



## 2. PROPOSICIONES DE LEY.

PARA EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA, PRESENTADA POR LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS PODEMOS CANTABRIA Y SOCIALISTA. [9L/2000-0017]

### 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 para el derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Cantabria, número 9L/2000-0017, presentada por los Grupos Parlamentarios Podemos Cantabria y 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, 2 de noviembre de 2018

LA PRESIDENTA DEL  
PARLAMENTO DE CANTABRIA,

Fdo.: María Dolores Gorostiaga Saiz.

[9L/2000-0017]

PROPOSICIÓN DE LEY PARA EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE CANTABRIA

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

En la Comunidad Autónoma de Cantabria se siguen ejecutando un elevado número de desalojos forzosos. Según datos del CGPJ, solo desde el año 2013 hasta la fecha se han practicado más de 6.127 lanzamientos de vivienda habitual, y la mayoría sin una alternativa habitacional.

Un desalojo forzoso sin alternativa habitacional constituye una agresión directa a los derechos fundamentales de la persona. Es un ataque a su dignidad e integridad moral porque privar por la fuerza a una persona que no tiene la capacidad de pagar el coste de mantener una vivienda es en si mismo un trato inhumano y degradante y un atentado contra el derecho a la intimidad personal y familiar de todo ser humano.

La privación de una vivienda digna a una persona, vulnera el derecho reconocido en el artículo 25 de la Declaración de Derechos Humanos, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y en los artículos 18.2 y 47 de nuestra Carta Magna que regulan el derecho a una vivienda digna y la inviolabilidad del domicilio.

Este mismo artículo 47 de la Constitución, obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho de la ciudadanía.

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha reconocido que la pérdida del hogar por no poderlo pagar, es la forma más extrema de injerencia en el derecho al respeto del domicilio y que solo podría estar justificada por razones de interés público de especial relevancia, afirmando que deben evitarse los desalojos hasta que las autoridades públicas encuentren alternativas adecuadas de realojo.

La privación del derecho a una vivienda incide de forma directa y violenta sobre la dignidad de la persona, que viene configurada en nuestro ordenamiento como fundamento del orden político y de la paz social.

La integridad física y moral de la persona es un derecho fundamental que debe prevalecer siempre sobre el derecho a la propiedad privada o a la economía de mercado.

El derecho a una vivienda digna y adecuada, fundamentado en una secuencia que expresa el orden jerárquico de las normas de la Constitución y de los tratados internacionales suscritos por España, debe ser considerado de especial valor, fuerza y eficacia en el contexto constitucional vigente. Así, como dice el Tribunal de Estrasburgo respecto del Convenio Europeo de Derechos Humanos (Marckx vs. Bélgica, 1979), la Constitución, en tanto que instrumento vivo, debe ser interpretada a la luz del contexto social y de las condiciones de vida actuales.



El derecho a la vivienda se encuentra regulado en el artículo 47 CE. Su ubicación en el Capítulo III del Título I del texto constitucional ha llevado a una interpretación del mismo que debilita o anula su efectividad, lo que contradice frontalmente el espíritu de nuestra Carta Magna. Ciertamente, el mismo Tribunal Constitucional lo ha dicho, los Estados gozan de un margen de discrecionalidad amplio en la concreción de las medidas tendentes a conseguir la efectividad plena de los derechos. Sin embargo, la existencia de un margen de discrecionalidad no exime a los Estados de hacer frente a sus obligaciones positivas, obligaciones que se deducen del propio texto constitucional.

El artículo 9 de la Constitución establece que los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico. Lo que de facto atribuye un carácter preeminente y preferente a la Constitución sobre el resto de normas. Nuestro Tribunal Constitucional ha definido nuestra Carta Magna como una "norma cualitativamente distinta de las demás, por cuanto incorpora el sistema de valores esenciales que ha de constituir el orden de convivencia política y de informar todo el ordenamiento jurídico."

La Constitución promulga la igualdad entre los individuos más allá de la igualdad ante la Ley, pues pone su empeño en la acción por parte de los poderes públicos para alcanzar la igualdad sustancial entre individuos independientemente de su situación social. Impone a éstos la obligación de corregir, mediante la acción, los efectos dispares que, en orden al disfrute de los derechos reconocidos en la Constitución, surjan de la aplicación de las normas. Por ello, ese mismo artículo ordena a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social

La imposición de una acción por parte de los poderes públicos que permita el eficaz desarrollo y ejercicio de los derechos reconocidos en nuestra norma fundamental, obliga necesariamente a una interpretación y comprensión conjunta de todos los derechos, civiles y sociales, y, entre ellos el derecho de la persona a su dignidad, a su integridad física y moral y especialmente del derecho a la vivienda, como el espacio donde se alcanza la mayor expresión de la intimidad de una persona.

Y es que el derecho a una vivienda va irremediabilmente unido a otros derechos fundamentales, que no tendrían sentido sin él. En este contexto, la obligación de los poderes públicos pasa por dar cumplimiento a su obligación de respetar, proteger, garantizar y promover el derecho fundamental a una vivienda digna.

Todos los lanzamientos ejecutados desde que comenzó la crisis lo han sido sin tener en cuenta si en las mismas había menores, personas ancianas o discapacitadas, porque se ha primado siempre el derecho a la propiedad privada y a la economía de mercado, que a la dignidad de las personas y su integridad. Porque se han ignorado lo establecido en la Convención de los Derechos del Niño de Naciones Unidas, vigente en España desde el 5 de enero de 1991.

Es obligatorio para España el contenido de esta norma que reconoce que los menores gozarán de todos los derechos recogidos en la Convención sin discriminación alguna por razón de nacimiento, nacionalidad, raza, sexo, deficiencia o enfermedad, religión, lengua, cultura, opinión o cualquier otra circunstancia personal, familiar o social. Asimismo, el art. 27.1 del mismo texto, establece que los Estados partes reconocen el derecho de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social. Y en ese sentido, es ineludible que el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada reconocido en el art. 47 CE forma parte del nivel de vida adecuado que los Estados se han obligado a garantizar. A este respecto, el Tribunal Constitucional ha indicado que "sobre los poderes públicos, y muy en especial sobre los órganos judiciales, pesa el deber de velar por que el ejercicio de esas potestades por sus padres o tutores, o por quienes tengan atribuida su protección y defensa, se haga en interés del menor, y no al servicio de otros intereses, que por muy lícitos y respetables que puedan ser, deben postergarse ante el "superior" del niño".

II

El artículo 24.3 del Estatuto atribuye a Cantabria la competencia exclusiva en materia de vivienda. Por ello, y ante la inacción de los poderes públicos durante todos estos años y el daño social y económico causado a miles de ciudadanos y ciudadanas de Cantabria, la movilización ciudadana es la que ha conseguido expresar de forma pacífica y democrática esta situación y la que ahora propone esta Iniciativa Legislativa Popular para hacer efectivo y justiciable el derecho a la vivienda.

Hasta la fecha, la mayoría de comunidades autónomas, han publicado leyes que reconocen el derecho de su ciudadanía a tener una vivienda digna e imponen obligaciones a los poderes públicos tendentes a tratar de garantizar estos derechos. Algunas con mayor y otras con menor éxito. Pero lo cierto es que existe una demanda de justicia social. Un clamor popular que todos los sucesivos Gobiernos de Cantabria hasta la fecha han ignorado. La desidia del legislador a nivel estatal, ha provocado el pronunciamiento por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11) que puso en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, sin que hasta la fecha se haya remediado.



Desde entonces, las sentencias del Tribunal de Luxemburgo en materia hipotecaria no han dejado de señalar la indefensión inexistente para los consumidores en materia de vivienda, siendo especialmente destacadas la Sentencia de 21 de diciembre de 2016, en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15, sobre las llamadas "cláusulas suelo", y la Sentencia de 26 de enero de 2017, en el asunto C-421/14, sobre las cláusulas de "vencimiento anticipado" insertas en la práctica totalidad de préstamos hipotecarios, lo que demuestra la vulnerabilidad del consumidor y la absoluta impunidad de determinados sectores económicos en nuestro país que han burlado todos los controles que existen sobre el papel pero que, ha quedado evidenciado su inutilidad, cuando no, su no utilidad.

Esta falta de acción por parte de los poderes público ha implicado una situación que no es asumible en Cantabria. Mientras hay personas viviendo en infraviviendas, o en la calle o en casas ajenas gracias a la generosidad y solidaridad de nuestras conciudadanas y conciudadanos, hay casi 30.000 viviendas vacías en Cantabria. Y a pesar de ello, la Administración, no ha podido facilitar una alternativa habitacional a muchas de las personas que han sido desahuciadas de su vivienda habitual por carecer de un parque público suficiente a lo largo de nuestra Comunidad Autónoma.

Ciertamente la definición de la vivienda vacía o desocupada es compleja, pues hay que tener en cuenta múltiples factores, como los estacionales o los traslados forzados por razón de trabajo, economía, salud o cuidado de terceras personas. Por eso esta Ley, incorpora una definición de vivienda desocupada que se acompaña, por lado de una presunción iuris tantum relacionada con algunos supuestos específicos extraídos e inspirados en la normativa del estado que ya reconoce la función social de la propiedad para constituir y por otro, de una relación de supuestos que justificarían la desocupación de una vivienda.

En Cantabria, uno de los mayores problemas detectados es la escasez de vivienda por parte de la Administración pública para dar cobertura a todas las necesidades existentes a lo largo de todo el territorio, sin embargo dispone de un elevado número de viviendas vacías.

Según el censo de Población y vivienda del 2011 que es el último publicado, existen en Cantabria 47.059 viviendas vacías, lo que supone un 13,12% sobre el total de las 358.618 viviendas de la Comunidad Autónoma y un 38,65% sobre el total de viviendas no principales en la Comunidad de Cantabria que ascienden a 121.756.

Según el censo de viviendas de 2011, en Santander hay 10.740 viviendas desocupadas. En Torrelavega hay unas 3755 viviendas en esta situación y 3.365 en Castro Urdiales. 2.015, 1.720, 1.160, 1025 o 1020 viviendas desocupadas en Piélagos, Santoña, Camargo, Colindres y Astillero, respectivamente.

En la actualidad, se ha tratado de afinar más para tener una aproximación más certera y actual del número de viviendas vacías, centrándose sobretodo en aquellas que tienen un consumo nulo o casi nulo de los servicios básicos de las mismas. Las cifras siguen siendo muy elevadas, ya que hay más de 28.690. Sin embargo, muchos son los ayuntamientos de la Comunidad, no han facilitado un solo dato que permita aproximarse al número de viviendas vacías en sus municipios.

No existe en la legislación estatal impedimento legal a la desocupación de las viviendas, pero sí existen obligaciones derivadas del derecho de propiedad y previsiones concretas ante el incumplimiento de las mismas por ser considerado una cuestión de orden público. Por ello esta ley recupera y compendia esas medidas ya existentes con el fin de recordar y obligar al uso de las mismas a los poderes públicos.

En definitiva, esta Ley consagra el reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna, porque nunca la han tenido o porque habiéndola tenido la han perdido, carecen de los recursos económicos necesarios para acceder a ella en condiciones básicas de igualdad, entendida esta como esfuerzo económico de la familia.

Es por ello que junto con la acción pública en materia de vivienda, se atribuye a los titulares de este derecho el recurso a la vía jurisdiccional precisa para hacerlo efectivo allí donde sea incumplido por los poderes públicos obligados.

Completando la línea anterior y con el fin de asegurar la consecución de los fines de la norma mediante la puesta a disposición de una vivienda atendiendo a la exigencia social de una urgente reacción de los poderes públicos para asegurar el derecho a la vivienda de las personas afectadas por desahucios, se declara el interés social de la expropiación de viviendas desocupadas cuando se haya incumplido la función social de la propiedad en los términos establecidos en esta Ley.

Efectivamente, los deberes urbanísticos que configuran la función social de la propiedad urbanística corresponde fijarlos a la legislación autonómica, sin perjuicio, claro está, de aquellos de carácter básico que el Estado pueda imponer en ejercicio de la competencia derivada del art. 149.1.1 C.E. Es por ello que, rescatando los supuestos ya existentes, se prevé la expropiación de las viviendas declaradas desocupadas como medida de incremento del parque público de la Comunidad Autónoma.



Puesto que el derecho a una vivienda digna es considerado como básico y esencial para el ejercicio de otros derechos fundamentales y básicos para el ser humano, se prohíbe expresamente que la administración pueda enajenar los inmuebles adscritos al Parque Público de Vivienda, ni privatizar su gestión ni externalizar ningún aspecto de la misma a empresas que no sean 100% públicas, pues se parte de que toda empresa privada se rige por el principios económicos, fundamentalmente el de obtener mayores beneficios.

Finalmente hay que añadir que no se podía hacer una ley para regular el derecho a una vivienda digna y no tratar cuestiones relativas a la eficiencia energética. Desde Europa se viene imponiendo una utilización eficiente, prudente, racional y sostenible de las fuentes de energía, buscando la reducción del consumo de las fuentes fósiles e invirtiendo, desarrollando e incentivando el uso de las fuentes renovables. Ya en el año 2010 se determinaba que el 40 % del consumo total de energía en la Unión corresponde a los edificios. Por ello se dictó la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios que busca establecer determinadas medidas para alcanzar niveles rentables u óptimos de eficiencia energética que sin embargo no ha sido traspuesta a nuestro ordenamiento. Y ello sin perjuicio de los acuerdos que se desprenden de la cumbre del cambio climático (COP21) celebrado en París 2015, relativos a la eficiencia energética.

Qué duda cabe que la pobreza energética, entre otras causas que no son objeto de esta norma, está directamente relacionada con las inadecuadas e insuficientes normas relativas a las técnicas constructivas y de aislamiento de los edificios. Esta circunstancia de pérdida de calor, supone un gasto obsceno, por los elevados precios de la energía en nuestro país, al que tienen que hacer frente las familias para mantener su hogar a una temperatura adecuada. Por lo que o bien se endeudan, o bien viven a temperaturas dañinas para la salud.

Por ese motivo se incorpora en esta norma la necesidad de fomentar la rehabilitación de los edificios y viviendas al amparo de la normativa europea, directamente aplicable en nuestro país en tanto que no sea traspuesta, así como la obligación por parte de la administración de construir las viviendas públicas o que se construyan con financiación pública en base a unos estándares que permitan que estas sean calificadas de "consumo casi nulo".

### III

La Ley está compuesta por 63 artículos, organizados en cuatro títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

El Título I, Disposiciones generales, determina el objeto de la norma, los principios que la inspiran y rigen, los derechos que se reconocen en esta norma y las definiciones necesarias para establecer el ámbito de aplicación de la Ley.

El Título II, Vivienda Social recoge el régimen jurídico que habilita el acceso de la ciudadanía a una vivienda social. Para ello se divide en tres capítulos. El capítulo I regula el ejercicio del derecho a solicitar y obtener un derecho de uso sobre una vivienda. El capítulo II fija el procedimiento a seguir para el ejercicio de ese derecho y el capítulo III fija el sistema residencia de protección social dividiéndolo en dos conceptos diferenciados. El de vivienda y el de alojamiento dotacional, estableciendo como aspecto diferenciador y definitorio la temporalidad de la permanencia de la personas en el espacio cuyo uso se adjudica.

El Título III, Garantías para el ejercicio del derecho a una vivienda digna, relaciona las herramientas de las que deben disponer los poderes públicos para remover todos aquellos obstáculos que impidan o dificulten la plenitud del ejercicio de los derechos reconocidos en esta Ley, viniendo configurados como obligaciones exigibles por parte de la ciudadanía.

De esta forma, en el Capítulo I se declara el interés social de la propiedad de la vivienda, se definen las condiciones para calificar una vivienda como desocupada, entendiéndose este desuso como un incumplimiento de las obligaciones que derivan de ese derecho y se fija el procedimiento para su determinación.

El Capítulo II regula de forma más específica, a través de sus cinco secciones, las herramientas de las que se va a servir la administración. Así se regulan las condiciones para el procedimiento de expropiación forzosa de las viviendas declaradas desocupadas, medidas para el fomento del alquiler social, ayudas y subvenciones, medidas impositivas y medidas para paliar la pobreza energética.

El Título IV define el régimen sancionador, distribuyéndose el articulado en tres capítulos: normas generales del procedimiento, infracciones y sanciones.

Es a destacar que el régimen sancionador está dividido entre las infracciones cometidas por los altos cargos o asimilados de la Comunidad Autónoma, funcionarios, personal estatutario o personal laboral de la Administración en el incumplimiento de las obligaciones impuestas por esta norma para garantizar el ejercicio de los derechos aquí reconocidos, y las infracciones de las personas físicas o jurídicas titulares de los derechos o que intervengan en las relaciones jurídicas que se creen entorno a ellos.



Se incorporan cuatro disposiciones adicionales mediante las cuales se incorporan varios mandatos tendentes a la creación de un cuerpo de inspectores, a la celebración de acuerdos y convenios con la Agencia Tributaria para una más eficaz gestión de la información económica y para prevenir el fraude, obligaciones en materia de cesión de datos de carácter personal para los grandes tenedores para prevenir desahucios sin alternativa habitacional y la formación de los técnicos de la administración en técnicas constructivas que permitan tanto la rehabilitación como la construcción de viviendas dentro de los estándares europeos para mejorar la eficiencia energética de los edificios y viviendas.

Se incluyen también dos disposiciones transitorias que van a regular el ejercicio de los derechos aquí contenidos en función de si los negocios jurídicos o los procedimientos se iniciaron anterioridad o posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Se recoge una disposición derogatoria única para todas aquellas disposiciones que se opongan a lo contenido en esta norma.

Por último, las disposiciones finales recogen mandatos de presentación de proyectos normativos para la creación de una Agencia Regional de la Energía, para llevar a cabo modificaciones normativas para adaptar el ordenamiento jurídico vigente en nuestra Comunidad Autónoma a las disposiciones contenidas en esta Ley y finalmente se establece el plazo para la entrada en vigor.

## TITULO I

### Disposiciones generales

#### Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria y el establecimiento de las medidas oportunas para que los poderes públicos de esta Comunidad hagan efectivo el derecho establecido en el artículo 47 de la Constitución que obliga a los poderes públicos a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para garantizar el ejercicio de ese derecho a una vivienda digna.

#### Artículo 2. *Principios generales.*

Los principios generales en materia del derecho a la vivienda son:

1. El reconocimiento y cumplimiento de la función social de la propiedad en la satisfacción del derecho humano fundamental a disponer de una vivienda digna y adecuada.
2. La erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a una vivienda promoviendo y respetando la igualdad de trato y de oportunidades entre todas las personas y en función de sus necesidades.
3. El establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos más vulnerables.
4. El carácter prioritario en la fijación de las dotaciones presupuestarias.
5. El fomento de la participación de las personas físicas o jurídicas privadas en la solución de las situaciones de emergencia social.
6. La situación de emergencia habitacional debe considerarse como una una prioridad de interés público y social.
7. La vivienda cumple una función social de interés público.
8. La colaboración y coordinación de todas las administraciones públicas de Cantabria que deberán garantizar el efectivo ejercicio del derecho reconocido en la Constitución y regulado en esta Ley.
9. La coherencia de las políticas públicas en materia de vivienda y el derecho a acceder a una vivienda digna, con carácter estable y adecuada en tamaño las características de la persona, familia o unidad de convivencia a que vaya destinada.
10. La prevención de las situaciones de emergencia habitacional como principio básico e inspirador de las políticas públicas.



11. La prioridad de los poderes públicos en los casos de lanzamiento de la vivienda habitual adoptando cuantas medidas sean necesarias para facilitar alternativas habitacionales y garantizar los derechos reconocidos en esta norma.

12. El establecimiento de la figura de alojamiento dotacional como elemento a incluir en las determinaciones del Planeamiento urbanístico.

13. Planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es el instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a la vivienda.

14. El respeto al medio ambiente, el paisaje y la cultura en todas las acciones referentes a la vivienda y los alojamientos dotacionales, que habrán de guiarse por criterios de sostenibilidad, economía de recursos naturales y ahorro energético de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.

### Artículo 3. *Derechos.*

Se reconoce a ciudadanía de Cantabria los siguientes derechos, sin que en el ejercicio de los mismos puedan sufrir discriminación de ningún tipo, debiendo garantizarse por parte de las Administraciones públicas el ejercicio de este de estos derechos en estrictas condiciones de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres:

1. A tener acceso al uso y disfrute en cualquier forma de dominio o posesión contemplada en la legislación vigente de una vivienda digna y de calidad.

2. A disponer de una alternativa habitacional en caso de lanzamiento judicial de la vivienda habitual.

3. A ser tratados con dignidad y respeto protegiendo su salud física y mental.

4. A disponer de servicios materiales e infraestructura necesarios para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna.

5. Al acceso a una vivienda digna y acorde a sus necesidades a un coste proporcional a sus ingresos.

### Artículo 4. *Definiciones.*

A los efectos de esta Ley se entiende por:

1. Acontecimiento extraordinario: Aquel supuesto de hecho que, por su carácter imprevisto e inesperado, coloque a las personas o familias en situación de exclusión residencial.

2. Albergue: Establecimiento que sirve para acoger provisionalmente a personas sin alternativa habitacional que en ningún caso puede tener la consideración de vivienda digna de carácter permanente.

3. Alojamiento dotacional: La edificación residencial apta para ser habitada, que se configura como equipamiento o dotación, destinada a resolver de forma transitoria y mediante abono de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia.

4. Alquiler Social: Aquel que se ofrece mediante contrato a una persona o familia en riesgo de emergencia o exclusión habitacional y que se encuentra adaptado a la situación económica de la unidad de convivencia mientras dure la misma.

5. Arraigo: El afianzamiento sólido y persistente de una persona o familia a un lugar definido. Éste puede ser debido a circunstancias laborales, sociales, familiares, humanitarias o de otro tipo.

6. Derecho de uso: Se entiende por derecho de uso aquel derecho real que legitima para tener y utilizar una cosa o bien ajeno de acuerdo con las necesidades del usuario y, en su caso, su familia. En el contexto de la presente ley va referido a una vivienda. De conformidad con los artículos 523 y siguientes del Código Civil, deberá entenderse como el derecho real de goce en cosa ajena, sin injerencias de tercero, incluido a estos efectos la administración propietaria del inmueble, salvo aquellas injerencias expresamente autorizadas en la presente Ley.

7. Emergencia habitacional: Situación en la que se encuentra una persona, familia o unidad de convivencia en relación a la vivienda por imposibilidad de acceder a ella o encontrarse en riesgo inminente de perderla por diferentes motivos.



8. Vivienda digna: Espacio cerrado que constituye el domicilio de una o más personas, con carácter estable y que cumple unos requisitos básicos de funcionalidad, calidad, habitabilidad, seguridad, eficiencia energética y accesibilidad, favoreciendo el ejercicio de los derechos fundamentales de quien lo ocupa.

9. Infravivienda: Vivienda o lugar que no reúne las condiciones elementales y legales de salubridad o habitabilidad.

10. Parque de vivienda pública: Conjunto de viviendas de las que dispone la Administración para garantizar el acceso a la vivienda a las personas y familias con menos recursos económicos, independientemente del régimen de ocupación y el carácter del título del inmueble. Se agrupan en este parque no solamente las viviendas de titularidad pública sino también otras sobre las que se establezca un derecho de uso o gestión por medio de distintos instrumentos jurídicos que no supongan en ningún caso la transmisión de la titularidad del inmueble a la Administración.

11. Vivienda Social: Aquella destinada a políticas sociales, incluidas o no en los planes y programas de vivienda, los cuales pueden incluir, además de las viviendas de protección oficial en régimen de compra o alquiler, las de titularidad pública o las de titularidad privada cuyo uso ha sido cedido a la Administración pública, las viviendas privadas de alquiler administradas por redes de mediación social o por la Administración pública, alojamientos de acogida o dotacionales.

12. Vivienda protegida: Aquella de titularidad pública o usufructuada por la Administración calificada como tal por un acto administrativo dictado por el órgano competente en materia de vivienda, de acuerdo a los requisitos legalmente establecidos para este tipo de viviendas.

13. Persona sin hogar: Es la persona que no dispone de un espacio físico donde fijar su domicilio, por carecer de vivienda o porque el espacio que hace las funciones de vivienda no cumple los requisitos para ser calificado como vivienda digna.

14. Vivienda desocupada o vacía: Aquella que se encuentra deshabitada de forma continuada, sin ser destinada efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico.

15. Vivienda de segunda residencia: Es la vivienda de titularidad de quien, disponiendo ya de una vivienda principal, utiliza otra de modo intermitente o en estancias temporales. Las viviendas de una misma titularidad que superen el número de dos no se considerarán, en ningún caso, vivienda de segunda residencia.

16. Gran tenedor: Se considerarán grandes tenedores:

a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) Las personas jurídicas que, por sí solas o mediante un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 300 m<sup>2</sup>, distribuidos en al menos 3 viviendas.

c) Las personas físicas que sean titulares de una superficie habitable de más de 500 metros cuadrados, distribuidas en al menos 4 viviendas.

17. Edificio de consumo de energía casi nulo: edificio con un nivel de eficiencia energética muy alto, que se determina de conformidad con lo establecido en la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios. La cantidad casi nula o muy baja de energía requerida debería estar cubierta, en muy amplia medida, por energía procedente de fuentes renovables, incluida energía procedente de fuentes renovables producida in situ o en el entorno.

18. Eficiencia energética: la relación entre la producción de un rendimiento, servicio, bien o energía, y el gasto de energía.

## TITULO II

### Vivienda social

#### CAPÍTULO I

#### Ejercicio del derecho de uso

Artículo 5. *Derecho de uso.*

Todas las personas residentes en Cantabria tendrán derecho a solicitar y obtener la concesión de un derecho de uso sobre una Vivienda Social de conformidad con lo establecido en esta Ley.

Artículo 6. *Determinación de la renta.*

1. El derecho de uso comportará la obligación del beneficiario de pagar una renta en dinero que será calculado en función del total de ingresos anuales de la unidad de convivencia con la aplicación de un coeficiente corrector en función del número de miembros de la misma, en base a las siguientes tablas:

Ingresos unidad familiar/Rango SMI	Valor Renta
< 0,5 Veces el SMI	5,00%
0,5 el SMI y 0,75 SMI	8,00%
> 0,75 el SMI y 1 SMI	10,00%
> 1 SMI	14,00 %
>1,5 SMI	18,00 %
>2 SMI	23,00 %
>2,5 SMI	27,45 %
3 SMI	30%

## Factor de corrección

N.º de miembros/Unidad Convivencia	Coeficiente corrector
1	1
2	0,95
3	0,85
4 o más	0,75

El factor de corrección se aplicará en función del número de miembros de la unidad de convivencia que carezcan de ingresos propios.

2. Cuando en la unidad de convivencia concurren personas electrodependientes, con enfermedades crónicas de atención permanente con tratamientos y gastos necesarios no cubiertos por la Seguridad Social o que tengan reconocida una dependencia severa o gran dependencia, la cuantía resultante deberá reducirse un 10% menos.

3. El importe de la renta se calculará en función de los Ingresos en relación al Salario Mínimo Interprofesional (SMI) para la unidad de convivencia.

4. En el supuesto de alojamientos dotacionales, se abonará un canon que se calculará dividiendo por dos el resultado de aplicar la tabla contenida en el apartado dos de este artículo.





*Artículo 7. Pago de la renta.*

1. El pago de la renta podrá realizarse mediante cualquiera de los medios de pago posibles en Derecho, incluido el pago en efectivo en las ventanillas de la Administración habilitadas a tales efectos en cada localidad.

2. El pago de la renta será abonada mensualmente.

3. Las labores de comprobación del pago de las rentas que se realicen por los Servicios Técnicos tendrán periodicidad semestral.

*Artículo 8. Duración del derecho de uso.*

1. En el momento de solicitar la adjudicación de Vivienda Social, el solicitante podrá indicar el periodo por el que estima que prevé que necesitará ser beneficiario del derecho de uso de una Vivienda Social.

2. La duración del arrendamiento se regirá por lo establecido en la Ley de arrendamientos urbanos. Sin perjuicio de lo anterior, la Administración estará obligada a prorrogar los contratos mientras las personas no cuenten con una alternativa habitacional.

La prórroga se podrá denegar y el contrato rescindir por abuso del derecho, por daños a la vivienda o comportamientos antisociales que lesionen los derechos del resto de los habitantes del inmueble o se de alguna de las causas contenidas en el artículo 19 de esta Ley.

*Artículo 9. Régimen de subrogaciones en el derecho en caso de fallecimiento.*

1. El derecho de uso sobre Vivienda Social no es transmisible ni enajenable.

2. Sin perjuicio de esto, los descendientes, ascendientes, cónyuges o personas con análoga relación de una persona fallecida, y cualquier persona distinta de las mencionadas que sufran una minusvalía o discapacidad igual o superior al 25 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario podrá solicitar la subrogación en el derecho de uso del que el causante era beneficiario cuando conviviera con él al menos los seis meses anteriores al fallecimiento.

Se deberá notificar a la Administración en el plazo máximo de dos meses el fallecimiento, así como la justificación de que se cumplen los requisitos para tener derecho a la subrogación del contrato de arrendamiento.

**CAPÍTULO II**

**Procedimiento general de acceso a la vivienda**

*Artículo 10. Ejercicio del derecho de uso de vivienda.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de esta Ley, las personas residentes en Cantabria, o que acrediten un arraigo de al menos un año, que no sean titulares al 100% de la propiedad y en pleno dominio de ninguna otra vivienda en el territorio de la Comunidad Autónoma, tienen derecho a solicitar el uso de una vivienda social cuando la unidad de convivencia perciban unos ingresos mensuales inferiores 3 veces el Salario Mínimo Interprofesional ponderado por el número de miembros de la unidad de convivencia.

2. No podrá denegarse el acceso a una vivienda social o a un alojamiento dotacional a las personas que tengan animales domésticos.

3. A los efectos del cómputo de las rentas, se tendrá en cuenta las cargas económicas debidamente justificadas que soporta la unidad de convivencia.

*Artículo 11. Circunstancias sociales y administrativas.*

1. Tendrán carácter prioritario y preferente en la adjudicación de viviendas sociales o alojamiento dotacional las personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional o en especial situación de vulnerabilidad.

2. Se considerará como emergencia habitacional los siguientes supuestos:

a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento adecuado o encontrarse en situación de lanzamiento inminente de la vivienda habitual tenga o no tenga título de ocupación ya sea por resolución judicial o venta extrajudicial



por imposibilidad económica sobrevenida que le permita hacer frente al pago de sus deudas. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, accesibilidad, capacidad económica o cualesquiera otras que dificulten una residencia cotidiana y normalizada, siempre que los ingresos mensuales no superen 3 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

b) Padecer o haber padecido violencia machista de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.

c) Personas con diversidad funcional que hayan sufrido violencia ejercida por parte de personas de su entorno familiar o institucional, aún sin convivencia.

d) Las unidades familiares con menores, mayores incapacitados o personas dependientes a cargo con ingresos de hasta 1,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional que tengan dificultades para hacer frente a los gastos de habitación, suministros y alimentación y estén en riesgo de ser desahuciados de su vivienda habitual por impago de rentas cuando existan reclamaciones previas de la persona acreedora.

e) Haber sido privado del uso y disfrute de la vivienda habitual, por resolución judicial o convenio homologado, estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo con ingresos inferiores a 1,5 Salarios Mínimos Interprofesionales y tener un préstamo o crédito hipotecario pendiente.

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

g) Aquella situación debidamente justificada que sea calificada de esta manera por parte de los Servicios Sociales.

3. A los efectos de lo dispuesto en esta ley se considerará que se encuentran en especial situación de vulnerabilidad las personas se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Recibir la persona o la unidad convivencia ingresos por debajo del Salario Mínimo Interprofesional o en el supuesto de unidades convivencia de más de tres miembros ingresos inferiores a dos Salarios Mínimos Interprofesionales.

b) Ser persona o estar a cargo de persona con diversidad funcional igual o superior al 33%.

c) Ostentar la guarda y custodia o la tutela de menores o de mayores incapacitados.

d) Ostentar la condición de persona dependiente de conformidad con la normativa aplicable.

e) Ser víctima de un delito de odio.

f) Ser víctima del terrorismo.

g) Estar dentro del periodo de los dos años siguientes de haber cumplido una pena privativa de libertad.

h) Encontrarse en situación de impago de más de dos mensualidades de renta, hipotecaria o arrendaticia y sin previsión a corto plazo de poder hacer frente a sus obligaciones de pago, sin necesidad de que se haya iniciado procedimiento de desahucio ni lanzamiento judicial de la vivienda habitual.

i) Haber sido privado del uso y disfrute de la vivienda habitual, por resolución judicial o convenio homologado, estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo.

4. Ante la ausencia de alojamiento para todas las personas demandantes de vivienda y en situaciones de igualdad se aplicará el criterio de mayor antigüedad en la inscripción.

#### Artículo 12. *Registro Público de Demandantes de Vivienda y Alojamientos Dotacionales.*

1. Se amplía el actual Registro Público de Demandantes de Vivienda con el fin de centralizar toda la información de los demandantes de vivienda, independientemente de su calificación jurídica, con el fin de que sirva como verdadero instrumento de gestión y control en la adjudicación de viviendas sociales y alojamientos dotacionales, con pleno respeto a la protección de los datos personales y a los principios de igualdad y no discriminación.

2. En el Registro se harán constar cuatro secciones diferenciadas:

a) Sección 1.ª Demandantes de vivienda en régimen de propiedad.



- b) Sección 2.<sup>a</sup> Demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento.
- c) Sección 3.<sup>a</sup> Demandantes de vivienda en situación de emergencia habitacional.
- d) Sección 4.<sup>a</sup> Viviendas destinadas a uso social y viviendas desocupadas.

3. Las entidades locales podrán disponer de sus correspondientes registros de solicitantes, que deberá estar coordinada con el Registro Público de Demandantes de Vivienda y Alojamientos Dotacionales, respetando siempre por parte de este la antigüedad de las inscripciones del registro de origen.

4. En su cualidad de registros administrativos, y con absoluto respeto de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, los entes del sector público podrán intercambiarse o facilitarse mutuamente información de los registros previstos en el presente artículo a los solos efectos del ejercicio de sus competencias en relación a la vivienda y al efectivo ejercicio del derecho de uso de una vivienda digna.

5. El contenido del registro de Demandantes de Vivienda y Alojamientos Dotacionales será de acceso público para las personas inscritas en el mismo, restringiendo el acceso a los datos especialmente protegidos.

#### Artículo 13. *Solicitud de acceso.*

1. La Administración expedirá modelos normalizados de solicitud en los que la persona interesada pueda consignar sus datos personales, así como las características de su situación social, económica y administrativa. Dicha solicitud incluirá la relación de criterios que deben regir la concreta adjudicación de vivienda debiendo marcar el solicitante aquellos que considere que se adecuan a su situación.

2. La solicitud de la persona interesada, irá acompañada de una declaración responsable, elaborada al efecto por el órgano competente, sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta Ley y el consentimiento expreso para que la Administración competente recabe cuanta información considere necesaria y oportuna a los efectos de comprobar la veracidad del contenido de aquella.

Las personas interesadas solo aportarán al procedimiento aquellos documentos que no puedan ser expedidos por una Administración Pública y se presentarán en ventanilla o de forma telemática a elección del administrado.

3. El órgano competente para tramitar las solicitudes, las incluirá de oficio en el Registro Público de Demandantes de Vivienda y Alojamientos Dotacionales.

- 4. Se creará un portal informático para poder seguir la tramitación de los expedientes.

#### Artículo 14. *Agrupación voluntaria de solicitudes.*

1. Las solicitudes de acceso podrán presentarse manera conjunta cuando dos o más solicitantes deseen voluntariamente optar por una misma vivienda.

2. Los solicitantes que se acojan a esta modalidad de agrupación voluntaria serán considerados como unidad familiar a todos los efectos de la presente Ley.

3. El procedimiento de agrupación se iniciará por instancias separadas, una por cada solicitante, y se agruparán en virtud de solicitud expresa reflejada en el modelo normalizado que incluya los datos personales del solicitante cuya agrupación se pretende.

#### Artículo 15. *Procedimiento.*

1. El procedimiento se iniciará a instancia de la persona o personas interesadas en acceder a una vivienda social o alojamiento dotacional de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de esta Ley.

Si en la solicitud se omitiese algún extremo exigible según la normativa reguladora del procedimiento administrativo o en la documentación preceptiva se advirtiera error u omisión, se requerirá a la persona interesada para que en un plazo no superior a diez días hábiles subsane la falta, con indicación de tenerla por desistida de su solicitud si no procediere en el sentido indicado, que deberá resolver de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Recibida la solicitud la administración podrá acordar una entrevista con la persona solicitante. En este caso, deberá notificarse fehacientemente y se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora, los medios disponibles y el objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla.



Celebrada en su caso la comparecencia, y subsanadas en su caso las deficiencias que se observen, el órgano competente comprobará el cumplimiento de los requisitos exigidos y elaborará un informe personalizado, en relación a la unidad de convivencia, en el que quedarán expresados los siguientes extremos:

a) Número y edad de sus miembros.

b) Medios económicos.

c) Circunstancias personales, judiciales y laborales. En este apartado se indicará si están siguiendo o participando en programas de inserción social o laboral.

d) Necesidades especiales si las hubiera.

e) Lugar del domicilio actual, centro educativo en el caso de haber menores y centro de trabajo.

3. El informe personalizado será remitido a las personas solicitantes para que en el plazo de 10 días realicen las alegaciones que corresponda. Este plazo suspenderá el plazo máximo previsto para resolver y notificar la resolución de acceso.

4. Sin perjuicio de los criterios de prevalencia contenidos en el artículo 11 de esta Ley, el procedimiento para la adjudicación de la vivienda social o alojamiento dotacional a las personas solicitantes que reúnan los requisitos exigidos se llevará a cabo con respeto a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.

De conformidad con lo anterior y con respeto a lo establecido en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, se publicará el listado de las personas adjudicatarias con indicación de las condiciones de cada persona y los criterios seguidos para su adjudicación.

#### *Artículo 16. Resolución de la solicitud de acceso.*

1. El contenido de la resolución de acceso se pronunciará, como mínimo, sobre los siguientes extremos:

a) La declaración de la concurrencia o no de los requisitos.

b) La declaración del derecho de acceso a una vivienda.

c) La renta de aplicación.

d) Los diferentes modos y medios de pago.

e) Los derechos y deberes que asisten a los futuros adjudicatarios.

f) Si se reconoce un derecho de uso de un alojamiento dotacional o sobre vivienda social

g) Las necesidades especiales, si las hubiera, que la vivienda debe satisfacer.

2. El reconocimiento de un derecho de uso de un alojamiento dotacional no eliminará ni suspenderá carácter prioritario para la adjudicación de una vivienda social, permaneciendo el procedimiento vivo en todo caso sin necesidad de realizar ningún trámite nuevo por parte de la personas o personas usuarias de este tipo de alojamientos.

3. El plazo máximo para resolver y notificar será de dos meses, siendo el silencio administrativo desestimatorio.

En los casos en los que la persona solicitante haya marcado en su solicitud encontrarse en una situación de emergencia habitacional, el plazo máximo para notificar la resolución será de 10 días.

3. Contra la mencionada resolución se podrá interponer recurso de alzada ante el titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes contado a partir de la fecha de recepción de la notificación de la resolución.

#### *Artículo 17. Resolución de adjudicación.*

En el plazo máximo de 3 meses desde la notificación de la resolución estimando el derecho de acceso, el órgano competente deberá proceder a la adjudicación de una vivienda o alojamiento dotacional citando a la persona interesada para que, en el plazo máximo de 10 días, tome posesión de la vivienda.



En los casos de emergencia habitacional, el plazo de adjudicación se reducirá a 15 días. De no haber vivienda social disponible, se les adjudicará una plaza en un alojamiento dotacional que tendrá siempre carácter transitorio y se ajustará en la medida de lo posible a las necesidades de la unidad de convivencia.

Transcurridos 4 meses desde la notificación de la resolución de acceso sin que se haya procedido por parte de la Administración a la adjudicación y entrega material de la vivienda o alojamiento, ni se haya puesto tomado posesión de los mismo, la persona interesada podrá interponer recurso contencioso-administrativo solicitando que se haga efectivo el derecho reconocido.

Transcurridos los diez días para la toma de posesión de la vivienda o alojamiento dotacional, este no se hubiera producido por causa imputable a la persona solicitante, esta perderá su derecho y no podrá volver a solicitar una vivienda hasta transcurridos dos años.

No se producirá la pérdida del derecho, si con anterioridad al transcurso de los 10 días se notifica y acredita ante la Administración la imposibilidad de tomar posesión dentro de plazo. Igualmente, las situaciones sobrevenidas que por su entidad impidan la toma de posesión en plazo tampoco harán perder los derechos adquiridos siempre que estén debidamente acreditadas.

El órgano competente, atendidas las circunstancias de la persona solicitante, dictará nuevo plazo para proceder a la toma de posesión.

#### Artículo 18. *Indemnización.*

Transcurridos todos los plazos sin que se haya podido tomar de la vivienda por una causa imputable a la administración, la persona interesada podrá reclamar la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrán reclamar una cuantía diaria de 30 euros por persona de la unidad familiar afectada, por cada día de retraso en la adjudicación de la vivienda o alojamiento dotacional. Esta cuantía se incrementará hasta 80 euros por persona, por cada día que haya tenido que pernoctar en la calle, o en una infravivienda.

#### Artículo 19. *Extinción del derecho.*

1. El derecho de uso de una vivienda social o alojamiento dotacional se extinguirá por las siguientes causas:

- a) Por renuncia.
- b) Por abandono.
- c) Por desistimiento.
- d) Por resolución sancionadora.
- e) Por incumplimiento sobrevenido de los requisitos para su concesión.

2. La renuncia a la vivienda adjudicada será causa de baja del Registro de Demandantes de Vivienda Social y Alojamientos Dotacionales salvo en los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda no cumpla los requisitos de accesibilidad y en la unidad de convivencia exista una persona con necesidades especiales, ya sea por razón de edad o discapacidad.

b) Cuando la vivienda no reúna las condiciones de higiene y servicios básicos, así como cuando carezca de mobiliario, no disponiendo la unidad de convivencia de mobiliario propio.

3. Cuando el incumplimiento de los requisitos para acceder a una vivienda social sea sobrevenido por devenir en mejor fortuna la unidad de convivencia, deberá comunicarse tal situación al órgano competente en el plazo máximo de dos meses.

En el plazo de un mes desde la comunicación al órgano competente, éste emitirá una resolución que, a la vista de las circunstancias concurrentes podrá ser:

- a) De extinción del derecho.



b) De mantenimiento del derecho.

4. Cuando se declare la extinción del derecho, se dará un plazo de tres meses para restituir la vivienda con el fin de que pueda ser adjudicada a otra persona demandante de vivienda social. Este plazo podrá ser prorrogado por una sola vez, por causas debidamente justificadas por un nuevo plazo máximo de 3 meses.

5. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para la restitución de vivienda social por parte de las personas arrendatarias.

Artículo 20. *Gestión del Parque Público de Vivienda.*

1. Corresponderá la gestión del parque público de viviendas a la empresa pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria (Gesvican) bajo la dirección de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Además, y sin perjuicio de las que tenga expresamente atribuidas en sus Estatutos, se encargará de llevar a cabo las siguientes funciones:

a) Intermediación hipotecaria.

b) Negociación con las personas acreedoras.

c) Gestión del Registro de Demandantes de Vivienda y Alojamiento Dotacional.

d) Gestión del uso y adjudicación de las viviendas del parque público de viviendas.

e) Cualquier otra que no venga expresamente atribuida a otro órgano o que le sea expresamente delegada por la Consejería competente en materia de vivienda.

### CAPÍTULO III

#### **Sistema residencial de protección social**

Artículo 21. *Alojamiento dotacional.*

1. Cumplirá los requisitos establecidos en esta ley y su normativa de desarrollo para ofrecer a las personas que lo vayan a habitar, el espacio y las instalaciones necesarias que satisfagan sus necesidades personales ordinarias de habitación, con carácter provisional.

2. Los alojamientos dotacionales no tendrán la consideración de vivienda protegida ni computarán en el cálculo urbanístico del uso residencial de un polígono, sector o unidad de actuación, y podrán situarse, alternativamente:

a) Sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico para tal finalidad.

b) Sobre suelos que el planeamiento urbanístico califique de equipamiento comunitario público que por sus características de localización, acceso y salubridad permitan un uso residencial acorde con las exigencias legalmente establecidas para la consideración de una vivienda como digna.

c) En edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública o privada que se destinen al efecto.

3. Estarán destinados al alojamiento temporal de personas que no puedan acceder de forma inmediata a una vivienda, ya sea por su situación coyuntural económica o personal, ya sea por encontrarse en situación de emergencia habitacional o de especial vulnerabilidad, mientras no tengan una alternativa habitacional.

4. Las ordenanzas locales que regulen los alojamientos dotacionales de titularidad municipal contendrán, como mínimo y con las adaptaciones pertinentes, las determinaciones previstas en esta ley.

5. La Administración de la Comunidad Autónoma y los ayuntamientos podrán establecer convenios a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados.

6. En atención a su propia naturaleza dotacional, a estos alojamientos no les serán de aplicación ni los límites de edificabilidad ni los estándares mínimos de reserva de terrenos y de vivienda protegida previstos en la legislación urbanística para la planificación y gestión de viviendas, aun cuando tendrán la condición de uso residencial de vivienda al objeto de la aplicación a ellos de la normativa técnica correspondiente.



6. Este tipo de alojamiento se adjudicará atendiendo a un criterio de proximidad al lugar de residencia anterior de la persona solicitante, salvo imposibilidad material o a solicitud del solicitante.

Artículo 22. *Vivienda Social.*

1. Aquella destinada a políticas sociales, incluidas o no en los planes y programas de vivienda, los cuales pueden incluir, además de las viviendas de protección oficial, las de titularidad pública o las de titularidad privada cuyo uso o gestión ha sido cedido a la Administración Pública, las viviendas privadas de alquiler administradas por redes de mediación social o por la Administración pública.

2. Las viviendas que hayan sido calificadas de protección social se registrarán por su propia normativa.

3. La vivienda social se ocupará en régimen de alquiler y la renta se calculará de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de esta Ley.

Deberá ser adecuada y proporcional al número de miembros de la unidad de convivencia y ser totalmente accesible, debiendo la Administración en su caso, adaptar la vivienda a las necesidades especiales que pudiera tener cualquiera de sus usuarios.

4. Para la adjudicación de esta vivienda se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Cercanía al domicilio anterior.
- b) Cercanía de un centro escolar en el caso de existencia de menores.
- c) Cercanía al centro de trabajo.
- d) Relación de metros cuadrados totales y número de solicitantes agrupados
- e) Accesibilidad del inmueble.

Para la ponderación de estos criterios, se utilizarán las instrucciones indicadas por las personas solicitantes en los modelos normados de solicitud.

5. La Administración concertará a su cargo el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las viviendas que formen parte del Parque Público de Viviendas independientemente de la titularidad pública y privada de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

6. La Administración incorporará en los contratos de arrendamiento de viviendas de titularidad pública una autorización para que las personas arrendatarias puedan representarla ante la Comunidad de Propietarios.

Igualmente, se incluirá la obligación por parte de estas de remitir de forma fehaciente al órgano competente en el plazo máximo de 15 días copia del acta de la Junta.

El incumplimiento reiterado de esta obligación conllevará la pérdida automática de este derecho.

Artículo 23. *Comprobación de la subsistencia de condiciones económicas y administrativas.*

1. Con periodicidad máxima bianual la Administración revisará los expedientes de las personas beneficiarias. Las labores de comprobación tendrán por objeto confirmar o modificar las condiciones del derecho de uso. El resultado de las comprobaciones será notificado a los adjudicatarios siempre que comporte una modificación en los derechos adquiridos o en el importe de la renta prevista en el artículo 6 mediante resolución motivada.

2. En los casos en que corresponda acordar la extinción del derecho o el incremento de la renta, las personas adjudicatarias dispondrán de un plazo de 15 días para realizar las alegaciones que a su derecho convenga, sin perjuicio del procedimiento previsto en el artículo 19 de esta Ley.

Artículo 24. *Comprobación de las necesidades y estado de los inmuebles.*

1. Sin perjuicio de los mecanismos de solicitud de mejoras y conservación de los inmuebles que se puedan establecer reglamentariamente, la Administración, con periodicidad anual, girará visitas a las unidades del Parque de



Viviendas al objeto de comprobar la adecuación de aquellas a los principios de conservación, salubridad, accesibilidad y eficiencia.

En todo caso, la Administración notificará a las personas afectadas la fecha y hora de la visita programada.

La negativa u obstaculización a la inspección del inmueble dará lugar a la apertura de oficio del correspondiente expediente sancionador.

2. La Administración está obligada al mantenimiento de los inmuebles en buen estado de uso.

3. Si de la inspección resultare la observancia de daños o desperfectos en los inmuebles, se levantará acta y se remitirá al órgano competente, al igual que a la persona usuaria de la vivienda que dispondrá de un plazo de 10 días para hacer alegaciones.

Firme el contenido del acta la administración tendrá un plazo de 3 meses para proceder a las reparaciones, salvo las urgentes que no podrá exceder de 2 días.

Se considerará que una reforma es urgente cuando el daño detectado afecte o incida sobre necesidades básicas del ser humano, tales como el mantenimiento de la temperatura adecuada, agua, luz o cuando su persistencia en el tiempo pueda causar un daño mayor.

4. La Administración pondrá a disposición de los usuarios un servicio de atención técnica 24h.

#### Artículo 25. *Protección jurisdiccional.*

1. Las personas titulares de los derechos reconocidos en esta Ley, podrán exigir de las Administraciones públicas el cumplimiento de las obligaciones derivadas del efectivo ejercicio de los mismos, en los términos establecidos en la presente Ley, mediante el ejercicio de las acciones que procedan de acuerdo con los procedimientos que establezcan las leyes procesales del Estado.

2. En particular, además de las personas que tengan un interés legítimo, o personas directamente afectadas, estarán legitimados para interponer todo tipo de procedimientos al amparo de esta Ley las personas jurídicas que tengan entre sus fines la promoción y defensa de intereses sociales, como es el derecho a una vivienda digna, cuando se denuncien situaciones que afecten a una pluralidad de personas o, cuando afectando a una sola, esta les haya expresamente autorizado.

### TITULO III

#### **Garantías para el ejercicio del derecho a la vivienda digna**

#### CAPÍTULO I

#### **Interés social de la propiedad de la vivienda**

#### Artículo 26. *Función social de la propiedad de una vivienda.*

1. El derecho de propiedad sobre una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social, determinada de conformidad con lo establecido en la Constitución y las Leyes.

2. Se considera que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda:

a) Cuando se incumpla el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda cuando incida sobre su habitabilidad, funcionalidad, seguridad u ornato público.

b) Cuando la vivienda se encuentre vacía de forma permanente favoreciendo su deterioro y no se cumplan con las obligaciones fiscales, registrales, catastrales o reguladas en la Ley de Propiedad Horizontal.

c) Cuando una vivienda de protección pública no se esté destinando a la residencia habitual y permanente de la persona adjudicataria salvo lo dispuesto en la Ley de Vivienda Protegida de Cantabria.

d) El uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se esté utilizando de forma distinta a la prevista en su calificación urbanística o licencia o autorización.

e) Cualquier incumplimiento de los deberes y cargas derivados del derecho de propiedad legalmente establecidos.





*Artículo 27. Declaración de interés social.*

1. Se declara el interés social de la expropiación de viviendas desocupadas cuando se haya incumplido la función social de la propiedad de la vivienda de conformidad con lo dispuesto en el artículo precedente.

2. Las viviendas expropiadas al amparo de esta Ley deberán estar destinadas a incrementar el parque público de viviendas para destinarlas exclusivamente a alquiler social.

3. En ningún caso podrá la Administración enajenar los inmuebles adscritos al Parque Público de Vivienda, ni podrá privatizar su gestión ni externalizar aspectos de la misma a empresas que no sean 100% públicas.

*Artículo 28. Vivienda desocupada.*

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada en los siguientes supuestos:

- Haya signos externos de claro abandono, como accesos sellados o totalmente cerrados, o accesos totalmente abiertos, con puertas y ventanas en mal estado haciéndolas inservibles o desperfectos en fachada propios del no uso, entre otros.

- Cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de veinticuatro meses consecutivos cuando la vivienda disponga de servicios de luz, agua o calefacción dados de alta y presenten un nulo o escaso consumo, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año, o cuando la vivienda carezca de estos suministros durante más de seis meses. No se tendrán en cuenta estos plazos cuando se hayan solicitado las autorizaciones legales correspondientes para su efectiva ocupación y estas no se hayan entregado por causa no imputable a la persona titular del derecho de propiedad.

3. Se considerarán causas justificadas de desocupación las siguientes situaciones temporales:

a) Razones médicas o atención a familiares dependientes

b) Laborales siempre que la duración de las mismas no sea superior a los tres años, salvo situaciones de excedencia especial por desempeño de cargo público, comisión de servicios y destino oficial fuera de España.

c) Mal estado de la vivienda cuando la misma no reúna unas condiciones mínimas de habitabilidad y esté en vías de ser rehabilitada, siempre que se acredite que se han realizado informes técnicos tendentes a la efectiva ejecución de las obras, o la solicitud de las correspondientes licencias. Si transcurrido el año fiscal, no se han iniciado las obras, se continuará con el procedimiento y se iniciará el correspondiente procedimiento sancionador.

4. Los valores de los consumos serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio.

5. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley las edificaciones y viviendas destinadas a un uso regulado en la legislación turística y se encuentre dado de alta de conformidad con la misma cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia tributaria y de turismo y se tengan en orden el resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Se entenderá incluido en el párrafo anterior las viviendas que se destinen a alojamiento turístico en la modalidad de vivienda de uso turístico, debiendo además presentar anualmente la justificación de la promoción pública de la misma, así como su efectiva ocupación.

*Artículo 29. Procedimiento para declarar una vivienda desocupada.*

1. Fuera de los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo anterior, se requerirá una declaración previa de desocupación de la vivienda para iniciar cualquier procedimiento previsto en esta Ley por vulneración de su función social.

2. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Consejería con competencias en materia de vivienda, a requerimiento de esta, en el plazo de treinta días, toda clase de datos, informes,



antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

El requerimiento en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificando la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia y consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. Esta obligación será exigible a las compañías suministradoras de servicios, a los Ayuntamientos, a las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, a las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social que deberán entregar la información requerida sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos.

4. Las compañías suministradoras de servicios, cuando así sea solicitado remitirán la información que se precise sobre los consumos medios que presenten las viviendas que se determine, igualmente remitirá si así es requerido los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última.

5. El procedimiento se iniciará a instancia de parte o de oficio y se tramitará conforme lo establecido en la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas con las particularidades establecidas en este capítulo.

6. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, sin perjuicio de los derechos de terceros que tendrán también la condición de interesado en el procedimiento. En caso de que las viviendas o inmuebles se encuentren en situación de proindiviso o pertenezcan a una entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento.

7. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación y vulneración de la función social de la vivienda o inmueble de que se trate y que dan lugar a la apertura del procedimiento. Se abrirá el trámite de audiencia por un periodo de diez días, a contar desde la notificación del mismo, en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

8. Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por inspector o inspectora o personal funcionario habilitado que será notificada a todas las personas interesadas en el procedimiento y se elevará a la Dirección General con competencias en materia de vivienda que será la competente para resolver.

El plazo para resolver será de tres meses transcurridos los cuales sin que se haya notificado resolución se entenderá que se ha declarado que se trata de una vivienda desocupada y que no está cumpliendo la función social para la que fue creada, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

Contra la resolución expresa o presunta de la Dirección General cabrá interponer recurso de alzada ante la Consejería que tenga asumidas competencias en materia de vivienda.

9. Las viviendas que hayan sido declaradas desocupadas, se inscribirán en el Registro de Demandantes de Vivienda Social y Alojamiento Dotacional.

10. Se presumirá que una vivienda está desocupada y se está actuando de mala fe para eludir la aplicación de las medidas contenidas en el presente título cuando la misma sea puesta salga a la venta o en alquiler en el mercado libre a precios superiores a los del mercado sin que, transcurrido un año, se modifique dicha cuantía para adecuarla al precio de mercado de conformidad con los metros cuadrados y el estado de la vivienda.

La administración podrá solicitar tasaciones con el fin de comprobar los anteriores extremos.

#### Artículo 30. *Suspensión del procedimiento por medidas de fomento.*

1. Transcurrido el trámite de audiencia, se podrá proponer por parte del órgano competente medidas de fomento del alquiler mediante el ofrecimiento, entre otras, de incorporación de la vivienda al parque público de viviendas al que se le aplicará una renta social, con garantía de cobro y seguro de daños de la vivienda durante un plazo que no podrá ser



inferior a tres años. Además en este supuesto, la gestión del uso de la vivienda corresponderá en exclusiva a la Administración.

En contraprestación, la propiedad deberá correr con los gastos de reposición de la vivienda o inmueble a la legalidad vigente, sin perjuicio de las ayudas que se puedan destinar a estos supuestos cuando se colabore con el parque público de viviendas.

Este ofrecimiento suspenderá curso del procedimiento disponiendo quien ostente la titularidad del inmueble el plazo de 15 días para contestar. Transcurridos los cuales se entenderá que se rechazan las medidas propuestas.

2. De rechazar las medidas planteadas, el proceso quedará automáticamente reanudado. De llegar a un acuerdo sobre aquellas, se mantendrá la suspensión hasta la efectiva incorporación de la vivienda en el parque público durante la totalidad del tiempo pactado, momento en el cual se archivará definitivamente el procedimiento.

3. En el caso de ser necesarias la realización de obras con el fin de adecuar el inmueble a las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa vigente, el procedimiento se suspenderá por el plazo máximo de 3 meses, prorrogable por otro mes más si existen causas justificadas, en las que la persona titular de la vivienda deberá acreditar haber solicitado la licencia de obras necesaria. Transcurrido ese plazo sin que se haya realizado la solicitud, o transcurridos 6 meses desde que se solicitó la licencia sin que se hayan iniciado las obras, el procedimiento quedará automáticamente reanudado y se iniciará de oficio el correspondiente procedimiento sancionador.

#### Artículo 31. *Sujetos legitimados.*

1. A los efectos de lo contenido en este título, se considerará que tiene interés legítimo, cualquier persona física demandante de vivienda social, residente en Cantabria, así como cualquier organización o asociación que tenga entre sus fines la intervención en situaciones de emergencia habitacional, exclusión social o pobreza, así como la promoción o defensa del derecho a la vivienda digna u otros derechos constitucionales o humanos.

2. Contra el acuerdo de archivo o la resolución desestimatoria, expresa o tácita de la solicitud de inicio de cualquiera de los procedimientos previstos en este título, las personas físicas, las organizaciones y asociaciones mencionadas en el párrafo anterior están legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, ejercer las acciones judiciales que estimen procedentes como representantes de intereses sociales.

3. De conformidad con lo anterior, cualquier persona podrá exigir de la Administración la adopción de las medidas previstas en este título así como el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo mediante la presentación de una solicitud escrita ante la Consejería competente en materia de vivienda que deberá ser contestada y tramitada en el plazo máximo de 3 meses.

## CAPÍTULO II

### **Medidas de intervención administrativa**

#### Artículo 32. *Plan de Intervención e inspección.*

1. Las medidas de intervención y las actuaciones inspectoras se adecuarán a un Plan que será aprobado mediante Orden de la persona titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda y que será elaborado por la Dirección General competente en este ámbito, a partir de una propuesta realizada por Gesvican que recabará para ello la participación tanto ciudadana como municipal.

Del Plan de intervención e inspección se dará traslado al Parlamento de Cantabria.

2. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar las zonas, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las medidas y actuaciones a realizar, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de estas que deban realizarse.

3. El Plan tendrá una vigencia máxima de dos años.

4. En el Plan se deberá contener:

a) Una memoria justificativa de las necesidades de intervención incluyendo un diagnóstico de necesidades habitacionales y la determinación de los objetivos a alcanzar durante su tiempo de vigencia.



b) Determinación de las áreas de atención prioritaria y las directrices generales y estratégicas a seguir para cada uno así como los criterios de implementación de las políticas públicas de vivienda o de las actuaciones de inspección.

e) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.

f) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan.

g) Los puntos de control, inspección y seguimiento, así como los indicadores de cumplimiento.

h) Actuaciones del plan inspector.

5. En el Plan de intervención e inspección se incluirá el Plan de Vivienda que deberá ser tenido en cuenta.

### SECCIÓN 1.ª EXPROPIACIÓN FORZOSA

#### Artículo 33. *Expropiación de la vivienda desocupada.*

Se procederá a la expropiación forzosa de las viviendas que se encuentren desocupadas y sobre las cuales no se hayan realizado las actuaciones necesarias para el cumplimiento del deber legal de conservación del inmueble, así como cualquier otro incumplimiento de los deberes del derecho de propiedad.

#### Artículo 34. *Procedimiento.*

1. Las expropiaciones forzosas de viviendas por incumplimiento de la función social se regirán por el procedimiento establecido en la normativa urbanística y de expropiación forzosa y se podrá iniciar de oficio o a instancia de parte.

No procederá declaración previa de desocupación de la vivienda o inmueble en los supuestos del artículo 28.2 de esta Ley, sin perjuicio de las alegaciones a este respecto que se puedan hacer en el trámite de audiencia previsto en el procedimiento de expropiación forzosa.

2. Cuando un inmueble se encuentre desocupado y si tras el requerimiento para realizar las obras necesarias para su rehabilitación y conservación no se han iniciado los trámites para su ejecución, se procederá a iniciar el procedimiento de expropiación.

La presentación por parte del propietario de la solicitud de licencia para la ejecución de las obras dará lugar a la suspensión del procedimiento. Si transcurrido el plazo para la iniciación de las mismas sin que se hayan llevado a cabo las actuaciones necesarias para ello, se reanudará el procedimiento expropiatorio.

Cuando el mismo se haya iniciado a petición de parte, se notificará al interesado todas las actuaciones con el traslado de la documentación que corresponda, incluyendo las de mero trámite.

3. En todo caso, se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación de inmuebles por incumplimiento de su función social en los términos contemplados en esta Ley cuando en las áreas de planeamiento urbanístico municipal en que se halle la vivienda no exista suelo vacante pendiente de edificación, calificado de protección pública, y en el parque de viviendas no haya suficientes en la zona de referencia para atender la demanda de conformidad con las inscripciones del Registro de Demandantes de Vivienda Social y Alojamiento Dotacional.

El trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria se dictará por la Dirección general competente en materia de vivienda.

### SECCIÓN 2.ª FOMENTO DEL ALQUILER

#### Artículo 35. *Plan de vivienda.*

1. La Consejería con competencias en materia de vivienda deberá realizar un Plan de vivienda como mínimo cada cuatro años.

2. Los planes de vivienda deberán incorporar como mínimo el desarrollo e implementación de las siguientes medidas:

a) Intermediación en el arrendamiento de viviendas.



- b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- c) Las medidas fiscales que bonifiquen la cesión de la vivienda a la Administración pública para su incorporación al parque público de viviendas.
- d) Las subvenciones y ayudas al alquiler y a la rehabilitación urbana.
- e) Asesoramiento jurídico gratuito para arrendadores y arrendatarios.
- f) Fijación de un sistema de arbitraje gratuito para la resolución de controversias.
- g) Asesoramiento personalizado e individualizado sobre todas las ayudas públicas de fomento del alquiler tanto para arrendadores como para arrendatario
- h) Planes de Ayudas y subvenciones.

**Artículo 36. Alquiler compensatorio.**

1. Cuando de un procedimiento administrativo se acredite que la propiedad de una vivienda desocupada, no puede atenderla ni rehabilitarla pero mantiene el interés en conservar la propiedad, se podrá proponer un alquiler compensatorio siempre que sean personas físicas no consideradas como gran tenedor.

2. Podrán acogerse a esta medida aquellos titulares de inmuebles o viviendas que acrediten disponer de recursos insuficientes y siempre que la vivienda no lleve más de 5 años desocupada y su rehabilitación no supere los 20.000 euros.

Se considerará que carecen de pocos recursos a los efectos de lo dispuesto en este artículo quienes no posean más patrimonio que la vivienda habitual y, por número de miembros e ingresos, haga inviable económicamente o extremadamente gravoso el acceso a un préstamo bancario, o su mantenimiento.

3. La Consejería deberá realizar un estudio económico sobre el coste de la rehabilitación y ejecutarla manteniendo a cambio el derecho el uso del inmueble para su arrendamiento durante un mínimo de 6 años y un máximo de 10 años.

Todos los gastos derivados de la rehabilitación, gestión y mantenimiento se compensarán con la percepción íntegra del alquiler por parte de la Administración durante el tiempo de cesión. Durante el mismo, la propiedad estará exenta de la obligación del pago de tributos que serán abonados directamente por la Administración.

**Artículo 37. Cesión de viviendas al parque público de viviendas.**

1. La empresa pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria S.L., Gesvican, realizará anualmente un informe sobre la necesidad de viviendas por municipio en función de la demanda de arrendamiento existente en cada zona fijando con ello el número máximo de viviendas a captar, los períodos de captación o la suspensión de ésta, en función de la evolución de la demanda. La información sobre estos extremos deberá publicarse en la página web de Gesvican.

2. Para la captación de vivienda vacía para el parque público de vivienda, se realizarán campañas de publicidad que durarán todo el período previsto de captación.

Las personas titulares o usufructuarias de viviendas libres vacías que estén interesadas en incorporarlas al Parque Público de Vivienda deberán solicitarlo por escrito a Gesvican pudiendo registrarse la solicitud en papel o vía telemática a través de la página web, que será contestada en el plazo de tres meses, transcurrido el mismo se entenderá denegada la solicitud.

Se publicará un mapa interactivo en la página web donde vendrán reflejadas las zonas en las que existen demandantes de vivienda, con indicación de su número así como el número de viviendas disponibles. Este mapa se actualizará quincenalmente.

3. Para su incorporación al parque público las viviendas deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.
- b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural, constructiva y de habitabilidad.
- c) Presentar un aspecto ordenado y en adecuadas condiciones de higiene..



d) Tener como mínimo la cocina y baños totalmente equipados.

e) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.

Los titulares podrán ceder las viviendas con mobiliario y enseres sin que ello suponga un incremento en la prestación y acepten que su devolución se realizará en el mismo estado de conservación dejando a salvo el desgaste que haya podido sufrir debido a su uso normal.

Podrá desestimarse la incorporación al parque público las viviendas que no cumplan alguno de los requisitos anteriores o cuando la misma se encuentre en una zona en la que no exista demanda de vivienda.

4. La decisión de incorporación irá acompañada de una propuesta en la que se especifique el estado de la vivienda, un inventario de los muebles y enseres y su estado, la renta que se aplicaría, la prestación periódica y la fórmula contractual aplicable a la cesión.

Aceptada la propuesta, se procederá a formalizar el documento de cesión de la vivienda. El rechazo de la propuesta implicará la renuncia a la solicitud poniendo fin al procedimiento.

La prestación ascenderá al 75% de la renta de la vivienda cedida, con un máximo de 530 euros mensuales y será abonado a partir de la firma del primer contrato de arrendamiento.

La cuantía del arrendamiento se fijará en cada caso atendiendo a los precios de mercado en la zona reducidos un 25%, a los metros cuadrados, estado de conservación, necesidad o no de reparaciones, así como prestaciones o deficiencias que pudieran aumentar o disminuir la renta. Reglamentariamente se establecerán los criterios objetivos de fijación del valor de la renta para cada vivienda.

5. Las reparaciones que correspondan al propietario, de conformidad con la Ley de Arrendamientos Urbanos, durante el tiempo de la cesión, serán asumidas subsidiariamente por Gesvican cuando los titulares de las viviendas carezcan de recursos para hacer frente a las reparaciones, descontando el importe de las mismas de la prestación a percibir. El descuento nunca será mayor del 45% de la prestación que le corresponda.

Se considerará que carecen de pocos recursos a los efectos de lo dispuesto en este artículo quienes, además de la vivienda cedida, no posean más patrimonio que la vivienda habitual y el coste de la reparación suponga más de un 30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia, una vez descontados los gastos fijos de alojamiento y suministros.

6. Al finalizar la cesión se entregará a sus titulares las viviendas en el mismo estado en el que las recibió dejando a salvo el desgaste propio del uso normal. El mobiliario y electrodomésticos se devolverán en el estado en el que se encuentren al finalizar la cesión respondiendo Gesvican en caso de desaparición o deterioro de los mismos como consecuencia del dolo o culpa de las personas arrendatarias, sin perjuicio del derecho de repetición.

#### *Artículo 38. Alquiler Social como medida para evitar un desahucio de vivienda habitual.*

1. Cuando un Gran Tenedor vaya a reclamar extrajudicialmente impagos de rentas o cuotas hipotecarias, deberá incluir obligatoriamente en el requerimiento de pago la información relativa al derecho a una vivienda digna de todos los ciudadanos y los servicios que presta Gesvican, con los datos de contacto, y la posibilidad de inscribirse en el Registro de Demandantes de Vivienda Social y Alojamientos dotacionales.

Si constara el consentimiento de los particulares para la cesión de sus datos a Gesvican en el caso de impagos o retrasos reiterados, además de la información contenida en el párrafo anterior, se notificará esta situación a la empresa pública, que deberá responder en el plazo máximo de 15 días. De esta notificación se dará traslado a los interesados.

2. Cuando la Administración tenga conocimiento de que una persona no está pudiendo hacer frente a las rentas de un arrendamiento o a la cuota de un préstamo o crédito hipotecario, o se encuentra inmersa en un procedimiento de desahucio de su vivienda habitual siendo la única causa la imposibilidad sobrevenida de hacer frente al pago de las rentas, deberá:

a) Verificar, en caso de entidades financieras, si están adheridas o no al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. En tal caso deberán negociar la aplicación de las medidas complementarias y en su caso sustitutivas contenidas en el Código, incluyendo en su caso la forma de ejercitar el derecho de alquiler sobre la propia vivienda.

b) Negociar en su caso quitas, moratorias y calendario de pagos.



c) En caso del resto de Grandes Tenedores o entidades que no estén adheridos al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, se deberá negociar la posibilidad de constituir un alquiler social sobre la misma vivienda, hasta que la unidad de convivencia disponga de una alternativa habitacional ofreciendo al menos, una renta adecuada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de esta Ley, garantía del pago de la renta y seguro de daños sobre la vivienda.

3. En los contratos que firmen los Grandes Tenedores con los particulares para acceder a una vivienda, ya sea en régimen de arrendamiento, ya sea en régimen de propiedad o cualquier otro que permita el uso y disfrute de la misma, siempre que esta tenga la consideración de vivienda habitual, se deberá recabar el consentimiento de aquellos para ceder sus datos de carácter personal a Gesvican en el caso de que se produzca dos impagos consecutivos de renta o retrasos reiterados en el abono de la misma.

4. Estas medidas también serán de aplicación a las viviendas de protección pública, ya sean de titularidad pública como privada.

Artículo 39. *Colaboración voluntaria de entidades privadas.*

Gesvican podrá suscribir convenios de colaboración con entidades privadas, tengan o no a condición de Gran Tenedor de Vivienda, que serán públicos con el fin de que las mismas pongan a disposición de la Administración un número determinado de viviendas afectas al régimen de alquiler social siempre que no estén ocupadas y sean efectivamente habitables en condiciones de dignidad.

### SECCIÓN 3.ª AYUDAS Y SUBVENCIONES

Artículo 40. *Ayudas públicas.*

1. Los planes de vivienda incorporarán un plan de ayudas y subvenciones que podrán recoger, entre otros supuestos:

- a) Préstamos cualificados.
- b) Subsidiaciones de los préstamos.
- c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.
- d) Ayudas para facilitar el pago de fianzas arrendaticias.
- e) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del arrendamiento.
- f) Ayudas para la rehabilitación y conservación de viviendas y edificios desocupados con el compromiso de destinar las mismas al parque público de viviendas durante un período de tiempo determinado.
- g) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

2. Asimismo, los planes de vivienda y suelo o los programas a los que se refiere el capítulo III del título VI de la presente ley podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

- a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
- b) Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.
- c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
- d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
- e) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- f) Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

**SECCIÓN 4.ª MEDIDAS IMPOSITIVAS**

**Artículo 41. Reducciones sobre el impuesto de Sucesiones y Donaciones.**

Independientemente del grado de parentesco, en los casos en los que, en la base imponible de una adquisición «mortis causa» estuviese incluido el valor de una vivienda que no tenga la consideración de domicilio habitual, para obtener la base liquidable se aplicará en la imponible, con independencia de las reducciones que procedan con arreglo a la normativa aplicable, otra del 99 por ciento del mencionado valor, siempre que la vivienda se ceda a la Administración para integrarla en el parque público de viviendas durante los próximos 6 años siguientes al fallecimiento del causante, en los términos establecidos en el artículo 36 de esta Ley.

En el caso de no integrarse finalmente en el parque público de viviendas por causa imputable al sujeto pasivo, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiere dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada más los intereses de demora.

Mientras la vivienda se encuentre en el Parque Público de Viviendas, sus sucesivas transmisiones mortis causa, estarán exentas de tributación, siempre que al menos permanezca 2 años seguidos en aquel desde el último fallecimiento.

**Artículo 42. Deducciones sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.**

El contribuyente se podrá deducir un 70% de las cantidades satisfechas en obras realizadas, durante el ejercicio fiscal, en cualquier vivienda o viviendas de su propiedad, siempre que esté situada en la Comunidad de Cantabria y la ceda al parque público de viviendas un mínimo de 3 años, en las condiciones fijadas en el artículo 36 de esta ley y, siempre que las obras se destinen a la rehabilitación del inmueble o a mejorar su eficiencia energética.

**Artículo 43. Impuesto sobre las viviendas vacías.**

1. Constituye el hecho imponible del impuesto la desocupación declarada de una vivienda en los términos recogidos en esta Ley sin causa justificada al incidir en la función social de la vivienda.

2. Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas jurídicas que ostenten un título de propiedad, usufructo, derecho de superficie o cualquier otro derecho real que otorgue la facultad de explotación económica de la vivienda declarada desocupada en los términos previstos en esta Ley.

3. Quedarán exentos del pago de este impuesto:

a) Los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente y acrediten haber satisfecho el recargo de la cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.

b) Las viviendas cedidas al Parque Público de Vivienda.

c) Las viviendas ubicadas en zonas de escasa o nula demanda, de conformidad con un certificado emitido por la Consejería competente en materia de vivienda.

3. Será la base imponible del impuesto en número total de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto en la fecha del devengo del impuesto, fijando como mínimo exento 100 metros cuadrados.

4. La cuota íntegra del impuesto se obtiene de aplicar a la base imponible los tipos de gravamen de la siguiente escala:

Base imponible hasta ( número de m2)	Cuota íntegra (euros)	Resto base imponible hasta (número de m2)	Tipo aplicable (euros/m2)
0	0	5.000	10,0
5.000	50.000	20.000	15,0





20.000	275.000	40.000	20,0
40.000	675.000	en adelante	30,0

5. Los sujetos pasivos que destinen parte de su parque de viviendas al alquiler social, directamente o a través de la Administración de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de esta Ley podrán aplicar una bonificación en la cuota en el porcentaje que se indica en la siguiente tabla, según el ratio de viviendas que se destinen al alquiler asequible y estén efectivamente arrendadas:

Porcentaje de viviendas destinadas a alquiler asequible	Bonificación (%)
Del 5 al 10%	10
Más del 10% y hasta el 25%	30
Más del 25% y hasta el 40%	50
Más del 40%	75
Más del 67%	100

#### Artículo 44. *Canon sobre viviendas desocupadas.*

1. Al objeto de fomentar el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, se establece un canon sobre la vivienda desocupada. Su imposición, de carácter extrafiscal, a cargo de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Cantabria gravará las viviendas declaradas desocupadas y los ingresos por este concepto dotarán el patrimonio municipal de suelo.

2. La imposición del canon recaerá sobre las personas físicas y sobre las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, aun carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, y sean titulares del derecho de propiedad de la vivienda deshabitada, siempre que estén también en posesión del derecho de uso de la vivienda.

3. En caso de que el derecho real de goce o disfrute sobre las viviendas deshabitadas no corresponda al propietario, el canon recaerá sobre los titulares del citado derecho real.

4. El canon se liquidará anualmente y a partir de que la declaración de vivienda deshabitada constituya un acto definitivo en vía administrativa. El gravamen se fija en un importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil y año, que se incrementará un 10 % por año que permanezca en dicha situación, sin que pueda superar tres veces el importe inicial.

5. Quedarán exentos del pago del canon las viviendas cedidas al parque público de viviendas y las viviendas ubicadas en zonas de escasa o nula demanda, de conformidad con un certificado emitido por la Consejería competente en materia de vivienda.

#### SECCIÓN 5.ª MEDIDAS PARA PALIAR LA POBREZA ENERGÉTICA

#### Artículo 45. *Declaración de hogar en situación de vulnerabilidad energética.*

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable y energía a los hogares en situación de vulnerabilidad energética.

Se entenderá que un hogar está en situación de vulnerabilidad energética cuando se cumplan los requisitos establecidos en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica.

En todo caso, se considerará siempre un hogar vulnerable aquél que tenga una persona en situación de electrodependencia y sus ingresos no superen tres veces el SMI.



Se encuentran en situación de electrodependencia aquellas personas que, por cuestiones de salud, requieren del suministro eléctrico para poder alimentar un equipamiento prescrito médicamente y que resulte necesario para su movilidad o para evitar riesgos en su vida o su salud.

2. Las circunstancias definidas anteriormente darán lugar, según valoración de los Servicios Sociales, a la certificación de hogar en situación de vulnerabilidad, lo que conllevará el derecho a percibir las ayudas necesarias para cubrir los suministros básicos de energía entendidos por tales el eléctrico, gas natural, butano, propano y en general todos aquellos combustibles que se utilicen para mantener la vivienda en condiciones de confort térmico y aquellos que atendidas las necesidades básicas de cocina, agua caliente sanitaria, iluminación y demás servicios que posibiliten el derecho a la salud y a la integración social.

La certificación se hará en un plazo no superior a 20 días desde la solicitud, siendo el silencio administrativo estimatorio del reconocimiento de tal situación.

3. Se creará en los presupuestos regionales una partida económica y específica, diferenciada de la ayuda de emergencia social, dentro de la partida que corresponda destinada sufragar los gastos de los hogares que no puedan hacer frente al pago de las facturas de suministros.

#### Artículo 46. *Información al consumidor.*

1. Se crearán oficinas públicas de atención e información al usuario y consumidor, de ámbito comarcal y especializadas en suministros y energía que serán dependientes de la Agencia Regional de la Energía de conformidad con lo regulado en la Disposición Adicional segunda de esta Ley

2. Estas oficinas públicas de atención e información desempeñarán las siguientes funciones:

a) Asesoramiento e información de los derechos que tienen los usuarios y consumidores frente a comercializadoras y suministradoras.

b) Asesoramiento sobre el sistema de facturación eléctrica.

c) Análisis de las facturas, las necesidades de la unidad de convivencia y asesoramiento sobre las diferentes opciones existentes en el mercado, incluyendo el asesoramiento sobre las diferentes tarifas existentes en el mercado con indicación de las ventajas y desventajas de las tarifas de mercado libre y la regulada del Precio Voluntario del Pequeño Consumidor (PVPC).

d) Ayudas públicas tanto para el abono de las facturas como para la rehabilitación de viviendas para mejorar su eficiencia energética, así como cualquier otra que incida y favorezca la eficiencia energética.

e) Información y asesoramiento sobre autoconsumo.

f) Asesoramiento para la aplicación de micromedidas de eficiencia energética en las viviendas.

3. Además del asesoramiento personalizado, realizarán labores de formación y promoción con el fin de implantar en las comarcas una cultura de ahorro y eficiencia energética, planes para favorecer el aprovechamiento de recursos energéticos endógenos, y reducir así la dependencia energética y la promoción de la utilización de energías renovables como forma para contribuir al desarrollo sostenible de la comarca.

#### Artículo 47. *Ayudas económicas y convenios.*

1. Las administraciones públicas establecerán los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad para garantizar que se concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad o les apliquen descuentos notables en el coste de los consumos mínimos, así como moratorias en el pago de los servicios. La Administración pública negociará las condiciones para evitar cortes de suministros de calefacción de noviembre a abril.

2. Como principio de precaución, y sin perjuicio de las obligaciones contenidas en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica, cuando la empresa suministradora tenga que requerir impagos a un hogar, deberá remitir una carta informando de los derechos y ayudas disponibles, la diferencia entre la tarifa que tiene contratada y las tarifas sociales previstas en la normativa sectorial aplicable, así como la posibilidad de acceder al bono social y la forma de tramitarlo, facilitando en todo caso los datos de las públicas de atención e información dependientes de la Agencia Regional de la Energía y de los servicios sociales.



3. Antes de proceder a un corte en el suministro eléctrico, Igualmente, deberá comunicar a los servicios sociales la situación de impago de la unidad de convivencia.

4. Quienes hayan obtenido el reconocimiento de hogar en situación de vulnerabilidad energética de conformidad con los parámetros establecidos en el art. 3 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, podrán acceder a las ayudas económicas necesarias con el fin de evitar cortes en los suministros. La forma de acceder a estas ayudas se determinará mediante Decreto de la Consejería competente en materia de Servicios Sociales.

Una vez reconocida la ayuda, se dará traslado del expediente a la Consejería competente en materia de vivienda con el fin de que se lleven a cabo las inspecciones correspondientes.

5. Para poder acceder a las ayudas económicas previstas en esta Ley para evitar el corte de los suministros, será obligatorio asistir a una formación específica básica en eficiencia y buenas prácticas energéticas. En la formación se recibirá un dossier informativo adaptado a los hábitos energéticos del hogar con recomendaciones concretas y una propuesta de micromedidas para atajar su situación de pobreza energética.

6. Se fijarán reglamentariamente cada año ayudas destinadas a la implementación de tecnología que permita la reducción del consumo energético e incluso el autoconsumo, así como ayudas destinadas a la rehabilitación para mejorar la eficiencia energética de los hogares en base a los criterios fijados por las Directivas 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios y 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, incentivando criterios para conseguir edificios de consumo casi nulo de energía y favoreciendo la obtención de la máxima calificación de eficiencia energética posible.

Estas ayudas se extenderán también a las comunidades de vecinos.

Las ayudas destinadas a conseguir viviendas o edificios eficientes energéticamente, bien sean de consumo casi nulo según normativa vigente o con la mayor calificación energética posible, seguirán las siguientes pautas:

a) La rehabilitación deberá ser llevada a cabo acorde a un plan maestro de eficiencia energética para que las medidas adoptadas en una fase no tengan efectos negativos sobre otras más adelante. Dicho plan deberá recogerse en el Informe de Evaluación del Edificio correspondiente.

b) Cuando se carezca del presupuesto necesario para realizar la totalidad de la obra de rehabilitación se podrá realizar la rehabilitación en etapas sucesivas sin continuidad en el tiempo. Se exigirá el informe de evaluación del edificio detallando el plan maestro con las etapas sucesivas, y la presentación de los controles necesarios que vendrán fijados en el plan maestro.

c) Cuando se disponga del presupuesto económico para realizar la totalidad de la obra, se exigirá el informe de evaluación de edificios y la presentación de los controles necesarios que vendrán fijados en el plan maestro.

Para poder acceder a las ayudas y subvenciones anteriormente citadas, los informes de evaluación de edificios y el plan maestro de rehabilitación irán referidos a obtener los valores establecidos en los criterios de edificios de consumo casi nulo fijados en la normativa vigente, o en su defecto en obtener la máxima calificación energética posible.

Los planes maestro de eficiencia energética promoverán la realización de controles mediante ensayos de hermeticidad al paso del aire en la fase o fases que el plan maestro indique, así como la realización de informes termográficos de control.

7. Se fijará una partida económica para subvencionar a unidades de convivencia que carezcan de recursos la ejecución de una obra de rehabilitación de la vivienda, ya sea en concepto de derrama, ya sea en viviendas unifamiliares, para mejorar la eficiencia energética de la misma mediante su rehabilitación en base a los criterios y controles establecidos en el apartado anterior.

#### Artículo 48. *Inspecciones, asesoramiento y difusión.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda, realizará inspecciones periódicas en las viviendas que estén recibiendo algún tipo de ayuda para el pago de las facturas de suministros con el fin de determinar la eficiencia energética de las mismas y asesorar sobre las posibles mejoras que puedan efectuarse tanto en la contratación de los servicios como en la propia vivienda, de forma que pueda mejorarse el confort térmico y ponerse en marcha medidas de ahorro de agua y de energía de bajo coste o de coste nulo.

Igualmente, entregarán un informe técnico que contendrá las recomendaciones necesarias para mejorar la eficiencia energética de los hogares.



2. Se realizarán campañas periódicas de información y asesoramiento sobre autoconsumo, micromedidas energéticas y consumo responsable.

#### TITULO IV

#### **Régimen sancionador**

#### CAPÍTULO I

#### **Normas generales**

*Artículo 49. Obligación de información y colaboración de las Administraciones Públicas y de las personas físicas o jurídicas.*

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

2. Las empresas o entes distribuidores, comercializadores o suministradores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía están obligadas a facilitar a la Consejería con competencia en materia de vivienda los datos y antecedentes que esta necesite recabar al amparo de esta Ley.

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

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

5. Los ocupantes de las viviendas tienen el deber de colaboración con las funciones de los inspectores de vivienda, facilitando el acceso a la misma.

*Artículo 50. Competencias y procedimiento.*

1. En el ámbito de la presente ley la potestad sancionadora corresponde al Gobierno de Cantabria, que la ejercerá a través de los siguientes órganos:

a) El Director General competente en materia de vivienda, para iniciar los procedimientos sancionadores con independencia de la tipificación de los hechos y para imponer las sanciones que se deriven de infracciones leves y graves.

b) El Consejero que tenga atribuidas competencias en materia de vivienda, para imponer las sanciones que se deriven de infracciones muy graves.

2. Cuando en el mismo procedimiento se contemplen diversas infracciones calificadas de forma distinta, el órgano competente para dictar resolución será el que la tenga para sancionar la más grave.

3. La potestad sancionadora respecto de las infracciones tipificadas en esta Ley se ejercerá de conformidad con lo dispuesto en ella y en la legislación básica estatal reguladora del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, y del régimen jurídico del sector público.

4. Las infracciones disciplinarias se regirán por la normativa prevista para el personal funcionario, estatutario o laboral que resulte de aplicación en cada caso y podrán originar la incoación del correspondiente expediente disciplinario conforme a la normativa específica en materia de función pública que resulte de aplicación para los funcionarios y la respectiva para el personal laboral.

La competencia para la imposición de sanciones tanto disciplinarias como no disciplinarias, corresponderá al órgano que determine la normativa aplicable en la Administración o entidad a la que se encuentre vinculada la persona infractora.

En particular, cuando el responsable sea un alto cargo o asimilado de la Comunidad Autónoma, se atenderá a la Ley de Cantabria 1/2008, de 2 de julio, reguladora de los Conflictos de Intereses de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración de Cantabria.

*Artículo 51. Prescripción y caducidad.*



1. Las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley prescribirán a los cuatro años en el caso de las muy graves, a los tres años en el de las graves y a los dos años en el de las leves, a contar, en todo caso, desde que se haya cometido la infracción.

En las infracciones continuadas, el cómputo del plazo se iniciará desde que hubiere finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

2. Las sanciones administrativas, una vez impuestas, prescribirán a los cuatro años en el caso de las infracciones muy graves, a los tres años en el de las graves y a los dos años en el de las leves a contar, en todo caso, desde que adquieran firmeza administrativa.

3. El vencimiento del plazo de un año desde el inicio del procedimiento sancionador sin que se haya notificado su resolución determina la caducidad del mismo, que se declarará de oficio. Dicha caducidad no impedirá la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador si la infracción no ha prescrito.

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otros interesados.

4. Los plazos se interrumpirán si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

La caducidad no producirá, por sí sola, la prescripción de infracciones, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

#### *Artículo 52. Responsabilidad de las personas infractoras.*

1. Serán sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de las mismas, aún a título de simple inobservancia, incluyendo las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de infracción corresponda a una persona jurídica, a una comunidad de propietarios o a una cooperativa, el juicio de culpabilidad se hará respecto a las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección o hayan participado en la formación de la voluntad de aquella en la concreta actuación u omisión que constituye la infracción.

Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en su caso, si la persona jurídica se extinguiere antes de ser sancionada.

2. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados frente a la Administración al pago de la sanción.

Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

3. Si en la instrucción de un expediente sancionador a una comunidad de propietarios no le fuere posible delimitar las responsabilidades individuales, se estará a las responsabilidades establecidas en la normativa sobre propiedad horizontal.



Artículo 53. *Publicidad.*

La comisión de la infracción o infracciones, la imposición de las sanciones a quienes resultaren responsables, así como la adopción de las medidas accesorias y la exigencia de restitución por los daños y perjuicios, una vez que sean firmes en vía administrativa, serán objeto de anotación al margen de la finca afectada en el registro de la propiedad, así como de su publicación en los boletines oficiales correspondientes y en el diario o diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, corriendo los gastos a cuenta de quien hubiere resultado sancionado.

En todo caso la publicidad se ajustará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Artículo 54. *Inspección.*

1. Las empleadas o empleados públicos de las administraciones competentes a quienes corresponda o se encomiende expresamente el ejercicio de las labores de inspección en todo lo previsto en la presente Ley tienen la condición de agente de la autoridad a los citados efectos, por lo que sus actos de inspección gozarán de las presunciones de veracidad, pudiendo realizar todas las actuaciones conducentes a la comprobación del cumplimiento de esta norma legal y disposiciones que la complementen o desarrollen.

2. Las administraciones públicas solo podrán otorgar determinadas facultades de vigilancia y control a entidades públicas debidamente acreditadas, estableciéndose reglamentariamente las funciones a desarrollar y los requisitos para su ejercicio.

3. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de infracciones tipificadas en esta Ley.

Una vez instruidas, y previo trámite de audiencia a los interesados, se podrá adoptar la resolución pertinente, bien con el archivo de las actuaciones, o bien con la incoación del procedimiento sancionador.

4. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta legislación o normativa de desarrollo, resultaren indicios de delito o falta penal, el órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador hasta tanto se pronuncie la jurisdicción penal.

**CAPÍTULO II**

**Infracciones**

Artículo 55. *Infracciones muy graves.*

1. Son infracciones muy graves en materia de vivienda cometidas por los altos cargos o asimilados de la Comunidad Autónoma, funcionarios, personal estatutario o personal laboral de la Administración:

a) No iniciar los procedimientos previstos en esta Ley para la adopción de las medidas administrativas para garantizar el derecho del ejercicio de la vivienda digna sin causa debidamente justificada.

b) El incumplimiento en la adopción de las medidas necesarias para evitar el desahucio.

c) La reiteración de infracciones graves.

2. Son infracciones muy graves en materia de vivienda cometidas por las personas físicas y jurídicas obligadas:

a) No notificar a la empresa pública Gesvican la situación de endeudamiento de un determinado hogar antes de iniciar cualquier procedimiento judicial de reclamación de deuda y desalojo.

b) No incluir en los requerimiento por impago de deudas las informaciones contenidas en el artículo 38 de la Ley.

d) Simular la ocupación de una vivienda o edificio o su destino para uso turístico para evitar la aplicación de las medidas contenidas en esta Ley.

e) Vender o arrendar una vivienda en el mercado libre del alquiler a precios superiores a los del mercado manteniendo la misma desocupada en los términos previstos en esta Ley.



- f) El abandono o falta de mantenimiento de un inmueble para obtener beneficios.
- g) La falsificación de documentos o la simulación de situaciones con el fin de acceder con carácter prioritario a una vivienda social.
- h) La realización de actos vandálicos en el interior de las viviendas del parque público.
- i) Incumplir con el destino y uso de la vivienda de alquiler social
- j) La destrucción de una vivienda o inmueble para impedir la adopción de las medidas administrativas contenidas en esta Ley.
- k) La reiteración de infracciones graves.

Artículo 56. *Infracciones graves.*

1. Son infracciones graves en materia de vivienda cometidas por los altos cargos o asimilados de la Comunidad Autónoma, funcionarios, personal estatutario o personal laboral de la Administración:

- a) La denegación en el acceso a una vivienda social a una persona por tener animales domésticos.
- b) La obstaculización en el acceso a la información requerida por la Administración actuante en sus labores de inspección al amparo de lo dispuesto en esta Ley.
- c) El incumplimiento de las obligaciones contenidas en esta Ley cuando se perjudique gravemente el ejercicio del derecho a una vivienda digna.
- d) La no realización del Plan de Intervención e inspección o la no actualización del mismo.
- e) La reiteración en la comisión de faltas leves.
- f) La no impartición de la formación contenida en el artículo 47 en los términos previstos en la norma.
- g) La no realización de las obras y reparaciones en las viviendas cedidas dentro del plazo fijado en esta Ley cuando cause trastornos importantes o graves a los ocupantes o agrave problemas preexistentes.
- h) No realización de las obras urgentes en el plazo previsto en esta Ley sin causa justificada.

2. Son infracciones graves en materia de vivienda cometidas por las personas físicas y jurídicas obligadas:

- a) Simular, alterar u ocultar la verdadera situación económica de la unidad de convivencia que permita obtener cualquier beneficio de los contenidos en esta Ley.
- b) Abuso del derecho en el uso de viviendas del parque público o la no comunicación de circunstancias sobrevenidas que impliquen el no cumplimiento de los requisitos para acceder a una vivienda social.
- c) La obstaculización en el acceso a la información requerida por la Administración actuante en sus labores de inspección al amparo de lo dispuesto en esta Ley.
- d) No realización de las obras urgentes en el plazo previsto en esta Ley sin causa justificada.
- e) La no realización de las obras y reparaciones en las viviendas cedidas dentro del plazo fijado en esta Ley cuando cause trastornos importantes o graves a los ocupantes o agrave problemas preexistentes.
- f) El incumplimiento de las obligaciones contenidas en esta Ley cuando se perjudique gravemente el ejercicio del derecho a una vivienda digna.
- g) La simulación de situaciones de restauración de la legalidad vigente de la vivienda o inmueble para evitar la aplicación de las medidas contenidas en el Título III de esta Ley.
- h) La reiteración en la comisión de faltas leves.
- i) La generación de daños o desperfectos graves en la vivienda por el uso incorrecto o indebido de los bienes muebles o enseres.



j) Destinar las ayudas percibidas en materia de vivienda o rehabilitación a finalidades distintas de las que motivaron su concesión.

k) No ocupar de forma efectiva en los plazos señalados las viviendas sociales adjudicadas, o mantener desocupada la misma más de cuatro meses cuando con ello se impida, se obstaculice o se retrase el acceso a las mismas de otras personas.

*Artículo 57. Infracciones leves.*

1. Son infracciones leves en materia de vivienda cometidas por los altos cargos o asimilados de la Comunidad Autónoma, funcionarios, personal estatutario o personal laboral de la Administración:

a) La exigencia de documentación que obre en poder de la Administración para recoger o tramitar una solicitud de vivienda social.

b) La tardanza injustificada o la no realización de las reparaciones u obras necesarias en las viviendas cedidas cuando no constituya infracción grave.

c) La no adopción por parte de los órganos competentes de las obligaciones contenidas en el Título III cuando no sea infracción grave.

d) No mantener actualizado el mapa interactivo regulado en el artículo 37.

2. Son infracciones leves en materia de vivienda cometidas por las personas físicas y jurídicas obligadas:

a) Incumplimiento reiterado de no remisión de las actas de las Juntas de propietarios a la Administración.

b) La generación de daños o desperfectos en la vivienda por el uso incorrecto o indebido de los bienes muebles o enseres cuando no sea infracción grave.

c) No participar en la formación contenida en el artículo 47.

d) Omitir las cláusulas de inserción obligatoria y las advertencias legales e informativas contenidas en esta Ley en los actos y contratos de cesión o transmisión de viviendas o inmuebles.

e) No ocupar de forma efectiva en los plazos señalados las viviendas sociales adjudicadas cuando no constituya infracción grave.

f) Incumplir por parte de los inquilinos las normas de convivencia y vecindad, así como el incumplimiento de los abonos a los que estén obligados.

g) Formular denuncias temerarias o carentes de fundamento.

h) Desocupar la vivienda social cuando no constituya infracción grave más de 4 meses sin causa justificada.

*Artículo 58. Reiteración.*

Se considerará reiteración cuando en el plazo de dos años se haya cometido más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

**CAPÍTULO III**

**Sanciones**

*Artículo 59. Sanciones.*

1. A las infracciones disciplinarias cometidas por el personal funcionario, estatutario o laboral, se les aplicarán las sanciones que correspondan con arreglo a su régimen disciplinario.

2. Cuando las infracciones sean imputables a los altos cargos o asimilados de la Comunidad Autónoma se les aplicarán las siguientes sanciones:

a) En el caso de infracciones leves: amonestación o multa de hasta 300 euros





- b) En el caso de infracciones graves:
  - i. Declaración del incumplimiento y publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.
  - ii. Cese en el puesto de alto cargo o asimilado e imposibilidad de ocupar cargos similares durante un período entre uno y cinco años.
- c) En el caso de infracciones muy graves:
  - i. Declaración del incumplimiento y publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.
  - ii. Cese en el puesto de alto cargo o asimilado e imposibilidad de ocupar cargos similares durante un período entre seis y diez años.
- 3. Cuando las infracciones sean imputadas al resto de personas físicas o jurídicas se les aplicarán las siguientes sanciones:
  - a) Las infracciones muy graves se sancionarán con una multa de entre 10.001 euros y 30.000 euros.
  - b) Las infracciones graves se sancionarán con una multa de entre 3.001 euros y 10.000 euros.
  - c) Las infracciones leves se sancionarán con una multa de entre 300 euros y 3.000 euros.
- 4. No obstante, si el beneficio económico de la comisión de la infracción superare los límites máximos establecidos para la sanción en los apartados precedentes, el importe de la multa se incrementará hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido por la infracción.
- 5. Si la infracción generase daños y perjuicios a la Administración, el procedimiento sancionador deberá acompañarse de una evaluación de los mismos, para obtener su resarcimiento a cargo de las personas responsables de la actuación sancionada

Artículo 60. *Condonación de la sanción.*

- 1. La reparación, y restauración de la legalidad de forma voluntaria por parte del infractor, de los daños ocasionados al interés público con la infracción, cuando se produzca durante la tramitación del procedimiento sancionador, sin la interposición de recurso alguno, conllevará una reducción o condonación de entre el 50 % al 80% del importe de la sanción, excepto en los casos de reincidencia.
- 2. Se suspenderá el procedimiento sancionador si, iniciadas o finalizadas las actuaciones, el titular del uso de la vivienda cede el uso de la vivienda para su integración al parque público de viviendas por un período no inferior a tres años, sin derecho a ninguna contraprestación. En este caso el propietario de la vivienda seguirá obligado al pago de los impuestos y gastos de comunidad inherentes a la misma, pero no al de los suministros.

Artículo 61. *Graduación de la sanción.*

En la imposición de sanciones por la comisión de las infracciones contenidas en este título, se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada por lo que se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) El incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración o la obstrucción de la función inspectora.
- b) El perjuicio causado a la Administración o a terceros.
- c) Los beneficios obtenidos como consecuencia de la comisión de la infracción.
- d) El enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por terceros.
- e) La existencia de intencionalidad.
- f) La reincidencia.
- g) La repercusión social de la infracción



Artículo 62. *Sanciones accesorias.*

1. Se podrán imponer además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para acceder a cualquier tipo de ayuda o financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

b) Prohibición para contratar con una entidad del sector público de Cantabria. Esta sanción accesoria deberá estar expresamente contenida en la resolución con expresión de la duración de la misma que no podrá exceder de 5 años.

c) Extinción del derecho de uso de una vivienda social durante el plazo de un año para infracciones graves o de tres años para infracciones muy graves.

d) Pérdida del ejercicio de representación de la Administración en las Juntas de Propietarios.

e) La suspensión en el derecho al acceso a las ayudas hasta que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa.

f) Devolución de las ayudas con un 10% de recargo.

Artículo 63. *Afección de bienes e importes ingresados por la imposición de sanciones.*

1. Las cantidades recaudadas por la administración por virtud del procedimiento sancionador en materia de vivienda deshabitada se integrarán en la partida presupuestaria destinada a Gesvican que lo utilizará para garantizar la efectividad del ejercicio del derecho a la vivienda y la ampliación del parque público de viviendas.

2. Igualmente, los importes obtenidos como consecuencia de sanciones impuestas en materia de consumo, cuando las infracciones cometidas incidan directa o indirectamente sobre el ejercicio de los derechos regulados en esta Ley, serán destinados exclusivamente al sostenimiento del parque público de viviendas.

3. Con respeto a lo establecido en la normativa de protección de datos de carácter personal, en el portal de transparencia de Gesvican y de la Consejería con competencias en materia de consumo, se hará pública la relación de procedimientos sancionadores iniciados con indicación de la infracción, sanción propuesta, carácter de la resolución, si se ha interpuesto o no recurso, administrativo o judicial, estado del mismo y su resolución o fallo.

Disposición adicional primera. *Cuerpo de Inspectores.*

Se creará el Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda en el plazo de 3 meses desde la entrada en vigor de esta Ley. Este cuerpo no podrá contar nunca con un número inferior a diez funcionarios.

Excepcionalmente y mientras no se haya creado el cuerpo de funcionarios anteriormente citado, las inspecciones se llevarán a cabo por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda.

Disposición adicional segunda. *Acuerdos y Convenios.*

El Gobierno realizará los trámites necesarios para llegar a acuerdos con la Agencia Tributaria con el fin de establecer un protocolo de colaboración y cooperación, que permita a la Administración autonómica llevar a cabo de manera eficiente las obligaciones contenidas en esta Ley, para el intercambio de datos fiscales de las personas solicitantes de viviendas sociales.

Disposición adicional tercera. *Cesión de datos de carácter personal.*

1. Las personas consideradas grandes tenedores al amparo de lo establecido en esta Ley, así como las entidades bancarias que tengan suscritos préstamos hipotecarios sobre viviendas habituales, en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, remitirán a sus clientes notificación fehaciente mediante la cual se solicitará el consentimiento de los mismos para la cesión de sus datos de carácter personal a Gesvican en caso de impagos de las obligaciones económicas asumidas.



2. Las personas usuarias deberán manifestar su oposición expresamente de la forma indicada en la notificación en el plazo máximo de 15 días, de lo contrario se entenderá que se consiente la cesión de sus datos a Gesvican.

Disposición adicional cuarta. *Formación en estándares de construcción passivhaus.*

El Gobierno de Cantabria, dará formación a los Técnicos de la Administración con el fin de que puedan certificar si un proyecto cumple o no los requisitos para alcanzar los objetivos de una construcción de consumo casi nulo.

Disposición transitoria primera. *Contratos celebrados con anterioridad a esta Ley.*

Continuarán siendo de aplicación a los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de esta ley las normas aplicables que estuvieran vigentes en el momento en que se suscribieron. Las partes firmantes podrán solicitar la aplicación de esta Ley de mutuo acuerdo entre ambas.

Disposición transitoria segunda. *Procedimientos iniciados con anterioridad a esta Ley.*

1. Esta Ley será de aplicación a todos aquellos procedimientos administrativos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y sobre los que no haya recaído resolución administrativa.

2. No será de aplicación lo contenido en el apartado primero a los procedimientos administrativos sancionadores.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final primera. *Agencia Regional de la Energía.*

1. Con el objeto de optimizar, en términos económicos y ambientales, el abastecimiento energético de la Comunidad Autónoma de Cantabria, se creará en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, la Agencia Regional de la Energía como entidad de naturaleza pública, con personalidad jurídica y autonomía administrativa y económica para la realización de sus fines y que quedará adscrita a la Consejería que tenga atribuida las competencias en materia de energía.

2. Con el fin de fomentar el autoabastecimiento energético, el desarrollo económico y la protección del medio ambiente de Cantabria, sus principales funciones consistirán en:

a) Sensibilización a las diferentes administraciones públicas regionales, empresas y ciudadanos sobre la escasez de recursos energéticos y la necesidad de un uso racional y compatible con aspectos económicos y medioambientales.

b) Promoción del uso de energías renovables.

c) Fomento el uso de los recursos renovables autóctonos y las acciones de ahorro y eficiencia energética y gestión de la demanda.

d) Incentivo de las tecnologías que permitan desarrollar e implementar el uso de energías renovables en la Comunidad Autónoma, el desarrollo de instalaciones energéticamente eficientes, la movilidad sostenible, la realización de construcciones con materiales ecológicos y/o sostenibles y la rehabilitación de edificios y viviendas mediante los criterios fijados por Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

e) Apoyo técnico a las administraciones públicas regionales para incorporar en sus planes de ordenación de su territorio, planes energéticos que garanticen un suministro seguro, eficiente, estable y sostenible y favorezcan y fomenten el autoconsumo.

f) Realización de estudios sectoriales y auditorías energéticas.

g) Asesoramiento sobre la aplicación de la normativa energética, autonómica, estatal y comunitaria.

h) Desarrollo de campañas y acciones de información, formación y promoción en el ámbito energético dirigidas tanto a empresas y a los profesionales como a la ciudadanía en general.

i) Formación y fomento de la construcción con estándares Passivhaus.



j) Integrar y coordinar la planificación energética cántabra con otras planificaciones y políticas sectoriales.

k) Colabora con las administraciones locales en el desarrollo e implantación de sus Planes de Acción de Energía Sostenible.

l) Elaborar estudios, realizar y emitir informes y recomendaciones de aplicación de tecnologías energéticas, en los diferentes sectores económicos, orientando la participación de las instituciones y empresas de la región en los programas energéticos estatales e internacionales, con especial atención a los emprendidos por la Unión Europea, de modo directo, o a través de las organizaciones de coordinación o de cooperación.

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.*

1. Se modificará la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria con el fin de introducir las normas necesarias para la creación de una red regional de alojamientos dotacionales. Los trámites parlamentarios se iniciarán en un máximo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley.

2. Lo contenido en esta Ley será de aplicación directa en tanto no se produzca la adaptación normativa necesaria, sin perjuicio de las posteriores normas de desarrollo.

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 5/2014 de 26 de diciembre de Vivienda Protegida de Cantabria.*

Se modifica la disposición final primera en los siguientes términos:

"Disposición final cuarta. Condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas.

1. Se autoriza al Gobierno para que teniendo en cuenta la legislación estatal de aplicación y en ejercicio de la competencia exclusiva en materia de vivienda, regule mediante decreto las condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas libres y protegidas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Las viviendas de titularidad pública, así como aquellas realizadas con ayudas o subvenciones públicas, deberán seguir los estándares de eficiencia energética contenidos en la Directiva 2010/31/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios y 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética.

Para alcanzar la calificación de vivienda protegida, para los edificios de nueva construcción:

a) Deberán disponer de instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, incluyendo tanto sistemas de aprovechamiento térmico como de generación eléctrica.

b) Hasta que se concrete normativamente los criterios concretos que deben seguirse para entender que un edificio o vivienda es de "consumo de energía casi nulo" se deberá contar, como mínimo, con calificación energética tipo A."

3. Los técnicos de la Administración certificarán con carácter previo que los proyectos presentados cumplen los citados criterios. Igualmente, llevarán a cabo los controles previos y finales necesarios para determinar si se ajustan a los estándares requeridos.

Disposición final quinta. *Habilitación normativa.*

El Gobierno de Cantabria y el Consejero competente en materia de vivienda dictarán las normas reglamentarias que requiera el adecuado desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.