay aprobado un anteproyecto de ley y se inició la tramitación parlamentaria, habiendo comparecido en la comisión parlamentaria a fin de informar sobre el mismo representantes de la Universidad de Cantabria, Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria, Colegio Oficial de Secretarios, Interventores y Tesoreros de la Administración Local, Ilustre Colegio de la Abogacía de Cantabria, Colegio de Arquitectos de Cantabria, Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cantabria, Federación de Inmobiliarias de Cantabria, AFILIA Inmobiliaria, Consejo Económico y Social de Cantabria y Consejo de la Juventud de Cantabria, así como la directora general de vivienda.

Por tanto, se pueden retomar los trabajos para no demorar una ley necesaria, con el siguiente contenido:

"PROPOSICION DE LEY DE VIVIENDA DE CANTABRIA.

PREÁMBULO

TÍTULO PRELIMINAR. El derecho a una vivienda digna.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Finalidad

Artículo 3. Definiciones

CAPÍTULO II. La función social de la vivienda.

Artículo 4. Función social de la vivienda.

Artículo 5. El contenido de la función social de la vivienda.

Artículo 6. Uso adecuado de las viviendas.

TÍTULO I. Políticas públicas de fomento del derecho a la vivienda digna y adecuada.

CAPÍTULO I. La acción pública en materia de vivienda.

Artículo 7. Principios de la acción pública.

Artículo 8. Planificación en materia de vivienda.

Artículo 9. Financiación de las actuaciones.

CAPÍTULO II. Competencias en materia de vivienda.

Artículo 10. Competencias autonómicas.

Artículo 11. Competencias municipales.

Artículo 12. Ampliación del parque de viviendas de alquiler.

Artículo 13. La rehabilitación, renovación y regeneración urbana.

Artículo 14. Accesibilidad, innovación y sostenibilidad.

TÍTULO II. Fomento de la calidad del proceso edificatorio.

CAPÍTULO I. Agentes intervinientes en el proceso edificatorio y servicios inmobiliarios.

Artículo 15. Régimen jurídico de los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación.

Artículo 16. Los agentes inmobiliarios.

Artículo 17. Los administradores de fincas.

CAPÍTULO II. Documentación acreditativa de la calidad de la edificación.

Artículo 18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 19. El libro del edificio.

Artículo 20. Elaboración, entrega y gestión del libro del edificio.

Artículo 21. El libro del edificio existente.

Artículo 22. El Informe de evaluación del edificio.

TÍTULO III. Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas.

CAPÍTULO I. Publicidad e información en la oferta de venta y arrendamiento.

Artículo 23. Carácter vinculante de la publicidad.

Artículo 24. Superficie.



Artículo 25. Anejos.

Artículo 26. Información para la venta.

Artículo 27. Información para el arrendamiento de vivienda.

Artículo 28. Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas

CAPÍTULO II. Requisitos para la venta de viviendas.

Artículo 29. Reserva de viviendas de futura construcción.

Artículo 30. Venta de viviendas en proyecto o en construcción.

Artículo 31. Garantía de devolución de cantidades anticipadas para la construcción de la vivienda.

Artículo 32. Aplicación de las cantidades anticipadas para la construcción.

Artículo 33. Venta de viviendas terminadas.

Artículo 34. Contenido del contrato de compraventa.

Artículo 35. Documentación que es preciso entregar a los adquirentes.

CAPÍTULO III. Requisitos para el arrendamiento de viviendas.

Artículo 36. Requisitos que debe reunir una vivienda para ser susceptible de ser arrendada.

Artículo 37. La fianza en los contratos de arrendamiento.

Artículo 38. Registro de contratos de arrendamientos de viviendas.

Artículo 39. Sistema arbitral.

TÍTULO IV. La rehabilitación, renovación y regeneración urbana.

CAPÍTULO I. Uso, conservación y mantenimiento de los edificios y viviendas.

Artículo 40. Deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 41. Sujetos obligados por los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 42. Administración competente.

Artículo 43. Garantía del Derecho de retorno.

CAPÍTULO II. Principios generales de la rehabilitación, renovación y regeneración urbana.

Artículo 44. Principios rectores de la rehabilitación edificatoria y de la renovación y regeneración urbana.

Artículo 45. Coordinación administrativa.

Artículo 46. Oficinas de rehabilitación.

CAPÍTULO III. Actuaciones de rehabilitación edificatoria.

Artículo 47. Actuaciones de rehabilitación.

Artículo 48. Obligaciones relativas a la edificación y rehabilitación.

CAPÍTULO IV. Actuaciones de renovación y regeneración urbana.

Artículo 49. Actuaciones de renovación y regeneración urbana.

Artículo 50. Áreas de renovación y regeneración urbana.

Artículo 51. Declaración del Área de Renovación y Regeneración Urbana.

Artículo 52. Planificación y gestión de las actuaciones de renovación y regeneración urbana.

Artículo 53. Gestión unitaria de las actuaciones de Renovación y Regeneración Urbana.

TÍTULO V. Acceso a la vivienda de personas en situación de riesgo o vulnerabilidad.

CAPÍTULO I. Parque público de vivienda.

Artículo 54. Plan de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico.

Artículo 55. Las viviendas que componen el parque público de viviendas.

Artículo 56. Promoción pública.

Artículo 57. Locales en edificios de viviendas de promoción pública.

CAPÍTULO II. Parque público de vivienda en alquiler.

Artículo 58. Parque público de viviendas en alquiler.

Artículo 59. Destino.

Artículo 60. Deber de uso, conservación y mantenimiento.

Artículo 61. Modos de acceso.

Artículo 62. Renta del alquiler.

Artículo 63. Aplazamientos de pago.

TÍTULO VI. Incumplimiento de la función social de la vivienda.

CAPÍTULO I. Tratamiento de las situaciones anómalas de las viviendas.

Artículo 64. Detección de situaciones anómalas de las viviendas.

Artículo 65. Acreditación del uso inadecuado.
Artículo 66. Registro de Viviendas Deshabitadas.
Artículo 67. Declaración de inhabilitabilidad de las viviendas.
Artículo 68. Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.
Artículo 69. Procedimiento expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad.

CAPITULO II. Medidas para evitar el uso inadecuado de las viviendas.
Artículo 70. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.
Artículo 71. Actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas.
Artículo 72. Actuaciones para evitar las situaciones de infravivienda.

TITULO VII. Régimen sancionador en materia de vivienda.

CAPITULO I. Disposiciones Generales.
Artículo 73. Sujetos responsables.
Artículo 74. Clasificación de las infracciones.
Artículo 75. Infracciones leves.
Artículo 76. Infracciones graves.
Artículo 77. Infracciones muy graves.

CAPITULO II. El procedimiento sancionador.
Artículo 78. Sanciones.
Artículo 79. Incoación.
Artículo 80. Instrucción y resolución del procedimiento.

CAPITULO III. Prescripción.
Artículo 81. Extinción de la responsabilidad.
Artículo 82. Plazos de prescripción.
Artículo 83. Inicio e interrupción del plazo de prescripción.

Disposición adicional primera. Modificación de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

Disposición adicional segunda. El Libro del Edificio y Libro de Edificio existente.

Disposición transitoria primera. Elaboración del primer Plan de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico.

Disposición transitoria segunda. Comunicación del inventario de viviendas protegidas integradas en los balances de grandes tenedores de viviendas, así como la relación de viviendas desocupadas.

Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio de la duración del régimen de protección.

Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa.

Disposición Final primera. Título competencial.

Disposición Final segunda. Efectos de la ley sobre colectivos profesionales.

Disposición Final tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Disposición Final cuarta. Entrada en vigor.

PREÁMBULO

I

La Constitución española, en su artículo 47, proclama el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y son numerosos los textos internacionales que han remarcado el carácter esencial de garantizar un verdadero derecho a la vivienda. El artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, ratificado por España el 28 de septiembre de 1976, establece que los Estados parte no sólo han de reconocer este derecho, sino que les impele a tomar todas las medidas que sean apropiadas y necesarias para garantizarlo. En términos semejantes



se expresan el artículo 25 de la Declaración de derechos humanos de 10 de diciembre de 1948 o la Carta social europea de 1961.

La Nueva agenda urbana de las Naciones Unidas (Hábitat III) y la Agenda urbana para la Unión Europea exigen que la vivienda sea una de las principales prioridades en las políticas de los gobiernos, reforzando el derecho de todas las personas a una vivienda adecuada y digna, como un elemento clave del derecho a una vida sin ningún tipo de discriminación, incluyendo la de género. La vivienda es inseparable del desarrollo socioeconómico urbano, por lo que el acceso a una vivienda adecuada y asequible es esencial para lograr una ciudad sostenible, segura e integrada.

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital que condiciona el disfrute de otros derechos esenciales y su realización efectiva facilita que las personas tengan una vida digna.

Hasta ahora se había delegado el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada al mercado, contribuyendo desde los poderes públicos con distintas ayudas públicas. Sin embargo, estas políticas públicas no han conseguido proteger a las personas que no poseían la capacidad de acceder a una vivienda digna y, por tanto, no ha sido capaz de asegurar este derecho.

Las políticas de vivienda deben, por tanto, tener un enfoque integral. A este objetivo responde la presente ley, al pretender regular el derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada y desarrollar algunas de las consecuencias de la función social de la vivienda que permiten, justifican y aconsejan la adopción de medidas ambiciosas en materia de vivienda.

II

El artículo 33 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada a la par que establece que la función social de este derecho delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Los poderes públicos, según dispone el artículo 47 de la Constitución, están obligados a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación inmobiliaria. Por otra parte, el artículo 148.1.3 de la Constitución española establece la vivienda como materia competencial de las comunidades autónomas, competencia que para la Comunidad Autónoma de Cantabria viene recogida con carácter exclusivo en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria.

III

El derecho a la vivienda y su efectiva garantía, así como el desarrollo de su función social para facilitarlo, plantean varias dimensiones que son los pilares de esta Ley: el acceso a la vivienda digna y adecuada, su uso y su conservación.

La Ley se estructura en seis títulos, que integran 83 artículos, dos disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El Título Preliminar recoge las disposiciones generales, y la definición de la función social de la vivienda, establecido las condiciones del uso adecuado de las viviendas. Se consideran situaciones anómalas la vivienda vacía, la vivienda sobrecupada y la infravivienda.

El Título I regula las políticas públicas de fomento del derecho a la vivienda digna y adecuada, estableciendo los principios de la acción pública en materia de vivienda, la planificación y el régimen competencial.

El Título II regula el fomento de la calidad del proceso edificatorio, introduciendo el régimen jurídico de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio y los servicios inmobiliarios, y la documentación acreditativa de la calidad de la edificación.

El Título III se refiere a la protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas y recoge medidas en materia de publicidad e información en la oferta de venta y arrendamiento, y se regulan los requisitos para la venta, transmisión y arrendamiento, así como el régimen de fianzas y el sistema arbitral y de mediación. El objetivo es garantizar la protección de los consumidores, potenciar la profesionalización del sector y establecer unos mínimos sobre publicidad e información en esta materia.

El Título IV regula la rehabilitación, renovación y regeneración urbana. En este sentido y como novedad, se introduce la regulación de la planificación y gestión de actuaciones de renovación y regeneración urbana en el que sea obligatorio contar con un plan director de las actuaciones que será sometido a participación pública e incluirá un diagnóstico detallado del grado de vulnerabilidad social del área en el que va a intervenir.

El Título V regula el acceso a la vivienda de personas en situación de riesgo o vulnerabilidad donde se define la emergencia habitacional y se regula el parque público de viviendas, su composición, plan de ampliación o destino.



El Título VI se refiere al incumplimiento de la función social de la vivienda. Contiene la regulación de situaciones anómalas de uso de las viviendas como las viviendas vacías, la sobreocupación o las infraviviendas y la respuesta que debe dar la administración. Establece la creación de un registro autonómico de viviendas deshabitadas como instrumento básico de control y seguimiento de las viviendas declaradas vacías y un procedimiento de declaración de inhabilitación para las viviendas que deban considerarse infraviviendas.

La ley establece medidas para evitar el uso inadecuado de las viviendas, como la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, la movilización de la vivienda vacía o el impulso de la regeneración urbana en zonas con alta concentración de infravivienda.

Finalmente, el Título VII regula el régimen sancionador con una finalidad en ningún caso recaudatoria sino incentivadora del cumplimiento de las diversas obligaciones recogidas en la ley.

TÍTULO PRELIMINAR
El derecho a una vivienda digna

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

1. El objeto de la presente Ley es regular el derecho a disfrutar y permanecer de forma estable en una vivienda digna y adecuada, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Asimismo, es objeto de esta Ley regular la función social de la vivienda, el destino que se debe dar a la misma y su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación.

Artículo 2. Finalidad.

Esta Ley tiene como finalidad regular:

- a) El acceso a una vivienda digna y adecuada, su uso, disfrute efectivo, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso rehabilitación.
- b) La protección de personas y hogares en situación de riesgo o vulnerabilidad.
- c) Los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas a los que debe responder la construcción y rehabilitación de las viviendas, y las medidas para garantizar su buen uso y conservación.
- d) Las medidas para proteger a las personas adquirentes o usuarias de viviendas y la transparencia del mercado inmobiliario.
- e) El régimen jurídico, la gestión y el mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta adecuada de viviendas a quienes tienen mayores dificultades de acceder a una vivienda en el mercado libre.
- f) Las medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador.

Artículo 3. Definiciones.

1. A efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entiende por vivienda el edificio o parte de un edificio de carácter privativo, con destino a residencia y habitación de las personas. La vivienda es digna y adecuada cuando por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética y demás características de la misma, responde a las necesidades de intimidad y seguridad de la persona o unidad de convivencia, constituyendo un hogar en el que poder residir y disfrutar de las relaciones familiares o sociales.

2. Asimismo se entiende por:

a) Agente de la edificación: la persona física o jurídica que interviene en el proceso de la edificación conforme aparecen regulados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.



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

c) Administrador de fincas: la persona física que se dedica, de forma habitual y retribuida, a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

d) Cohesión social: el resultado de la coexistencia entre grupos de personas de diferentes edades, culturas o rentas que viven en el mismo entorno que busca garantizar la cobertura de las necesidades básicas de los ciudadanos en condiciones de igualdad de oportunidades.

e) Edificio: el inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado con destino a uno o varios usos urbanísticos.

f) Regeneración urbana: el proceso de intervención que incluye actuaciones que afectan tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

Tiene carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

g) Rehabilitación: el conjunto de obras e intervenciones en los edificios en los términos que se definen en la legislación básica del Estado.

h) Renovación de la edificación o reedificación: la acción de sustitución del edificio o patrimonio edificado por otro de nueva construcción.

i) Sostenibilidad: la utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles, de manera que se asegure su pervivencia o renovación, cubriendo las necesidades del presente y preservando la posibilidad de que las generaciones futuras satisfagan las suyas. Debe responder al equilibrio entre parámetros ambientales, sociales y económicos.

j) Vivienda principal: la vivienda que constituye el domicilio habitual a una persona o unidad de convivencia.

k) Vivienda secundaria o de segunda residencia: la vivienda utilizada en estancias temporales inferiores a 183 días al año.

l) Vivienda vacía: la vivienda que queda desocupada de forma continuada y sin causa justificada por un plazo superior a dos años conforme a los requisitos, los medios de prueba y el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

También serán consideradas viviendas vacías aquellas que, siendo propiedad de un gran tenedor, sea declarada como tal mediante resolución administrativa por incumplir su función social al no ser destinada de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto o por permanecer desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a los seis meses, sin que concurra causa justificada de desocupación.

m) Infravivienda: el inmueble que se destina a vivienda no reuniendo las condiciones mínimas de habitabilidad de conformidad con la normativa aplicable, ni los requisitos mínimos de seguridad, salubridad y accesibilidad, cuando suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas.

n) Vivienda sobreocupada: la vivienda en la que se residen un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie establecidos en la normativa reguladora de las condiciones de habitabilidad. Se exceptúan aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia vinculadas por lazos de parentesco si el exceso de ocupación no supone incumplimiento manifiesto de las condiciones exigibles de salubridad e higiene, ni genera problemas graves de convivencia en el entorno.

ñ) Gran tenedor de vivienda: la persona física o jurídica que, por sí misma, de manera directa, o indirectamente a través de la participación en otras sociedades o grupos de sociedades de las que tenga el control efectivo, dispone de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros, en régimen de propiedad, alquiler, usufructo o cualquier otro derecho que los faculte para ceder su uso, y que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria, la intermediación, la gestión, la inversión, la compraventa, el alquiler o la financiación de viviendas en Cantabria.

CAPITULO II

La función social de la vivienda

Artículo 4. Función social de la vivienda.

1. La vivienda es un bien cuya función social es la de satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y unidades de convivencia. El ejercicio del derecho de propiedad de la vivienda debe cumplir su función social.

2. Los poderes públicos deben remover todos los obstáculos que dificulten o imposibiliten el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Las actuaciones que realicen para posibilitar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada son de interés general.

Artículo 5. El contenido de la función social de la vivienda.

1. La función social de la vivienda incluye para los poderes públicos:

a) El deber de impulsar y fomentar las actuaciones de rehabilitación de los edificios y de regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, así como el de exigir a las personas propietarias el cumplimiento del deber de uso y conservación, en los términos previstos en la legislación urbanística.

b) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de parques públicos de vivienda que aseguren una oferta variada y suficiente de viviendas dignas y adecuadas.

c) Garantizar la permanencia, de por vida, tanto de la vivienda pública, como del suelo público en el que se edifica, siempre al servicio del interés general.

2. La función social de la vivienda incluye para los ciudadanos:

a) El cumplimiento del deber de uso y conservación a las personas propietarias en los términos previstos en la legislación urbanística, así como el mantenimiento y mejora de una vivienda o alojamiento dotacional que corresponda, en virtud del régimen legal de tenencia en virtud del cual se dispone de la misma.

b) Evitar que la vivienda esté desocupada de forma permanente e injustificada durante un período de más de dos años. Ni la ocupación de estas viviendas sin título habilitante, ni la transmisión de su titularidad a favor de una persona jurídica alteran la situación de incumplimiento de la función social de la propiedad.

c) Evitar la sobreocupación de la vivienda.

d) Destinar la vivienda de protección pública o alojamiento protegido a residencia habitual de la persona titular o adjudicataria, velando por su adecuado mantenimiento y conservación.

e) En relación con la vivienda ajena, a disposición de otras personas, hogares o entidades públicas y privadas, respetar la pacífica tenencia de la misma y abstenerse de realizar cualquier tipo de actividad que la impida o dificulte.

3. El incumplimiento de los deberes reseñados, se entenderá que supone el incumplimiento de la función social de la vivienda, que dará lugar a las actuaciones que se regulan en el título VI de la ley.

Artículo 6. Uso adecuado de las viviendas.

1. Se considera uso adecuado de una vivienda, la utilización de la vivienda, acorde a su función social y condiciones de habitabilidad, en las debidas condiciones de mantenimiento, conservación, y en su caso, rehabilitación.

2. Son utilizaciones anómalas de una vivienda o de un edificio de viviendas, en los términos definidos en el apartado anterior:

- a) La vivienda vacía.
- b) La vivienda sobreocupada.
- c) La infravivienda.

TÍTULO I Políticas públicas de fomento del derecho a la vivienda digna y adecuada

CAPÍTULO I La acción pública en materia de vivienda

Artículo 7. Principios de la acción pública.

1. La acción pública en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:



a) Igualdad y no discriminación. Todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, acoso o violencia de ningún tipo.

b) Colaboración interadministrativa y participación de la ciudadanía y entidades de carácter social y sin ánimo de lucro, en la gestión pública en materia de vivienda.

c) Simplificación y racionalización de la actuación administrativa sobre vivienda.

d) Representación equilibrada de hombres y mujeres en los distintos ámbitos de toma de decisión, de conformidad con la legislación en materia de igualdad.

2. El ejercicio de las potestades reconocidas en la presente Ley, tendrá por finalidad garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, favorecer la transparencia del mercado inmobiliario, garantizar la seguridad jurídica de los adquirentes y usuarios y adoptar medidas frente a prácticas ilegales o fraudulentas, prestando especial atención a los colectivos vulnerables de la sociedad.

Artículo 8. Planificación en materia de vivienda.

1. Para el desarrollo de las políticas de vivienda, la consejería competente en materia de vivienda elaborará un plan plurianual con programación presupuestaria de vivienda, que favorezca el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, y la ampliación del parque público de vivienda.

Este plan tendrá una vigencia de 5 años. Contará con un diagnóstico de las necesidades sociales en materia de vivienda, programas específicos de desarrollo de las políticas públicas, indicadores anuales de seguimiento para evaluar el grado de cumplimiento y medidas de corrección en su caso.

2. El Plan de vivienda promoverá acciones orientadas a favorecer el acceso a la vivienda en alquiler. Para ello podrá adoptar y ejecutar cuantas medidas prevea la legislación en la materia y, en particular, las siguientes:

a) Ayudas y subvenciones públicas para la movilización de viviendas vacías hacia el alquiler.

b) Ayudas y subvenciones públicas para favorecer el acceso a la vivienda en alquiler con especial atención a los colectivos vulnerables.

c) Cualquier otra medida que apoye los fines de esta Ley.

3. El Plan de vivienda promoverá actuaciones de ampliación del parque público de vivienda, evitando la concentración y segregación espacial de las viviendas con el fin de garantizar la cohesión social del espacio urbano y establecer, con carácter urgente, medidas de rehabilitación de los entornos urbanos degradados.

La consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración con aquellos entes locales que se comprometan a la mejora e incremento del parque municipal público de viviendas.

4. El Plan de vivienda promoverá actuaciones de mejora de la calidad de las viviendas y edificios y en particular las siguientes:

a) Ayudas y subvenciones públicas para la rehabilitación de viviendas y edificios.

b) Ayudas y subvenciones públicas para la mejora de accesibilidad a viviendas y edificios.

c) Ayudas y subvenciones públicas a regeneración de los entornos degradados y erradicación de chabolismo.

La consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración con aquellos entes locales que actúen como agentes rehabilitadores de barrios y entornos.

5. El Plan de vivienda promoverá programas de atención a las situaciones de emergencia habitacional.

La consejería competente en materia de vivienda habilitará los medios personales y materiales necesarios para impulsar, facilitar y fomentar mecanismos de asesoría, ayuda y acompañamiento de las personas que se vean privadas de una vivienda como consecuencia de un proceso judicial.

A tales efectos, se podrán suscribir convenios de colaboración con entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro que dispongan de medios suficientes para llevar a cabo dichas labores, con la finalidad de facilitar a los afectados su derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 9. Financiación de las actuaciones.

1. Las actuaciones contempladas en los planes de vivienda podrán beneficiarse, entre otras, de medidas de financiación cualificada, subvenciones a fondo perdido o cualquier otra que determine la Administración en los términos que se establezca reglamentariamente.

2. El Gobierno de Cantabria ofrecerá a los entes locales la colaboración con entidades públicas y privadas para facilitar el acceso a mejores condiciones de financiación para el desarrollo de estas políticas.

CAPÍTULO II
Competencias en materia de vivienda

Artículo 10. Competencias autonómicas.

1. El Gobierno de Cantabria, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, ejercerá las siguientes competencias:

- a) La gestión del patrimonio regional de suelo previsto en la legislación urbanística y de ordenación territorial.
- b) La iniciativa en la elaboración, impulso y tramitación de planes autonómicos de vivienda y actuaciones de fomento.
- c) La elaboración de normativa que regule las condiciones mínimas de habitabilidad y accesibilidad de todas las viviendas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- d) La programación y la ejecución del gasto público en vivienda, sin perjuicio de las competencias de otros órganos.
- e) El establecimiento de medidas de promoción y fomento de la renovación y rehabilitación del parque de viviendas existente, atendiendo a las singularidades del territorio, la cultura y la arquitectura de Cantabria, así como a criterios de calidad, accesibilidad, innovación y sostenibilidad de la edificación.
- f) Ejercer las competencias en materia de patrimonio público del suelo afecto a la promoción pública de vivienda y gestionar y administrar el patrimonio de promoción pública cuya titularidad corresponda a la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- g) La aprobación de medidas que favorezcan el acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas personas con más dificultades, tales como, jóvenes, personas sin medios ni recursos económicos, mujeres víctimas de violencia de género, personas con diversidad funcional, personas que se encuentren en especiales circunstancias de exclusión social o emergencia social por haber sido privadas de su vivienda habitual y aquellas otras en las que están justificadas medidas de intervención y de fomento de acuerdo con lo previsto en la ley.
- h) Desarrollar programas, estudios y análisis periódicos de las cuestiones relacionadas con vivienda y suelo, en coordinación con la consejería competente en materia de urbanismo.
- i) Fomentar la colaboración y concertación con todos los agentes que intervienen en el sector de la edificación de la vivienda libre, protegida y en el mercado inmobiliario.
- j) La potestad expropiatoria y las restantes que le sean atribuidas en la presente Ley para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda.
- k) El ejercicio de actuaciones para evitar la existencia de viviendas desocupadas y de infraviviendas.
- l) La coordinación con las entidades locales en la ejecución de la política autonómica de vivienda, en los términos previstos en la legislación vigente.
- m) La potestad de inspección y sanción en materia de vivienda.
- ñ) La vigilancia y control del cumplimiento de la normativa autonómica en materia de vivienda.
- o) Cualesquiera otras competencias que le atribuyan las leyes y demás normativa aplicable.



El ejercicio de las competencias previstas en este apartado, se entiende sin perjuicio de las que les puedan corresponder a otros órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. Para la obtención de los fines previstos en esta Ley, colaborarán los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma competentes en materia de vivienda y servicios sociales. Estos últimos, serán en todo caso los encargados de la prestación de las medidas de apoyo y de intervención requeridas que puedan acompañar a las necesarias para hacer efectivos los derechos de los ciudadanos en relación a la vivienda.

Artículo 11. Competencias municipales.

1. Los ayuntamientos ejercerán competencias en materia de vivienda de acuerdo a lo que establece la legislación de régimen local, la legislación urbanística y de suelo y la presente Ley.

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

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

b) La potestad sancionadora, en los términos establecidos legalmente.

c) La potestad expropiatoria.

d) Ejercer las competencias en materia de patrimonio municipal del suelo afecto a la promoción pública de vivienda y gestionar y administrar el patrimonio municipal de promoción pública.

e) La declaración de inhabilitación de las viviendas que no cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad y accesibilidad conforme a la normativa vigente y tengan la consideración de infraviviendas.

CAPITULO III

Actuaciones sobre el parque de viviendas

Artículo 12. Ampliación del parque de viviendas de alquiler.

1. Constituye un marco de actuación preferente de la Administración autonómica el fomento del acceso a la vivienda en régimen de alquiler.

2. Las administraciones públicas adoptarán medidas dirigidas a impulsar la puesta en el mercado de viviendas en alquiler, con los objetivos prioritarios de movilizar las viviendas vacías y favorecer el acceso a la vivienda a sectores de la población con dificultades, en particular los jóvenes para acceder a la vivienda por primera vez, las personas y los colectivos especialmente desfavorecidos o en situación de exclusión social, y las mujeres víctimas de violencia de género.

3. La Consejería competente en materia de vivienda fomentará especialmente las siguientes actuaciones:

a) La promoción de vivienda protegida destinada a alquiler protegido.

b) El impulso de instrumentos de colaboración público-privada como la cesión o derechos de superficie u otras con el objetivo de ampliar el parque público de vivienda de alquiler.

c) El fomento del alquiler de viviendas deshabitadas.

Artículo 13. La rehabilitación, renovación y regeneración urbana.

1. Constituye una prioridad en el marco de las políticas públicas de vivienda, el fomento de las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.

2. Las Administraciones públicas impulsarán y agilizarán las medidas necesarias para favorecer el desarrollo de los planes que contengan programas de rehabilitación edificatoria y de renovación y regeneración urbana, en especial cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, situaciones graves de pobreza energética, de infraviviendas o de abandono rural.

3. Las medidas y actuaciones reseñadas en el apartado anterior tenderán a promover y facilitar el uso eficiente de la energía y el uso de energía procedente de fuentes renovables, la captación y generación de energía y su acumulación en el ámbito de la edificación.

4. La rehabilitación de edificios habrá de contemplarse de forma integral, en especial en los edificios de uso predominantemente residencial, incluyendo el fomento de la conservación, la mejora de la accesibilidad, la mejora de la seguridad, la sostenibilidad, la digitalización y la mejora de la eficiencia energética.

Artículo 14. Accesibilidad, innovación y sostenibilidad.

1. Las administraciones públicas podrán adoptar medidas de fomento que contribuyan a mejorar la accesibilidad de los edificios y viviendas.

2. Fomentarán las actuaciones de I+D+i en lo referente a la calidad de la edificación y su integración en el entorno, así como el desarrollo de acciones formativas de los agentes de la edificación y cuantas acciones estén orientadas a la mejora de la calidad de la edificación.

3. Promoverán el reconocimiento de la excelencia en el proceso edificatorio, mediante distintivos oficiales de calidad y su promoción en las edificaciones de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. Podrán adoptar medidas que contribuyan a mejorar la eficiencia energética de los edificios y viviendas. Entre otras, podrá llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Apoyar la implantación de soluciones técnicas que mejoren el rendimiento energético de las viviendas existentes.
- b) Potenciar las viviendas de bajo consumo energético.
- c) Fomentar la implantación de la arquitectura bioclimática, así como el uso de materiales y productos de la construcción autóctonos y ecológicos acreditados.
- d) Promover planes de renovación de electrodomésticos y del alumbrado de bajo consumo de edificios y viviendas.
- e) Promover la utilización de fuentes de energía renovables o la producción combinada de calor y electricidad en los edificios.
- f) Estimular a las empresas de construcción a utilizar sistemas integrados de gestión medioambiental, especialmente el sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental.
- g) Desarrollar programas de auditoría energéticos para impulsar actuaciones de ahorro y mejora de la eficacia energética.

5. La Consejería competente en materia de vivienda promoverá que los proyectos edificatorios para la construcción de edificios de nueva planta incorporen, además de la normativa técnica correspondiente, otros aspectos ambientales referidos al ciclo de vida útil del edificio, como el análisis del mismo, huella de carbono, la adaptación al cambio climático o la valoración del mantenimiento que permita garantizar el cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos.

6. Las actuaciones que tengan por objeto la accesibilidad y la mejora energética de los edificios, espacios públicos deberán contemplarse desde una visión integral incluyendo además de dichos aspectos, todos los que afecten a la sostenibilidad y también los sociales, culturales, arquitectónicos, del patrimonio histórico, económicos y ambientales, que interaccionan en los edificios, las ciudades y los espacios públicos.

7. Los instrumentos de planeamiento urbanístico facilitarán el cumplimiento de las medidas necesarias para cumplir los objetivos que establece la ley.

8. Se garantizará la cohesión social, la ecoeficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de igualdad de género, mediante las siguientes acciones:

- a) la promoción y fomento de la construcción de nuevos modelos de vivienda.
- b) la preservación del medioambiente, mediante uso adecuado del suelo, gestión de residuos generados y prevención de emisiones y contaminación.
- c) la aplicación de medidas arquitectónicas y tecnológicas que aseguren el ahorro de recursos naturales, materiales y energía.
- d) la innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, facilitando la introducción de nuevas tecnologías.
- e) la promoción de la utilización de elementos para facilitar el trabajo doméstico, la adecuación a nuevos roles de género y la transformación de las viviendas para su adaptación a las variaciones que se pudieran dar en la estructura familiar.



TÍTULO II

Fomento de la calidad del proceso edificatorio

CAPÍTULO I

Agentes intervinientes en el proceso edificatorio y servicios inmobiliarios

Artículo 15. Régimen jurídico de los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación.

Los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas están sujetos al régimen jurídico y a las obligaciones que establece la legislación básica del Estado, la presente Ley, la normativa sectorial específica, la normativa en materia de prevención de riesgos laborales y el contrato que origina su intervención.

Artículo 16. Los agentes inmobiliarios

1. El Gobierno de Cantabria, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, creará un registro de agentes inmobiliarios cuyas características, desarrollo, gestión y régimen de inscripción se determinarán reglamentariamente.

2. Son obligaciones de los agentes inmobiliarios las siguientes:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a su código deontológico.

b) No hacer referencias ni utilizar nombres que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a error respecto a la verdadera naturaleza de la empresa o establecimiento o de los servicios que prestan.

c) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden cualquier negocio jurídico una nota de encargo que autorice la oferta y publicidad, así como la percepción de cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato.

3. Los agentes inmobiliarios no podrán hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito con anterioridad la nota de encargo a que se refiere el apartado 2 c), en la cual deberán constar necesariamente los siguientes datos:

a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.

b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.

c) El plazo de duración del encargo.

d) La descripción de la operación encomendada.

e) La identificación de la finca o fincas, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes, y afectaciones de cualquier naturaleza.

f) El precio que acompañará a la oferta.

g) Los derechos y obligaciones de las partes con indicación de las facultades concedidas al agente inmobiliario, así como de cuantas cuestiones jurídicas afecten de forma relevante a la oferta, con mención expresa de la existencia de procedimientos judiciales abiertos en relación con el inmueble.

h) La retribución a percibir por el agente que, salvo acuerdo expreso en contrario solo se percibirá de una de las partes. Igualmente se hará constar en la nota de encargo la forma de pago.

4. Los agentes inmobiliarios, antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, deben haber verificado los datos facilitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien.

5. De acuerdo con lo dispuesto por la normativa reguladora de las hojas de reclamación y denuncia en los establecimientos comerciales y en la actividad de prestación de servicios, los agentes inmobiliarios deben tener a disposición de los consumidores hojas oficiales de reclamación y denuncia, y deben tener en un lugar visible de sus establecimientos un cartel informador de la existencia de las hojas.

Artículo 17. Los administradores de fincas.

1. Los administradores de fincas que compatibilicen su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria de operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles distintos del traspaso o arrendamiento de los bienes que administran, tendrán la condición de agentes inmobiliarios, a efectos de la presente Ley.

2. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente.

3. Para garantizar los derechos de los consumidores y usuarios, los administradores de fincas, en el ejercicio de su profesión, deberán tener cubierta su responsabilidad civil mediante un seguro, aval u otra garantía financiera. La cobertura de la responsabilidad podrá contratarse de forma individual o por medio del correspondiente colegio o asociación profesional. Reglamentariamente se establecerá la duración, el importe, así como el resto de los requisitos de dicha cobertura.

El incumplimiento de esta obligación constituirá infracción administrativa de acuerdo con el régimen de infracciones y sanciones previsto en la normativa estatal en materia de seguros y reaseguros.

CAPITULO II Documentación acreditativa de la calidad de la edificación

Artículo 18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

1. El gobierno de Cantabria desarrollará reglamentariamente las condiciones de habitabilidad que debe reunir una edificación para ser considerada vivienda digna y adecuada, así como el procedimiento para obtener la acreditación de su cumplimiento.

2. Los Ayuntamientos deberán incorporar en sus planeamientos generales dichas condiciones de habitabilidad con carácter de mínimos. En tal caso, en las nuevas viviendas y las rehabilitaciones integrales de edificaciones que supongan redistribución de los espacios interiores, la comprobación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad del planeamiento se considerará acreditación suficiente.

Artículo 19. El libro del edificio.

1. El libro del edificio es el documento en el que se recoge la información que permite conocer las características físicas y técnicas del edificio, su régimen jurídico, así como las instrucciones para su uso y mantenimiento, que permite a los usuarios o propietarios el cumplimiento de sus obligaciones para mantener aquellos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Todo edificio de viviendas deberá contar con su libro del edificio que se ajustará a la regulación establecida en la presente Ley y su normativa de desarrollo.

2. El libro del edificio estará constituido por la documentación completa de la obra finalizada que refleje la historia constructiva del edificio y la documentación relativa a su uso, mantenimiento y conservación, y especialmente contendrá:

- a) El proyecto de la obra ejecutada.
- b) El acta de recepción de la obra, o en su caso el Certificado de Final de Obra.
- c) La relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso constructivo.
- d) Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.
- e) La información sobre la situación jurídica del inmueble, en la cual figurará una nota informativa del registro de la propiedad sobre la titularidad del edificio, así como su régimen de protección, en su caso. En el caso de propiedad horizontal se incluirán los estatutos de la comunidad de propietarios, si existiesen, o la indicación de su inexistencia.
- f) Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- g) Los restantes documentos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 20. Elaboración, entrega y gestión del libro del edificio.

1. Una vez finalizada la obra, el promotor deberá recopilar toda la documentación técnica de lo realmente ejecutado para la elaboración del libro del edificio para su entrega a los adquirentes.

2. En caso de propiedad horizontal, el promotor entregará el libro a la persona que ostente el cargo de administrador de la comunidad de propietarios de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal.

3. Sin perjuicio de lo anterior, todos los propietarios recibirán de forma individualizada e independiente un manual de su vivienda, con los documentos que se determinen reglamentariamente, que habrán de ser los suficientes para garantizar el uso adecuado de la misma y cumplir con los deberes de mantenimiento y conservación.

4. El libro del edificio habrá de estar a disposición de todos los copropietarios y usuarios. Las administraciones autonómica y municipal podrán establecer sistemas de depósito o registro del libro del edificio, a los efectos del ejercicio de sus funciones inspectoras previstas en la presente Ley.

5. Corresponde a los propietarios, de forma individual o como integrantes de una comunidad de propietarios, conservar y, en su caso, transmitir el libro del edificio y, especialmente:



a) Completar y actualizar la documentación que lo integra y registrar los incidentes y las actuaciones de mantenimiento acometidas, así como las obras de conservación, reforma y rehabilitación en los términos previstos en el plan de mantenimiento y conservación del edificio, así como los informes de evaluación del edificio que se realicen.

b) En su caso, poner a disposición del arrendatario o usuario de la vivienda la documentación que le permita hacer un uso responsable de la misma y conocer las instrucciones para actuar en caso de emergencia.

6. Se determinarán reglamentariamente el modelo y las formalidades a que habrá de ajustarse el libro del edificio.

Artículo 21. El libro del edificio existente.

1. El Gobierno de Cantabria impulsará la rehabilitación del parque edificado incentivando que los edificios ya existentes anteriores a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, cuenten con un documento técnico que incluya un diagnóstico del edificio y un plan de actuaciones para aprovechar el potencial de mejora de los mismos. Este documento desarrollará un análisis técnico particularizado en relación con los requisitos básicos contemplados en la Ley de Ordenación de la Edificación, así como de las prestaciones relacionadas con la sostenibilidad.

2. El libro del edificio existente ha de contener una estrategia de rehabilitación por fases para orientar a los propietarios y usuarios y servir de instrumento necesario en orden a poder acceder a las ayudas públicas que se convoquen cuya finalidad sea la rehabilitación energética.

Artículo 22. El Informe de evaluación del edificio.

1. El Informe de Evaluación tiene por objeto acreditar la situación en la que se encuentran los edificios de viviendas en relación con el estado de conservación, y el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, y contendrá al menos:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

2. Están obligados a realizar el Informe de Evaluación del Edificio los propietarios y las comunidades de propietarios de todas aquellas edificaciones destinadas a vivienda colectiva, con una antigüedad superior a cincuenta años.

3. El Informe de Evaluación tendrá una validez de diez años, transcurridos los cuales deberá efectuarse un nuevo Informe de Evaluación, pudiendo establecer los Ayuntamientos una periodicidad menor.

4. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo tendrá la consideración de infracción grave por incumplimiento del deber de mantenimiento contemplado en el artículo 76.o) de esta Ley.

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo a la Dirección General competente en materia de vivienda para su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación del Edificio.

7. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, y siempre que de este último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

8. Reglamentariamente se establecerá el modelo de informe de evaluación del Edificio, y la regulación del Registro de Informes de Evaluación.

9. El Informe de la Evaluación de los Edificios deberá ser realizado por técnico facultativo competente que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación conforme a lo establecido en la legislación aplicable.

TÍTULO III
Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas

CAPÍTULO I
Publicidad e información en la oferta de venta y arrendamiento

Artículo 23. Carácter vinculante de la publicidad.

1. La publicidad sobre las características materiales de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de adquisición o arrendamiento deberá ajustarse a los principios de buena fe y veracidad, sin omitir datos esenciales o que puedan inducir a error a los destinatarios. En todo caso, se especificará si las viviendas a que la publicidad se refiere se encuentran terminadas o en fase de construcción.

2. La publicidad deberá contener, como mínimo, las siguientes referencias:

- a) La identificación del promotor
- b) emplazamiento del edificio.
- c) La descripción de la vivienda, con la especificación de la superficie útil o construida y, en su caso, de los elementos vinculados a ésta, cuando proceda.
- d) El precio de venta o de arrendamiento y condiciones básicas de financiación, cuando proceda.
- e) Entidad financiera que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.
- f) Condiciones de accesibilidad tanto de la vivienda como en su caso de las zonas comunes del edificio en el que aquélla se ubique, y proyectos de supresión de barreras aprobados y en estado de aprobación, ejecución o pendiente de ella.
- g) Justificación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad conforme a la normativa vigente.

3. Conforme a la legislación sobre protección de consumidores y usuarios, las características de las viviendas, sus anejos, servicios e instalaciones comunes ofrecidas en la publicidad para promover su venta o arrendamiento serán exigibles ulteriormente por el comprador o arrendatario, aun en el caso de que no se hiciera mención específica a alguna de las características en el respectivo contrato celebrado.

4. En la publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de una vivienda integrada en un complejo inmobiliario, se hará constar expresamente esta circunstancia, indicándose si las instalaciones o servicios a que se hace referencia corresponden a un solo edificio, a varios o a elementos comunes a todo el complejo.

Artículo 24. Superficie.

La superficie de las viviendas objeto de publicidad se expresará en metros construidos o útiles, especificando en todo momento a cuál de las dos circunstancias se refiere y la normativa de referencia para su cuantificación. Cuando se refiera a la superficie útil, en los edificios constituidos o que se constituyan en régimen de propiedad horizontal no podrá computarse la parte proporcional de los elementos comunes en la extensión que se atribuya a cada una de las viviendas.

Artículo 25. Anejos.

1. Cuando se ofrezcan viviendas con trasteros, desvanes, plazas de garaje u otros espacios análogos que puedan prestar un servicio accesorio a los titulares dominicales de aquéllas, se indicará necesariamente si se trata de anejos jurídicamente vinculados, sin perjuicio de que se aporte información complementaria sobre la concreta naturaleza de los mismos.

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

3. Se especificará que los anejos reúnen los requisitos exigidos por la legislación vigente.

Artículo 26. Información para la venta.

1. Los promotores deberán proporcionar en su oferta de venta a los adquirentes de viviendas en primera transmisión la información básica sobre sus características que necesariamente incluirá los siguientes aspectos:

- a) Datos relativos al promotor y al constructor.
- b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos que éste incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente; expresión de que en ningún caso podrán imponerse al



comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas y otros análogos que las disposiciones legales atribuyen al vendedor; pagos aplazados, expresando el coste total del crédito con referencia a la tasa anual equivalente o, en su defecto, el tipo de interés anual y los gastos y cargas que el comprador haya de abonar como consecuencia de la concesión del crédito; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Condiciones en caso de previsión de subrogación en el préstamo hipotecario: Información escrita sobre la fecha de escritura de constitución de la hipoteca, el nombre y dirección del Notario autorizante, los datos de la inscripción registral y la referencia a la parte de gravamen que corresponde a cada una de las viviendas en la distribución de la responsabilidad hipotecaria, así como la indicación del número de plazos, importe exacto de cada uno de ellos y fecha del vencimiento de los mismos.

d) Características esenciales de la vivienda: Plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles, construidas y construidas con repercusión de los elementos comunes; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, planos y detalles de las características de todas las instalaciones de la vivienda, servicios y características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante, orientación principal, grado de aislamiento térmico y acústico y medidas de ahorro energético con que cuenta, así como de las condiciones de accesibilidad.

e) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; copia de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal y de los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si han sido otorgados; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la comunidad de propietarios en el caso de que ésta ya se haya formalizado; garantías constituidas para responder por daños materiales a causa de vicios o defectos de construcción conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

f) Situación administrativa del inmueble: Copia de la licencia municipal de edificación, de primera ocupación, acreditación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, o calificación definitiva en el caso de viviendas de protección oficial, si estuviesen terminadas las viviendas, copia del certificado final de obra visado y expedido por la dirección facultativa, si procede, así como los documentos que acrediten que la vivienda se encuentra al corriente de los impuestos, tasas y exacciones que la graven.

2. La información de la oferta para la venta de viviendas en segunda o posteriores transmisiones, en la que intervenga una persona física o jurídica en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: Acreditación de la superficie útil y construida; cuota de participación en su caso; relación de calidades, instalaciones, servicios, anejos y elementos vinculados a la vivienda. Cuando la transmisión de la vivienda se desarrolle en el marco del ejercicio de una actividad profesional o empresarial, deberá tenerse a disposición, además, plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y plano de las instalaciones de electricidad, agua, saneamiento, calefacción y detalle en su caso, de los equipos y aparatos electrodomésticos a instalar, especificando su inclusión o no en la obra.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y justificación de encontrarse al corriente de los pagos a la comunidad de propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, así como todos aquellos acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios de relevancia económica y pendientes de ejecución en el momento de la compraventa; garantías por daños materiales por vicios o defectos de construcción cuando las mismas fueran preceptivas, de conformidad con lo establecido por la legislación de la ordenación de la edificación.

e) Informe de evaluación del edificio: Se informará si el inmueble dispone de informe de evaluación del edificio, en el caso de que sea obligatorio.

Artículo 27. Información para el arrendamiento de vivienda.

En la oferta de viviendas para su arrendamiento o alquiler se informará de las condiciones económicas del mismo y, al menos las relativas al precio de renta, conceptos que incluye, fórmula de revisión, plazo, gastos repercutibles, características físicas de la vivienda, condiciones de accesibilidad, acreditación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, servicios e instalaciones, de conformidad con la legislación de arrendamientos urbanos e información sobre las características del régimen de propiedad horizontal.

Será requisito indispensable para el alquiler de la vivienda disponer de certificado de eficiencia energética y la acreditación de las condiciones mínimas de habitabilidad de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 28. Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas.

Las cláusulas de los contratos de transmisión de la propiedad o de cesión de uso de vivienda formalizados deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no hayan sido facilitados previa o simultáneamente a la formalización del contrato.

b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, con exclusión de cláusulas abusivas. Se consideran en cualquier caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores, así como las cláusulas que vinculan el contrato sólo a la voluntad de los empresarios o profesionales, las que supongan privación de derechos básicos de los consumidores y las que supongan falta de reciprocidad.

CAPÍTULO II
Requisitos para la venta de viviendas

Artículo 29. Reserva de viviendas de futura construcción.

1. El comprador que acceda al «pacto de reserva» a cambio de un precio cierto, mediante el cual el promotor se compromete a no enajenar a terceros una o más viviendas de un edificio de futura construcción podrá decidir la formalización del contrato de compraventa una vez que se cumplan los requisitos exigidos para la enajenación de una vivienda en proyecto o en construcción.

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

3. Siempre y cuando el promotor reciba cantidades de dinero en concepto de reserva de una de las viviendas que eventualmente se construyan, deberá señalarse en el pacto suscrito con carácter vinculante las características de ubicación de la misma dentro del edificio, la superficie útil prevista y el precio máximo de venta en que se ofrecerá la vivienda.

Igualmente deberán constar las fechas estimadas de inicio y finalización de obra, así como la prevista para que pueda formalizarse el contrato.

4. Si el promotor o constructor fueren declarados en concurso y no finalizaren la edificación, quien continuare la obra no podrá incrementar los precios pactados con los adquirentes, salvo que se tratase de mejoras de calidad solicitadas expresamente por el interesado en la compra, por encima de la variación experimentada en el Índice de Precios al Consumo (IPC) de la cantidad que resultare de aplicar el precio pactado en la reserva, contrato privado de compraventa o similar en que se haya fijado el precio de la compraventa computado desde la fecha de dicho contrato hasta la fecha en que se haga cargo de la promoción o construcción del inmueble. El nuevo promotor se subrogará en los contratos privados suscritos con los adquirentes debiendo respetarlos en todo lo pactado.

Artículo 30. Venta de viviendas en proyecto o en construcción.

1. Son requisitos previos para poder proceder a la transmisión de una vivienda en construcción o para recibir cualquier cantidad a cuenta:

a) Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construir en la misma o para rehabilitarla, así como para transmitirla, inscrito en el Registro de la Propiedad por haber obtenido licencia urbanística y demás autorizaciones exigidas por la normativa aplicable.

b) Haber suscrito las garantías y los seguros legalmente exigibles.



c) Haber constituido o que exista escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, así como certificación registral en la que consten las cuotas de participación en los elementos comunes, y los estatutos de la comunidad de propietarios o proyecto del mismo, salvo en los supuestos de viviendas unifamiliares.

d) Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

2. El notario deberá advertir expresamente de esta situación al comprador, indicando de forma clara que la edificación no tiene la consideración de vivienda y de las responsabilidades que pudiera adquirir hasta finalizar el proceso edificatorio con la licencia de primera ocupación.

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

Artículo 31. Garantía de devolución de cantidades anticipadas para la construcción de la vivienda.

1. La entrega de cantidades anticipadas en concepto de reserva o adquisición de viviendas obligará al promotor, en los términos contemplados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de la Ordenación de la Edificación, a garantizar su devolución para el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegue a iniciarse o a concluirse en los plazos establecidos en el contrato, sin perjuicio de que el comprador que pretenda la resolución del contrato reclame, además, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

2. La garantía constituida se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario y su cobro se domiciliará en la cuenta especial prevista a tal efecto.

3. Cuando se trate de viviendas protegidas, se exigirá, además, la autorización de la administración para percibir cantidades a cuenta, que requerirá la previa obtención de la calificación provisional y la acreditación mediante certificación registral de la titularidad y libertad de cargas del solar, salvo las constituidas en garantía de devolución de los préstamos cualificados concedidos para la construcción de viviendas.

4. Las garantías sólo se extinguirán cuando el promotor pruebe la entrega de las viviendas ya terminadas, tras la expedición del certificado final de obra por el técnico competente y la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación, bien expresamente o por silencio administrativo conforme a la legislación vigente.

Además, la cancelación de las aludidas garantías exigirá, en los casos en que el promotor continúe siendo titular registral, que se aporte la escritura pública de compraventa de la vivienda que se hubiera otorgado.

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

6. Los promotores no podrán repercutir el coste de constitución de los avales a los adquirentes de las viviendas.

Artículo 32. Aplicación de las cantidades anticipadas para la construcción.

1. El promotor que haya recibido de los compradores cantidades anticipadas a cuenta del precio total de las viviendas en proyecto o en construcción deberá ingresar en una cuenta especial y sólo podrá disponer de las mismas, para atenciones propias de la promoción.

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

Artículo 33. Venta de viviendas terminadas.

1. Son requisitos previos para poder proceder a la transmisión de una vivienda terminada de nueva construcción o para recibir cualquier cantidad a cuenta:

a) Disponer de licencia de primera ocupación.



b) Disponer de acreditación de las condiciones mínimas de habitabilidad conforme a la normativa vigente o calificación definitiva en el caso de viviendas protegidas.

c) Disponer de la conexión a la red general de suministros de forma individualizada para cada vivienda del edificio, cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente.

d) Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.

e) Haber formalizado el correspondiente libro del edificio.

f) Haber dividido el crédito hipotecario, en su caso, entre todas las entidades registrales del inmueble. Deberá concretarse, en su caso, el importe de préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones del mismo y los requisitos de subrogación al comprador. El comprador podrá subrogarse o no en el préstamo del promotor, siendo por cuenta de éste los gastos de cancelación cuando el comprador optará por la no subrogación en dicho préstamo.

2. Las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, se equiparán a las de nueva construcción a efectos del presente artículo.

Artículo 34. Contenido del contrato de compraventa.

Las condiciones particulares del contrato de compraventa deberán reflejar el contenido de la información suministrada al comprador conforme a lo previsto en la presente Ley. En caso de discrepancia en perjuicio del comprador, éste tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato y percibir la indemnización de daños y perjuicios, cuando sea procedente en los términos establecidos en la legislación civil.

Artículo 35. Documentación que es preciso entregar a los adquirentes.

1. En los actos y contratos de primera transmisión de viviendas, los transmitentes deberán entregar a los adquirentes la siguiente documentación:

a) El plano de situación del edificio.

b) El plano de la vivienda, con especificación de la superficie útil y de la construida, en caso de viviendas de nueva construcción, con las mediciones acreditadas por técnicos competentes. Si existen anexos, las mediciones deben ser diferenciadas.

c) La memoria de calidades.

d) La licencia de primera ocupación, acreditación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y, en el caso de una vivienda de protegida, la calificación definitiva.

e) El certificado de aptitud en el caso de que el edificio haya sido obligado a pasar la inspección técnica del edificio.

f) Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.

g) La documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación de los garantes, los titulares de la garantía, los derechos de los titulares y el plazo de duración.

h) La documentación relativa a la hipoteca, si se ha constituido.

i) La escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos de la comunidad de propietarios, si ya han sido otorgados, en su caso.

j) La documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.

k) La documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

2. En los actos y contratos de transmisión de viviendas en segunda o sucesivas transmisiones, es preciso entregar a los adquirentes los documentos señalados por las letras d, e, f, i y j del apartado 1 y, en el caso de una vivienda en régimen de propiedad horizontal, el certificado relativo al estado de deudas de los transmitentes con la comunidad, en el que deben constar, además, los gastos ordinarios aprobados pendientes de repartir.

3. Los gastos derivados de la obtención de la documentación mencionada por los apartados 1 y 2 no podrán imputarse a cargo de los adquirentes.

CAPÍTULO III

Requisitos para el arrendamiento de viviendas

Artículo 36. Requisitos que debe reunir una vivienda para ser susceptible de ser arrendada.

1. Para que una vivienda pueda ser susceptible de ser arrendada debe reunir, los siguientes requisitos:

a) Ser susceptible de ser habitada por disponer de las licencias y autorizaciones en vigor que esta Ley exige para su ocupación y las que reglamentariamente se establezcan, con carácter previo a la formalización del contrato de arrendamiento.



b) Que el edificio disponga de las acometidas generales de suministros y servicios previstos por la legislación aplicable.

c) Los establecidos específicamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. Se podrá acceder a la adquisición de una vivienda a través de la formalización del contrato de arrendamiento con opción de compra. Los requisitos aplicables serán los que establece la presente Ley para la venta de viviendas terminadas, con las determinaciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 37. La fianza en los contratos de arrendamiento.

1. En la formalización de los contratos de alquiler de fincas urbanas será obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos. Esta fianza deberá depositarse en el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas.

2. Reglamentariamente se constituirá en la dirección general competente en materia de vivienda, el citado depósito de fianzas en el que se depositarán las cantidades exigidas por legislación de arrendamientos urbanos o las complementarias que se hubieran establecido en el contrato.

Artículo 38. Registro de contratos de arrendamientos de viviendas.

1. La Administración Autonómica establecerá las medidas que estime oportunas para el control y conocimiento de los contratos de arrendamiento de viviendas. A estos efectos se creará un registro de contratos de arrendamiento de viviendas y fincas urbanas, con carácter administrativo, en el que han de ser objeto de inscripción los datos correspondientes a los contratos de arrendamiento referentes a viviendas.

2. Reglamentariamente se determinará el contenido y la organización del Registro, que dependerá de la dirección general competente en materia de vivienda, así como el procedimiento y la obligatoriedad de la inscripción, y su cancelación.

Artículo 39. Sistema arbitral.

1. La resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al sistema arbitral conforme a la legislación aplicable.

2. La Administración fomentará el uso del sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de contratos de vivienda, pudiendo establecer reglamentariamente los beneficios que considere oportunos para los promotores que se adhieran de forma genérica y sin restricciones al sistema arbitral legalmente aplicable.

3. Los promotores que obtengan vías de financiación pública previstas en la presente ley para la consecución de alguno de los objetivos previstos en la norma deberán obligatoriamente ofrecer a los consumidores, en el ámbito de su actividad empresarial relacionado con esta financiación, la sumisión al sistema arbitral de consumo.

TÍTULO IV

La rehabilitación, renovación y regeneración urbana

CAPÍTULO I

Uso, conservación y mantenimiento de los edificios y viviendas

Artículo 40. Deberes de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de viviendas tienen el deber de conservar sus condiciones normales de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, de acuerdo con las determinaciones del proyecto técnico que haya servido de base para el otorgamiento de la licencia urbanística, lo establecido en el plan de mantenimiento y conservación del edificio y las exigencias de la normativa urbanística, medioambiental y técnica de la edificación.

2. Los propietarios habrán de llevar a cabo las obras de rehabilitación que resulten necesarias sobre los elementos comunes o privativos de los edificios y viviendas, cuando el incumplimiento del deber de conservación o la insuficiencia de las medidas adoptadas supongan un deterioro de las condiciones normales de funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y habitabilidad.

3. En los términos previstos en el título IV de la presente Ley, las administraciones públicas competentes en materia de vivienda fomentarán actuaciones de conservación y rehabilitación del patrimonio inmobiliario de Cantabria, para favorecer la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 41. Sujetos obligados por los deberes de conservación y rehabilitación.

1. Los deberes de conservación y rehabilitación recaen sobre el propietario de la vivienda o el conjunto de propietarios o comunidad de propietarios del edificio, en su caso, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 60 para viviendas del parque público de viviendas. El adquirente de una vivienda queda subrogado en la posición del anterior propietario en el cumplimiento de dichos deberes, así como en los derechos que pudiera tener frente a la Administración, salvo los de carácter personalísimo.

2. En el instrumento mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda, el transmitente deberá declarar estar al corriente en el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación o expresar los que tenga pendientes de cumplimiento.

3. Cuando el propietario de una vivienda fuese desconocido, corresponderá a la administración competente en materia de vivienda realizar las obras que sean necesarias para la adecuada conservación y rehabilitación del edificio, sin perjuicio de las acciones de repetición que procedan.

Artículo 42. Administración competente.

1. Corresponderá a la Administración municipal velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. A estos efectos, podrá ejercitar las potestades administrativas que se señalan en este capítulo y las que regula la normativa urbanística, especialmente la inspección técnica de los edificios, las órdenes de ejecución y las medidas de ejecución forzosa.

2. La Administración autonómica, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá actuar por sustitución en los supuestos de inactividad municipal, previo requerimiento a la administración local, siempre que este no fuese atendido, en orden a garantizar la adecuada conservación y rehabilitación de las viviendas.

Artículo 43. Garantía del Derecho de retorno.

Cuando los usuarios de viviendas desalojadas como consecuencia de la ejecución de obras de conservación y rehabilitación tuvieran derecho de retorno con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, la Administración autonómica podrá establecer programas de subsidiación de la actualización de las rentas de alquiler para adecuar el precio de alquiler al del mercado, con el límite máximo de la renta señalada para el alquiler de viviendas protegidas y en atención a la situación económica de la unidad familiar o de convivencia del retornado.

CAPÍTULO II

Principios generales de la rehabilitación, renovación y regeneración urbana

Artículo 44. Principios rectores de la rehabilitación edificatoria y de la renovación y regeneración urbana.

Las administraciones públicas fomentarán la rehabilitación, renovación y regeneración de los núcleos urbanos de Cantabria aplicando los principios de protección, conservación y reutilización del patrimonio construido, accesibilidad, cohesión social, perspectiva de género, desarrollo urbano compacto, sostenibilidad y eficiencia energética.

Artículo 45. Coordinación administrativa.

A fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de las actuaciones públicas previstas en la presente ley, las diferentes administraciones públicas deberán actuar conjunta y coordinadamente para facilitar el cumplimiento y ejecución de las diferentes actuaciones, planes y programas en materia de rehabilitación edificatoria y renovación y regeneración urbanas.

Artículo 46. Oficinas de rehabilitación.

1. La oficina de rehabilitación es el punto de información, asesoramiento, apoyo a la gestión, seguimiento y difusión de las áreas de renovación y regeneración urbana para facilitar la ejecución de las actuaciones en las mismas.

2. Los municipios que tengan previsto desarrollar áreas de renovación y regeneración urbana podrán crear una oficina de rehabilitación con los medios materiales y personales adecuados y proporcionados para desarrollar la actividad, la cual ejercerá sus funciones y competencias en la totalidad de los ámbitos del municipio con área declarada o que se declare.

La Administración de la Comunidad Autónoma podrá crear oficinas de rehabilitación que desarrollarán sus funciones en el ámbito de los programas y planes de vivienda de competencia autonómica. Igualmente, podrá crear oficinas de



rehabilitación con la finalidad de colaborar con los Municipios que lo soliciten. Estas oficinas podrán desarrollar sus funciones en varios Municipios.

3. Las oficinas de rehabilitación tendrán las siguientes funciones:

a) Proponer las medidas necesarias para desarrollar las actuaciones derivadas de la declaración de área de renovación y regeneración urbana, así como el seguimiento y control anual de la evolución de los indicadores, y, en su caso, las medidas correctoras o de impulso que mejoren el funcionamiento de dicha área.

b) Prestar una atención directa, personal y especializada a la ciudadanía, facilitando la información y el apoyo técnico-jurídico necesario para poder llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de renovación y regeneración urbanas.

c) Fomentar la rehabilitación urbana mediante:

1.º El impulso y gestión de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de renovación y regeneración urbanas.

2.º La asistencia técnica y administrativa para la correcta orientación de los expedientes de rehabilitación de edificios, a fin de lograr la mayor adecuación posible de los edificios a la normativa de accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad.

3.º La tramitación, en su caso, de los expedientes de ayudas públicas a la rehabilitación de edificios y viviendas, así como de cualquier otra asociada al área de renovación y regeneración urbana.

4. Las oficinas de rehabilitación podrán asumir aquellas funciones que, siendo competencia del propio ayuntamiento u otras administraciones, se acuerde que puedan ser desarrolladas por estas oficinas, en aras de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención a la ciudadanía.

5. Los Colegios profesionales competentes de profesiones técnicas en el ámbito de la rehabilitación podrán también crear oficinas de rehabilitación con las funciones enumeradas en el apartado 3.

CAPÍTULO III

Actuaciones de rehabilitación edificatoria

Artículo 47. Actuaciones de rehabilitación.

A los efectos de esta ley las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad en los términos previstos en la legislación urbanística.

Artículo 48. Obligaciones relativas a la edificación y rehabilitación.

1. Las personas propietarias de las edificaciones están obligadas a realizar las obras de edificación y rehabilitación en los plazos y condiciones previstas en normativa aplicable, especialmente en aquellas que contemplan los derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, en los instrumentos de planeamiento y, en su caso, en los instrumentos de gestión y órdenes de ejecución que los recojan.

2. Cuando el coste de los trabajos y obras a realizar en actuaciones de rehabilitación exceda de los límites establecidos en el deber de uso y conservación a que se refiere la legislación urbanística y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente a aquel exceso.

CAPÍTULO IV

Actuaciones de renovación y regeneración urbana

Artículo 49. Actuaciones de renovación y regeneración urbana.

1. A los efectos de esta Ley, las actuaciones de renovación y regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

2. Las actuaciones de regeneración urbana podrán ser declaradas «área de regeneración urbana integrada» por la Consejería competente en materia de vivienda, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén



enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio de rehabilitación con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Artículo 50. Áreas de renovación y regeneración urbana.

1. Las áreas de renovación y regeneración urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables, entendiéndose como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.

2. El ámbito de las actuaciones de regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo y en caso necesario incluirá las intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos.

Artículo 51. Declaración del Área de Renovación y Regeneración Urbana.

1. Corresponderá al Ayuntamiento la declaración de las Áreas de Renovación y Regeneración urbana previa información pública de 20 días y audiencia a los propietarios afectados. La delimitación del Área no necesariamente debe estar incluida en el planeamiento general.

2. La documentación de la delimitación debe incluir:

a) Una memoria que acredite la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada esta última en términos de rentabilidad y equidistribución de beneficios y cargas. Dicha memoria contendrá al menos los siguientes apartados:

1.º La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

2.º La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales de acuerdo con la información que conste en el catastro y el registro de la propiedad

3.º La clasificación y calificación de todas las parcelas y suelos incluidos en el Área, con indicación de instrumentos de planificación y gestión previstos, así como de los trámites urbanísticos necesarios para el desarrollo de las actuaciones.

4.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas

5.º La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

6.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.

7.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

8.º El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

9.º El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

b) Planos de información y delimitación del Área a escala adecuada para su comprensión.

3. La declaración de las Áreas de Renovación y Regeneración urbanas lleva implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los efectos de expropiación e imposición de servidumbres u ocupación temporal de los terrenos, si las necesidades, los medios económico-financieros de que dispone, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias concurrentes justifican la conveniencia del mecanismo expropiatorio.

4. El acuerdo de declaración de una Área de Renovación y Regeneración urbana debe establecer, expresamente, los derechos y deberes del propietario y de los ocupantes legales y las habilitaciones de las administraciones públicas.

5. La delimitación de un Áreas de Renovación y Regeneración urbana se realiza únicamente a los efectos de su gestión, sin perjuicio de las posteriores o simultáneas modificaciones de planeamiento general o instrumentos de planeamiento urbanístico que pudiera requerir para su desarrollo.

6. Si la declaración de un Área de Renovación y Regeneración urbana supone la obtención de financiación procedente del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria o del Estado mediante los planes de vivienda convenidos, la delimitación debe realizarse de acuerdo con la Consejería competente en materia de vivienda.



Artículo 52. Planificación y gestión de las actuaciones de renovación y regeneración urbana.

1. El desarrollo de las actuaciones previstas en la memoria de viabilidad técnica y económica de la Declaración del área podrá llevarse a cabo por uno o varios gestores bajo la dirección de la Administración actuante o entidad pública adscrita a la misma. A tal fin, la administración actuante elaborará un plan director de actuaciones, que se someterá a un proceso de participación pública para dar a conocer los objetivos de la actuación global, las diferentes etapas de actuación, las fórmulas de gestión previstas y las posibles interferencias con los servicios públicos existentes.

2. Durante el proceso de participación se procederá a la elaboración de un diagnóstico detallado del grado de vulnerabilidad social encontrado, que se tendrá en cuenta a la hora de elaborar el /los instrumentos de planificación y/o gestión precisa/s así como el plan de realojos y/o retornos que deban realizarse.

3. El desarrollo de las actuaciones incluidas en el Plan Director puede requerir el trámite de uno o varios de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio y urbanismo, así como modificaciones de instrumentos de planeamiento y/o gestión existente.

Artículo 53. Gestión unitaria de las actuaciones de Renovación y Regeneración Urbana.

1. Cuando los ámbitos delimitados requieran de una gestión unitaria para posibilitar la viabilidad de la actuación, esta gestión podrá ser realizada por la Administración actuante o sus sociedades instrumentales, asociaciones administrativas de propietarios, propietarios, comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, o por cualquier fórmula de asociación de los anteriores admitida en derecho. Las fórmulas anteriores deberán contar con la conformidad de las mayorías exigidas por la legislación aplicable para cada régimen de propiedad.

2. Las actuaciones en "Áreas de Regeneración Urbana integrada", podrán requerir de la acción conjunta de diferentes administraciones, para su financiación o para posibilitar su realización. En tal caso, la gestión de la actuación deberá ser pública, sin perjuicio de que la Administración pueda adjudicarse a un tercero bajo los criterios de publicidad y concurrencia.

3. Los entes gestores adjudicatarios de los concursos a que hace referencia el apartado anterior deberán contar con una representación de más de un tercio de la propiedad y serán los beneficiarios de las expropiaciones que fuese preciso realizar.

La retribución de los entes gestores se estipulará en las bases del concurso y podrá venir determinado por un porcentaje del aprovechamiento urbanístico resultante.

TÍTULO V

Acceso a la vivienda de personas en situación de riesgo o vulnerabilidad

CAPÍTULO I

Parque público de vivienda

Artículo 54. Plan de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico.

1. El Plan de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico tendrá por objeto ampliar y diversificar el parque público de viviendas, alcanzar las condiciones necesarias para que todos los ciudadanos puedan disfrutar una vivienda digna y adecuada, tanto en el medio urbano como en el medio rural, especialmente aquellos que tengan dificultades especiales para ello, contribuir a diversificar la oferta de viviendas corrigiendo los desequilibrios existentes en el mercado inmobiliario y ampliar la oferta de viviendas destinadas al alquiler.

2. La Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios con cualquier tipo de entidades públicas, entidades sin ánimo de lucro o privadas para la gestión de los alojamientos dotacionales y/o de viviendas del parque público de vivienda.

Artículo 55. Las viviendas que componen el parque público de viviendas.

1. A los efectos de esta Ley, componen el parque público de viviendas, las que sean promovidas, financiadas, desarrolladas o gestionadas por administraciones públicas o su sector público institucional, así como las incorporadas al parque público de vivienda mediante cesión, compra, herencia o donación. En concreto serán las siguientes:

a) Las viviendas protegidas públicas construidas sobre suelo de titularidad pública destinadas a residencia habitual de personas o unidades de convivencia cuyas circunstancias socioeconómicas les impidan o dificulten satisfacer su derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en las condiciones establecidas por el mercado residencial de vivienda libre.



b) Las viviendas construidas sobre suelo de titularidad pública a través de derecho de superficie, de la concesión administrativa, o de negocio jurídico análogo, una vez transcurra el plazo de duración del negocio jurídico o se produzca la reversión a la administración titular del suelo.

c) Los alojamientos dotacionales, que son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria mediante el pago de una renta o canon la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se destinarán de forma preferente a colectivos especialmente vulnerables entendiendo como tales a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos, sin que en ningún caso puedan ser destinadas a residencia habitual o permanente de los beneficiarios.

d) Las viviendas que acceden al parque público de vivienda a través de cesión, compra o cualquier título jurídico que permita su gestión.

Artículo 56. Promoción pública.

1. Son de promoción pública a los efectos de esta Ley, las viviendas sufragadas con cargo a los presupuestos de una administración pública o de una entidad de derecho público vinculada o dependiente de aquella. Las promociones ejecutadas con fondos propios por las empresas públicas o de capital público dependientes de cualquier administración serán consideradas de promoción privada.

No se considerarán de promoción pública las ejecutadas sobre suelo de titularidad pública a través de derecho de superficie, de concesión administrativa, o de negocio jurídico análogo.

2. La promoción pública podrá llevarse a cabo mediante la construcción de viviendas, la adquisición de viviendas nuevas o usadas y la renovación o rehabilitación de viviendas para la realización de los principios rectores contemplados en la presente Ley.

Artículo 57. Locales en edificios de viviendas de promoción pública.

1. Los locales, edificaciones y servicios complementarios de las viviendas de promoción pública, siempre que la normativa urbanística lo permita, podrán ser destinados a usos de oficinas, comerciales, sanitarios, asistenciales, culturales, deportivos u otros de interés público o de interés para la comunidad.

2. Con el objeto de incentivar y estimular la cohesión social y la implantación de actividades económicas incipientes, los locales comerciales tendrán la misma consideración legal que las viviendas protegidas. Reglamentariamente se establecerán los requisitos de acceso.

CAPÍTULO II **Parque público de vivienda en alquiler**

Artículo 58. Parque público de viviendas en alquiler.

1. El parque público de viviendas en alquiler podrá estar constituido por viviendas de titularidad pública y aquellas de titularidad privada afectas a los fines de las políticas públicas de vivienda.

2. Formarán parte del parque público de viviendas en alquiler:

a. Las viviendas cuya titularidad sea de la Consejería competente en materia de vivienda que se destinen a arrendamiento.

b. Las viviendas que hayan sido adquiridas con fondos públicos para formar parte del Parque Público de viviendas en alquiler.

c. Las viviendas que hayan sido cedidas temporalmente por personas físicas, o jurídicas de ámbito privado para formar parte del Parque Público de viviendas en alquiler.

d. Las viviendas que hayan sido cedidas temporalmente por otras Consejerías de la Administración General de la Comunidad Autónoma, por otras Administraciones Públicas o por entidades del Sector Público Institucional.

e. Las viviendas de promoción pública con destino al alquiler.

3. La gestión del parque público de viviendas podrá ser realizada directamente por la Administración Pública o por sus entes instrumentales sin perjuicio de los acuerdos o convenios de colaboración con entidades sin ánimo de lucro que lleven a cabo actividades y programas de carácter social para garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos especialmente vulnerables.



Artículo 59. Destino.

1. Solo podrán ser personas adjudicatarias de las viviendas del parque público las personas físicas que reúnan los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

2. Las viviendas de titularidad pública se destinarán, en todo caso, a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarias o adjudicatarios, sin que en ningún caso se puedan destinar a ningún otro uso, excepto en los casos que reglamentariamente se determinen para posibilitar el uso por la Administración pública como vivienda temporal de colectivos con necesidades especiales.

Artículo 60. Deber de uso, conservación y mantenimiento.

1. Las personas arrendatarias del parque público de viviendas asumirán los deberes de uso, conservación y mantenimiento de éstas establecidos con carácter general por la presente ley, así como los que se derivan de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos y de las ordenanzas municipales que, en su caso, le sean de aplicación.

2. El incumplimiento del deber de uso, mantenimiento y conservación de la vivienda será considerado como un uso inadecuado de la vivienda a los efectos de la aplicación del régimen sancionador del Título VI de esta Ley.

Artículo 61. Modos de acceso.

1. El acceso a las viviendas del parque público se realizará mediante arrendamiento, derecho de usufructo o cesión de uso o cualquier negocio jurídico.

2. El procedimiento y los requisitos para la adjudicación de las viviendas del parque público será desarrollado reglamentariamente y se ajustará a los principios de objetividad y transparencia.

3. Queda prohibido el subarrendamiento o la cesión del uso, por parte de la persona adjudicataria, a una tercera persona de esta clase de viviendas, salvo los supuestos previstos reglamentariamente para los casos en los que el adjudicatario sea una administración pública o una entidad pública o privada sin ánimo de lucro con personalidad jurídica propia.

Artículo 62. Renta del alquiler.

1. La renta de referencia de las viviendas del parque público de vivienda y sus anejos se establecerán por orden de la Consejería con competencias en materia de vivienda.

2. En ningún caso la cuantía de la renta podrá ser superior a un 30% de la renta neta disponible de la unidad de convivencia que vaya a habitar la vivienda. En el caso de viviendas destinadas a colectivos especiales, este límite vendrá determinado por la situación personal y económica de los arrendatarios.

Artículo 63. Aplazamientos de pago.

1. Excepcionalmente, en caso de imposibilidad acreditada de pago de la vivienda del parque público de vivienda por una situación transitoria de precariedad económica, las Administraciones públicas podrán conceder, previa petición de la persona interesada, aplazamientos o fraccionamientos de pago conforme a las condiciones que se determinen reglamentariamente.

2. El impago de las cuotas sin aviso previo ni justificación, será considerado como un uso inadecuado de la vivienda y se estará a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley.

TÍTULO VI

Incumplimiento de la función social de la vivienda

CAPÍTULO I

Tratamiento de las situaciones anómalas de las viviendas

Artículo 64. Detección de situaciones anómalas de las viviendas.

1. El Ayuntamiento, si tiene constancia de que una vivienda o un edificio de viviendas ubicado en su término municipal se utiliza de forma anómala, o un inmueble se halla en situación anómala, debe abrir el oportuno expediente administrativo para realizar los actos de instrucción necesarios para determinar, conocer y comprobar los hechos sobre los que debe dictar la resolución.

2. En la detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas, deben tenerse en cuenta especialmente:

- a) Las declaraciones o actos propios del titular o la titular de la vivienda o del inmueble.
- b) Las declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las administraciones públicas que tiene atribuidas las funciones de inspección en dicha materia y de los agentes de la autoridad en general.
- c) La negativa injustificada del titular o la titular de la vivienda o del inmueble a facilitar las comprobaciones del Ayuntamiento si no existe causa verosímil que la fundamente y si, además, constan otros indicios de falta de ocupación.
- d) Los anuncios publicitarios.

Artículo 65. Acreditación del uso inadecuado.

1. Al objeto de acreditar la situación de uso inadecuado de una vivienda o alojamiento, los Ayuntamientos, conforme a la presente ley, de forma justificada y aplicando criterios de ponderación en la elección del medio probatorio, podrán requerir y tener en cuenta, además de cuantos medios sean admitidos en derecho, los siguientes extremos:

- a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormales, por exceso o por defecto, de agua, gas y electricidad.

2. Las compañías suministradoras, las entidades gestoras de los servicios y los responsables de los registros públicos, señalados en el apartado 1 de este artículo estarán obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar el uso inadecuado de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos. Asimismo, deberá respetarse dicha normativa en la obtención de datos y tratamiento de la información obtenida de cualquier otro registro público.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1, se considerará que existen consumos anormales por defecto cuando no se justifique el consumo mínimo de agua, gas y electricidad que corresponde a una persona para un uso residencial. Se considerará que existen consumos anormales por exceso cuando se supere el consumo máximo que corresponde al número máximo de personas que puedan habitar en la vivienda o alojamiento a tenor de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo respecto a la vivienda sobreocupada.

4. Reglamentariamente se determinarán los límites de consumo de agua, gas y electricidad que se consideran mínimos y máximos para el uso residencial, por persona, a los efectos de la aplicación de este artículo. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario, se considerará consumo mínimo la tercera parte del consumo medio de agua, electricidad y gas por persona según la última publicación del Instituto Nacional de Estadística, y se considerará consumo máximo el triple del consumo medio por persona según la citada última publicación del Instituto Nacional de Estadística.

Artículo 66. Registro de Viviendas Deshabitadas.

1. La Administración autonómica creará el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente, hayan sido declaradas como vacías, y ello al servicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley.

Tendrán acceso a dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

El procedimiento para declarar una vivienda como vacía, las medidas de fomento y la inscripción en el Registro se regularán reglamentariamente.

2. El registro tiene carácter autonómico y dependerá de la Consejería competente en materia de vivienda, que estará obligada a mantenerlo.

3. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el registro y los órganos estadísticos pertinentes, se establecerán los canales de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas oficiales incluidas en los planes estadísticos y sus programas anuales. La utilización de la información del registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.

4. Se determinarán reglamentariamente el contenido y organización del Registro, así como el procedimiento de inscripción y su obligatoriedad.

En todo caso, se inscribirán las viviendas siguientes:

- a) Las adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que no estén ocupadas por personas con título habilitante.
- b) Las de titularidad de personas jurídicas privadas que, de acuerdo con esta Ley, se encuentren en situación de utilización anómala por su desocupación permanente.



5. El gobierno de Cantabria enviará anualmente a cada ayuntamiento de Cantabria, con carácter previo a la fecha en que queda actualizado el padrón municipal fiscal del IBI, el listado de las viviendas inscritas en registro de viviendas deshabitadas en dicho municipio con el objeto de facilitar la aplicación del recargo previsto en el artículo 72.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 67. Declaración de inhabilitación de las viviendas.

1. La declaración de inhabilitación es un acto administrativo en virtud del cual se acredita que una vivienda o alojamiento dotacional no es apta para ser destinada a residencia por no reunir las condiciones mínimas de habitabilidad de conformidad con la normativa aplicable, ni los requisitos mínimos de seguridad, salubridad y accesibilidad, suponiendo un peligro para salud o la seguridad de las personas.

2. Procederá la declaración de inhabilitación de una vivienda o alojamiento dotacional, cuando un Ayuntamiento tenga conocimiento de concurren las circunstancias contempladas en el apartado anterior, previa tramitación de un procedimiento de acuerdo con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En todo caso, será preceptiva la audiencia de la persona interesada. La declaración de inhabilitación será notificada al propietario, junto con la orden de ejecución de las obras de rehabilitación. Simultáneamente, la declaración de inhabilitación se remitirá al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.

3. La declaración de inhabilitación conllevará la consideración de infravivienda de la vivienda o alojamiento dotacional.

Artículo 68. Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

1. Existirá causa de interés social para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de los edificios, viviendas o parte de los mismos cuando estén vacíos y tengan declaración de inhabilitación, siempre que, al dictarse la correspondiente orden de ejecución de obras, ésta fuera desatendida por el propietario.

2. Las viviendas expropiadas serán destinadas a usos residenciales, preferentemente en régimen de alquiler para colectivos vulnerables.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa de expropiación forzosa, tendrán la condición de beneficiarias las personas jurídicas que ostenten la condición de promotoras públicas de vivienda protegida con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley. Igualmente, podrán ser beneficiarias las comunidades de propietarios, cuando la realización de obras de rehabilitación o el establecimiento de condiciones adecuadas de utilización de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiera la expropiación de elementos privativos o comunes.

Artículo 69. procedimiento expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad.

1. La expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad requerirá la previa declaración de inhabilitación del inmueble afectado, el incumplimiento de la correspondiente orden de ejecución y la notificación de la intimación de expropiación forzosa.

2. Desatendida la orden de ejecución, y sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que correspondan, la Administración podrá iniciar el procedimiento expropiatorio.

3. El procedimiento expropiatorio quedará en suspenso cuando el propietario, dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación de la intimación, presente una garantía suficiente de realización de las obras de adecuación del inmueble. Realizadas las obras de adecuación y puesta la vivienda en alquiler, la administración archivará el expediente expropiatorio. En otro caso, levantará la suspensión y proseguirá las actuaciones, de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa.

CAPITULO II

Medidas para evitar el uso inadecuado de las viviendas

Artículo 70. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

1. La consejería competente en materia de vivienda podrá declarar, a petición del Ayuntamiento, zonas de mercado residencial tensionado a aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población en condiciones que la hagan asequible para su acceso. A estos efectos se consideran asequibles cuando el coste de la hipoteca o el alquiler no supere el 30% de los ingresos medios de los hogares.

2. En las zonas de mercado residencial tensionado, las reservas de suelo público deberán destinarse a la construcción de viviendas de alquiler asequible.

3. El procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado se determine reglamentariamente.

Artículo 71. Actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas.

1. La Administración autonómica, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente deshabitadas. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de desocupación permanente de viviendas y debe aprobar los correspondientes programas de inspección.

2. En el marco de las políticas de fomento a las que se refiere el apartado anterior deberá darse garantías a los propietarios de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas que las incorpore al mercado de alquiler sobre el cobro de las rentas y la reparación de desperfectos.

3. Se considerará que concurre causa justificada para la desocupación continuada en el caso de las viviendas de segunda residencia, así como en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado, así como en otras situaciones equivalentes a las citadas. También se entenderá que concurre causa justificada para la desocupación en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.

4. Los titulares de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas podrán ceder su gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda. En contrapartida, debe suscribirse un pacto relativo al cobro y demás condiciones de la cesión, dentro de programas específicamente destinados a dicha finalidad en los planes de vivienda.

5. La Administración puede adoptar, además de las medidas previstas en los apartados anteriores, otras distintas, entre las que se incluirán medidas de carácter fiscal, con los mismos objetivos de incentivar la ocupación legal de las viviendas y penalizar su desocupación injustificada.

6. Una vez se hayan puesto a disposición de los propietarios todas las medidas de fomento que establecen los apartados anteriores, en los ámbitos declarados como zonas de mercado residencial tensionado, la Administración podrá declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad.

La declaración del incumplimiento debe realizarse mediante un expediente contradictorio, de acuerdo con lo establecido por la normativa de procedimiento administrativo, en el cual deben detallarse las vías de fomento específicas que se hayan puesto a disposición de la propiedad para facilitarle el alquiler de la vivienda.

En el acuerdo de declaración debe advertirse asimismo que, una vez transcurridos dos años desde la notificación de la declaración, si no se ha corregido la situación de desocupación, por causa imputable a la propiedad, la Administración podrá declarar el alquiler forzoso de la vivienda.

Artículo 72. Actuaciones para evitar las situaciones de infravivienda.

1. Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a erradicar las situaciones de infravivienda. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y deben velar para evitar que inmuebles en situación de infravivienda sean vendidos, alquilados o cedidos como viviendas.

2. En el caso de zonas con una alta concentración de infraviviendas, las administraciones competentes podrán delimitarlas y declarar las áreas de renovación y regeneración urbana.

3. Para un mejor control de las situaciones de infravivienda, pueden establecerse acuerdos de colaboración con las asociaciones y colegios profesionales que actúen en el mercado inmobiliario.

4. En las actuaciones para la corrección de situaciones de infravivienda, las administraciones públicas deben prever las medidas adecuadas para acoger a las personas que ocupan estos inmuebles con contratos de alquiler o con cesión de uso.

A tal fin, deben establecer los pertinentes programas y acuerdos de cooperación y colaboración con los servicios de atención social competentes.



TITULO VII
Régimen sancionador en materia de vivienda

CAPITULO I
Disposiciones generales

Artículo 73. Sujetos responsables.

Las personas físicas y jurídicas, que resulten responsables de los hechos que, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos del presente capítulo, sean constitutivos de infracción administrativa, aún a título de simple inobservancia, serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en esta ley.

Cuando en la instrucción de un expediente sancionador no sea posible la delimitación individual de responsabilidades, se determinarán solidariamente conforme a la tipificación de la infracción.

Artículo 74. Clasificación de las infracciones.

1. Son infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

2. Por la gravedad de los hechos, las infracciones tipificadas en esta Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 75. Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves:

a) Las omisiones o incorrecciones relevantes en cualquiera de los datos o documentos que deben constar en el libro del edificio, de conformidad con la presente ley y el reglamento por el que se determina el modelo, las formalidades y el contenido del mismo.

b) La no entrega del libro del edificio en el momento de la entrega del inmueble.

c) El incumplimiento del deber de colaboración con la labor de inspección o la obstrucción de la misma, cuando tal actuación interfiera en la constatación del incumplimiento de las obligaciones a las que se refiere esta ley.

d) El incumplimiento de cualquier otra obligación prevista en esta Ley o en su normativa de desarrollo que no constituya infracción grave o muy grave.

Artículo 76. Infracciones graves.

Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) La falsa identificación de una vivienda deshabitada como domicilio, al objeto de impedir la declaración de vivienda deshabitada.

b) El incumplimiento de las medidas de fomento adoptadas en el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

c) El transcurso de plazo fijado para la efectiva habitación de la vivienda declarada deshabitada.

d) El incumplimiento de los plazos de duración mínima de la ocupación de la vivienda fijados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, salvo que medie acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la Dirección General competente en materia de vivienda.

e) No comunicar por parte de los grandes tenedores la situación de sus viviendas deshabitadas.

f) La cesión de una vivienda que haya accedido al registro de viviendas deshabitadas a través de los convenios de colaboración a que se refiere la presente ley sin que estas estén en las condiciones adecuadas de habitabilidad y careciendo de las debidas condiciones de salubridad, seguridad, eficiencia energética, ornato público y decoro que requiere la función social de la propiedad.

g) La falta de establecimiento de las garantías previstas en esta ley para el cobro de cantidades a cuenta del precio de la edificación, antes de la obtención de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

h) La falta de formalización de las garantías complementarias establecidas por esta ley para los supuestos de edificaciones que no sean para uso propio.

i) La vulneración de los principios de veracidad y objetividad y la inducción a confusión en la publicidad para la venta o alquiler de las viviendas, por parte de los obligados a su cumplimiento, cuando las deficiencias supongan un demérito para el inmueble, que no pueda ser subsanado por el promotor sin ocasionar trastornos graves para el adquirente.

j) La vulneración de los principios de veracidad y objetividad y la inducción a confusión en la publicidad para la venta o alquiler de las viviendas de segunda y siguientes transmisiones, cuando las deficiencias supongan un demérito para el inmueble.



k) La promoción y consentimiento del propietario, arrendador o subarrendador, de situaciones de sobreocupación de la vivienda arrendada o subarrendada con ánimo de lucro.

l) El incumplimiento de los plazos previstos reglamentariamente para la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio

m) El incumplimiento de los deberes de mantenimiento del inmueble que afecte a la seguridad y salud de las personas.

n) El impago no justificado o el incumplimiento del deber de uso, conservación y mantenimiento de las viviendas arrendadas del Parque Público de viviendas.

Artículo 77. Infracciones muy graves.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

a) El incumplimiento por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, del deber de comunicar la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas que integren su balance.

b) Omitir los preceptivos controles de calidad.

c) Acometer cualquier actuación dolosa que suponga la pérdida de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

d) La inexactitud o irregularidad en los documentos, certificaciones o informes técnicos necesarios para solicitar el reconocimiento de derechos económicos, de protección, de habitabilidad o de acreditación del estado de conservación de los edificios, emitidos por facultativos técnicos, promotores, constructores o cualquier otra persona física o jurídica, para obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, contrario a la normativa técnica o a cualquier otra que sea de aplicación.

e) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

f) Explotar económicamente inmuebles consideradas infraviviendas en los términos establecidos por la presente ley.

CAPITULO II **El procedimiento sancionador**

Artículo 78. Sanciones.

1. Las infracciones a que se refiere la presente ley darán lugar a la imposición de las multas siguientes:

a) Las infracciones tipificadas como leves serán sancionadas con multa de 400 a 3.000 euros.

b) Las infracciones tipificadas como graves serán sancionadas con multa de 3.001 a 15.000 euros.

c) Las infracciones tipificadas como muy graves serán sancionadas con multa de 15.001 a 90.000 euros.

2. Los ingresos procedentes de las sanciones tendrán carácter finalista y, por tanto, serán destinados a actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 79. Incoación.

El procedimiento sancionador previsto en esta ley para las infracciones reguladas en el presente Título se iniciará siempre de oficio por acuerdo director general competente por razón de la materia, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o mediante denuncia.

La incoación, instrucción y resolución de los expedientes tramitados por la comisión de la infracción prevista en la letra m) del artículo 76 será competencia de los Ayuntamientos.

Artículo 80. Instrucción y resolución del procedimiento.

1. La instrucción del procedimiento se desarrollará por el órgano administrativo de la consejería competente por razón de la materia, que formulará la propuesta de resolución resultante del expediente instruido.

En esta fase se desarrollarán todas las actuaciones necesarias para conocer los hechos y establecer las responsabilidades de cada uno de los agentes del proceso edificatorio.

2. La competencia para imponer las sanciones que deriven de infracciones leves y graves corresponde al titular de la dirección general competente por razón de la materia.

3. La competencia para imponer las sanciones que deriven de infracciones muy graves corresponde a la persona titular de la consejería competente por razón de la materia.



4. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de un año. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se hubiera dictado resolución se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

CAPITULO III Prescripción

Artículo 81. Extinción de la responsabilidad.

1. La responsabilidad derivada del incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley se extinguirá con el cumplimiento de la sanción o por la prescripción de la infracción o de la sanción.

2. La extinción de la persona jurídica no agota, por sí misma, la responsabilidad administrativa que le incumbiere.

Artículo 82. Plazos de prescripción.

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley tendrán los siguientes plazos de prescripción: dos años las infracciones leves, tres años las graves y cuatro años las muy graves.

2. Las sanciones previstas en esta Ley prescriben en los siguientes plazos: dos años las impuestas por infracciones leves, tres años las impuestas por infracciones graves y cuatro años las impuestas por infracciones muy graves.

Artículo 83. Inicio e interrupción del plazo de prescripción.

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido o, si esta se desconociera, desde la fecha del certificado de fin de obra, en su caso.

En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

La prescripción se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador y se reanudará si el expediente estuviera paralizado por más de un mes por causa no imputable al presunto infractor.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrir.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquel está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

Disposición adicional primera. Modificación de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

La Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 11 que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 11. Duración del régimen de protección.

Las viviendas de protección pública y sus anejos tendrán la calificación permanente de protección pública, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

Mediante decreto se podrán establecer períodos distintos de duración del régimen de protección".

Dos. Se añade un artículo 26 bis que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 26 bis. derecho de adquisición preferente sobre la totalidad de un inmueble.

1. Cualquier transmisión del dominio de la totalidad de un inmueble que disponga de más de una vivienda, cuando al menos una de ellas esté arrendada, quedará sujeta a un derecho de tanteo y retracto legal a favor de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. El ejercicio de este derecho de tanteo y retracto estará sujeto a los términos previstos en la normativa aplicable a efectos de notificación y ejercicio del mismo."



Tres. Se añade un artículo 26 ter que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 26 ter. Derecho de adquisición preferente en las transmisiones entre grandes tenedores respecto de viviendas y terrenos adquiridos en procesos judiciales o extrajudiciales.

1. La transmisión entre grandes tenedores de las viviendas y terrenos en suelos clasificados como urbanos o urbanizables adquiridos en un proceso de ejecución hipotecaria, en un proceso de ejecución basada en títulos no judiciales o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria estará sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este derecho de adquisición preferente afectará a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas.

2. El ejercicio de este derecho de tanteo y retracto estará sujeto a los términos previstos en la normativa aplicable a efectos de notificación y ejercicio del mismo.

3. Se priorizará el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas en buen estado de conservación y que tengan un precio inferior al de mercado. También será prioritario el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en el caso de viviendas adquiridas de personas físicas en los procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria."

Cuatro. Se modifica el artículo 57 que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 57. Situaciones de emergencia habitacional.

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

a) Que hayan perdido la vivienda por circunstancias sobrevenidas tales como catástrofe, siniestro definitivo o irreversible que imposibilita la residencia en la misma, como pudieran ser las de incendio, inundación, ruina inminente u otras.

b) Que estén habitando en infravivienda o vivienda inadecuada por concurrir alguna de las siguientes circunstancias: No poseer, por imposibilidad, instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes; Presentar un alto grado de hacinamiento, cuando la superficie útil no alcance 31 m², o en cualquier caso, una disponibilidad por residente de 10 m² o inferior; Compartir vivienda con otros núcleos familiares, cuando existan situaciones conflictivas que afecten a menores.

c) Que estén incursas en procesos anunciados de desahucio de la vivienda habitual u otras situaciones de extrema gravedad que originen la necesidad de vivienda.

d) Que estén participando en procesos de intervención social con acompañamiento vinculados a los servicios sociales municipales y que requieren de recursos habitacionales para iniciar o continuar el mismo. En este caso será imprescindible la presentación de un informe social elaborado por el personal técnico de referencia en los servicios sociales municipales.

2. La consideración en situación de emergencia habitacional exige que las personas o unidades de convivencia 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."

Cinco. Se modifica el artículo 60 que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 60. Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional.

1. La Oficina de Intermediación Hipotecaria y Emergencia de Habitacional será dependiente de la Consejería competente en materia de vivienda y se conforma como un servicio gratuito de información, asesoramiento y soporte a las personas que tienen dificultades para hacer frente a los pagos de los préstamos hipotecarios o de la renta de alquiler 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. Son objetivos de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional los siguientes:

a) Plantear medidas correctoras que permitan mantener el pago de las cuotas hipotecarias o de alquiler y eviten los procesos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago.

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 y su arrendamiento al usuario mediante el pago de un alquiler social.

d) Poner a disposición de la persona beneficiaria una vivienda del parque público de vivienda en alquiler, o que haya sido cedida para su uso en alquiler, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser habitada en régimen de alquiler con una cuota adecuada a sus ingresos. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, una ayuda económica que podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser habitada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

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

Disposición adicional segunda. El Libro del Edificio y Libro de Edificio existente.

1. En tanto no se desarrolle reglamentariamente el modelo y las formalidades del libro de edificio conforme a lo previsto en el artículo 21.6, será de aplicación la normativa vigente, en aquello que no sea incompatible con lo dispuesto en esta ley.

2. El libro del edificio existente se elaborará con ocasión de la realización del Informe de Evaluación del Edificio. Reglamentariamente se establecerá el modelo al que habrá de ajustarse el libro del Edificio Existente.

Disposición transitoria primera. Elaboración del primer Plan de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico.

La consejería competente en materia de vivienda elaborará el primer plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico al que se refiere el artículo 8.2 en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición transitoria segunda. Comunicación del inventario de viviendas protegidas integradas en los balances de grandes tenedores de viviendas, así como la relación de viviendas desocupadas.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 para el Registro de Viviendas Deshabitada, los grandes tenedores de viviendas estarán obligados a comunicar en el plazo de un año a la consejería competente en materia de vivienda un inventario de Viviendas Protegidas que integran su balance y que estén ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la relación de viviendas, que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren desocupadas.

2. El inventario deberá contener los siguientes datos de cada una de las viviendas: ubicación, precio, fecha de adquisición y régimen de protección. Este inventario deberá actualizarse cada vez que se realice una nueva incorporación.

Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio de la duración del régimen de protección.

Lo dispuesto en el apartado Uno de la disposición adicional primera será de aplicación a las viviendas de protección oficial que se califiquen con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Queda derogado el artículo 36 de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

2. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

Disposición final primera. Título competencial.

Esta ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva en materia de urbanismo y vivienda recogida en el artículo 24.3 y la competencia de desarrollo legislativo y la ejecución en materia de defensa de consumidores y usuarios prevista en el artículo 25.6 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre

Disposición final segunda. Efectos de la ley sobre colectivos profesionales.

La presente ley no implica, en ningún caso, ni reserva de actividad, ni ampliación o restricción de competencias a ningún colectivo profesional, ni altera las atribuciones que le confiere la normativa vigente.



Parlamento de Cantabria
BOLETÍN OFICIAL

Página 6336

15 de octubre de 2024

Núm. 145

Disposición final tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se habilita al Gobierno de Cantabria para dictar las disposiciones de desarrollo de la presente ley.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor transcurridos 3 meses contados a partir de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria."