

Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda

BOPA 217, 19/09/2005

En la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, se distinguen, como su propia denominación expresa, dos sectores que aunque claramente conexos y complementarios, tienen una problemática propia. En función de ello y dados los términos de la norma legal se hace necesario el desarrollo reglamentario de determinados artículos a fin de regular cuantas cuestiones puedan derivarse de las novedades introducidas por la mencionada Ley en materia de vivienda.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social, de acuerdo con el Consejo de Estado y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 2 de septiembre de 2005,

DISPONGO

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposiciones finales

Primera.

Se faculta a la titular de la Consejería de Vivienda y Bienestar Social para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

Segunda.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias.

REGLAMENTO EN LA MATERIA DE VIVIENDA DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 2/2004, DE 29 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE SUELO Y VIVIENDA

Artículo 1. Objeto

El presente Decreto tiene por objeto el desarrollo reglamentario, en la materia de vivienda, de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, tanto en lo que se refiere a las viviendas protegidas concertadas creadas a su amparo como a las viviendas protegidas cuya calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor de la mencionada Ley.

Capítulo I. DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS CONCERTADAS

Artículo 2. Declaración de vivienda protegida concertada

El procedimiento para la declaración de vivienda protegida concertada consta de dos fases:

- a) Calificación provisional y
- b) Calificación definitiva.

Artículo 3. Calificación provisional

1. Los promotores de viviendas protegidas concertadas deberán presentar en la Consejería competente en materia de vivienda solicitud de calificación provisional que tendrá la consideración de trámite inicial y a la que deberá adjuntarse la siguiente documentación:

- a) Los documentos que acrediten la personalidad del solicitante tales como copia del D.N.I. para persona física y las escrituras de constitución si fuese persona jurídica, en cuyo caso su representante habrá de acreditar la representación que ostente mediante poder bastanteado en el Servicio Jurídico del Principado de Asturias y copia de su D.N.I.
- b) Copia del código de identificación fiscal.
- c) Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviera, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.
- d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.
- e) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico si lo hubiera y, en su caso, por el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exenta de dicha obligación.
- f) Proyecto básico del edificio visado, en su caso, por el Colegio Oficial de Arquitectos y siempre en los términos previstos en el artículo 229.2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y
- g) Hoja inicial de datos de la solicitud de calificación provisional debidamente cumplimentada, según modelo que se aprobará por Resolución de la Consejería competente en materia de

vivienda.

2. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. A solicitud del promotor, se extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el plazo improrrogable de 15 días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las entidades de crédito públicas o privadas en solicitud de concesión de la financiación que legalmente proceda.

Artículo 4. Calificación definitiva

1. La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas concertadas deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia municipal de obras.

b) Proyecto de ejecución final, visado, en su caso, por el Colegio Oficial de Arquitectos y siempre en los términos previstos en el artículo 229. 2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.

c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, inscripción declarativa de la escritura de la obra nueva comenzada.

d) Certificado de final de obra, expedido por la dirección de la obra, visado, en su caso, por el respectivo colegio profesional, y siempre en los términos previstos en el artículo 229. 2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

e) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

f) Certificados de control de calidad realizados por laboratorio homologado.

g) Libro de órdenes y visitas.

h) Fotografías de las fachadas del edificio.

i) Hoja final de datos de la solicitud de calificación definitiva debidamente cumplimentada, según modelo que se aprobará por Resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

j) Los seguros de responsabilidad civil a los que se refiere la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, el órgano competente inspeccionará las obras ejecutadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable, así como la adecuación de la obra realizada al proyecto de ejecución final presentado.

3. El plazo máximo para la resolución de la solicitud de calificación definitiva es de seis meses contados desde el día siguiente al de su presentación.

Artículo 5. Contratos de compraventa de viviendas protegidas concertadas

1. En los contratos de compraventa de viviendas protegidas concertadas figurarán, además de la fecha del contrato, los datos identificativos de las partes compradora y vendedora, los datos de la vivienda y sus anexos registralmente vinculados, el precio, la forma de pago y las condiciones de la transmisión, así como lo exigido por los apartados 2 y 3 siguientes.

Dichos contratos de compraventa serán objeto de intervención por funcionario público designado al efecto, quien, además de comprobar que en el correspondiente documento privado constan expresamente los detalles que se citan en el párrafo anterior, tomará conocimiento del documento presentado identificándose en el mismo como funcionario público

interviniente, mediante diligencia.

2. En los contratos de compraventa de viviendas protegidas concertadas se harán constar las siguientes cláusulas, con carácter particular:

- a) La suscripción del documento privado sobre la vivienda protegida concertada, según lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.
- b) La obligatoriedad de la presentación del contrato ante la Consejería competente en materia de vivienda para su visado y posterior elevación a escritura pública.
- c) La descripción de la vivienda objeto del contrato y d) Precio y forma de pago.

3. Asimismo se incluirá el pliego de cláusulas cuyo contenido se determina en el siguiente artículo.

Artículo 6. Contenido del pliego de cláusulas

El pliego de cláusulas que se cita en el apartado 3 del artículo anterior debe contener:

- a) Identificación del dueño del solar en que se está construyendo la vivienda protegida concertada o el propietario si ésta ya estuviese concluida.
- b) La fase en que se encuentra la edificación, en su caso.
- c) Título e inscripción: En la escritura de obra nueva y división horizontal que se cite figurarán los estatutos de la comunidad del edificio.
- d) La obligación del vendedor de entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde la concesión de la calificación definitiva o de la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el órgano competente en materia de vivienda.
- e) La obligación del vendedor de poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato suscrito ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.
- f) La obligación del vendedor de elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses, a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el órgano competente en materia de vivienda.
- g) La obligación del promotor-vendedor de la vivienda de asumir, en todo caso, los gastos correspondientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario.
- h) La obligación del adquirente de ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.
- i) El derecho del comprador a instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.
- j) Régimen legal aplicable.

1. La vivienda objeto de transmisión está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas protegidas, a tenor de lo dispuesto en el capítulo I de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, y por consiguiente, los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.¹

¹ Véase D. [PRINCIPADO DE ASTURIAS] 120/2005, 17 noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción (BOPA 24 noviembre).

2. Destino de las viviendas:

Las viviendas protegidas concertadas para uso propio han de destinarse a domicilio habitual y permanente del propietario. Las viviendas protegidas concertadas que no sean domicilio habitual y permanente de su propietario podrán incluirse en los Programas Públicos de Vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

La modificación del destino anterior figura como conducta tipificada como infracción grave en el artículo 5.3 b) de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, vinculándose a la misma sanción consistente en multa del 25 por ciento del precio máximo de venta. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 4.1 de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, establece que el incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente facultará a la Administración para decretar la expropiación forzosa de la vivienda. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare, previa audiencia al interesado, dicho incumplimiento implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, y ello independientemente de las restantes facultades de control, incluida la facultad de inspección, que reglamentariamente se regulen para verificar el destino señalado.

3. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer:

Las viviendas protegidas concertadas para uso propio no podrán ser transmitidas inter vivos ni cedido su uso por ningún título, salvo el de arrendamiento, durante el plazo de cinco años desde su adquisición, incluidas las segundas y posteriores transmisiones que, vigente dicho plazo, fueran posibles conforme a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, lo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos establecidos por la legislación civil e hipotecaria. Mediante autorización de la Consejería competente en materia de vivienda podrán exceptuarse los supuestos de familias numerosas, para el caso de necesidad de adquisición de una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial, por cambio necesario de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos suficientemente justificados. Igualmente, las viviendas inicialmente adquiridas para uso propio podrán ser destinadas a su cesión en régimen de alquiler previa obtención de la autorización correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Duración del régimen legal:

El régimen legal de las viviendas protegidas concertadas les será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

5. Precios máximos de venta:

Los precios máximos de venta de la vivienda y anejos, estén o no vinculados, figurarán en la calificación definitiva y no podrán exceder de los previstos en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

El incumplimiento de dichos precios máximos legales constituye infracción muy grave, artículo 5 a) y b), respectivamente, de la misma Ley, sancionándose con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al duplo ni superior al cuádruplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

6. Régimen sancionador:

A las viviendas protegidas concertadas les será de aplicación el régimen sancionador específico

previsto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, además del contemplado, con carácter general, en la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones en Materia de Vivienda.

7. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto:

La Administración del Principado de Asturias goza de un derecho de tanteo y retracto sobre la transmisión de las viviendas protegidas concertadas. A estos efectos, el precio a satisfacer por la Administración será el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas declaradas como protegidas concertadas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial, salvo que el declarado sea inferior a aquél, en cuyo caso se abonaría éste último.

Además, en primera adquisición y posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de renunciar a él, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3 de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2004, de 29 de octubre. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa se entenderá que la Consejería competente en materia de vivienda renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que, por cualquier medio, tuviere conocimiento de la transmisión efectuada.

8. Limitaciones de transmisión:

La disposición adicional tercera de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, en su apartado quinto determina que sin perjuicio de limitaciones superiores establecidas para cada categoría de viviendas en su normativa específica, no se podrá transmitir al mismo adquirente más de una vivienda con un trastero y una plaza de garaje en un mismo edificio, estando especialmente prohibida la transmisión de cualquier otro predio del edificio que no sea a título gratuito. Cualquier transmisión que se efectúe de predios situados en la misma declaración de obra nueva y división se considerará incluida en el precio de la vivienda, trastero y plaza de garaje transmitido. Se exceptúa la segunda plaza de garaje protegido por comprador, hasta agotar, como máximo el mínimo número de plazas de garaje exigidas por las ordenanzas municipales o cuando así lo decida el comprador.

Artículo 7. Cláusulas abusivas

Asimismo no se podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de vivienda protegida concertada. A estos efectos se considerarán abusivas las siguientes:

- a) Las que obliguen al comprador de la vivienda a subrogarse en la hipoteca del constructor/promotor de la vivienda, así como aquellas que prevean penalizaciones o incrementos en el precio para aquellos supuestos en los que el comprador no acepte la subrogación;
- b) Las que repercutan en el comprador de la vivienda el importe del impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana, los gastos de otorgamiento de escritura o cualesquiera otros que por Ley correspondan al vendedor y
- c) Las que repercutan en el comprador de la vivienda los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, tales como los enganches generales

a los suministros de agua, alcantarillado, electricidad, etc.

Artículo 8. Elevación a escritura pública del contrato de compraventa de viviendas protegidas concertadas

Hasta la definitiva elevación del contrato privado a escritura pública quedarán suspendidos los efectos de la compraventa.

El contrato visado suscrito ante funcionario público se elevará a escritura pública en sus mismos términos, salvo que en el período de tiempo intermedio cambiasen las circunstancias personales del adquirente, que se actualizarán en la correspondiente escritura pública.

Artículo 9. Precio máximo de alquiler

El precio máximo de alquiler de las viviendas protegidas concertadas y anexos, vinculados o no, será el cinco por ciento del precio máximo vigente de venta de la vivienda de acuerdo con la distribución territorial fijada en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

Artículo 10. Contratos de alquiler de viviendas protegidas concertadas

1. En los contratos de alquiler de viviendas protegidas concertadas figurarán la fecha del contrato, los datos identificativos de las partes intervinientes, la renta y plazo de duración del mismo, y los datos de la vivienda y anexos registralmente vinculados.

2. Igualmente se harán constar expresamente las siguientes cláusulas:

a) Régimen legal de protección: Este arrendamiento se haya sometido al régimen legal de vivienda protegida concertada regulada en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre.

b) Destino de las viviendas: Las viviendas protegidas concertadas, cedidas en régimen de arrendamiento, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente del inquilino y de no ser así podrán incluirse en las Programas Públicos de Vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

La modificación del destino citado figura como conducta tipificada como infracción grave en el artículo 5.3 b) de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, vinculándose a la misma sanción consistente en multa del 25 por ciento del precio máximo de venta. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 4.1 de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, establece que el incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente facultará a la Administración para decretar la expropiación forzosa de la vivienda. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare, previa audiencia al interesado, dicho incumplimiento implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, y ello independientemente de las restantes facultades de control, incluida la facultad de inspección que reglamentariamente se regulen para verificar el destino señalado.

c) Duración: El régimen legal citado le será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

d) Precios máximos de renta: El precio máximo de renta de la vivienda y anejos, estén o no vinculados, figurará en la calificación definitiva y no podrá exceder de los previstos en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, y en el artículo 9 de este Decreto.

El incumplimiento de dichos precios máximos legales constituye infracción muy grave, artículo 5 a) y b) respectivamente de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre,

sancionándose con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al quíntuplo ni superior al décuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento.

e) Régimen sancionador: A las viviendas protegidas concertadas les será de aplicación el régimen sancionador específico previsto en la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, además del contemplado, con carácter general, en la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones.

Artículo 11. Limitación a la facultad de disponer de las viviendas protegidas concertadas. Excepciones

A tenor de lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley del Principado de Asturias, 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, la Consejería competente en materia de vivienda podrá exceptuar la limitación a la facultad de disponer durante el plazo de cinco años desde la adquisición de las viviendas protegidas concertadas:

- a) Por cambio necesario de la localidad de residencia del titular de la vivienda.
- b) Porque la superficie de la vivienda es inadecuada en relación a la composición de los miembros de la unidad familiar.
- c) Por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.
- d) Porque la vivienda no reúna las condiciones necesarias de accesibilidad para alguno de los miembros de la unidad familiar, por razones de movilidad reducida o cualquier otra discapacidad.

Capítulo II. DE LOS CONTRATOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 12. Contenido

El contenido de los contratos de las viviendas protegidas cuya calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, será el mismo que se detalla en este Decreto para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las exigencias propias en función de su legislación aplicable.

Capítulo III. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 13. Derecho de tanteo

1. El ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Consejería competente en materia de vivienda se realizará en los términos previstos en la disposición adicional tercera, punto 4, de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, y en función de la disponibilidad presupuestaria existente a tal efecto.

2. El derecho de tanteo se ejercitará sobre:

a) Las viviendas protegidas cuya calificación provisional sea posterior a la fecha a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.

b) Las viviendas protegidas concertadas.

c) Las viviendas de promoción pública, entendiéndose por tales las promovidas por el Principado de Asturias o por cualquier otro ente público, calificadas provisionalmente con posterioridad a la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, o calificadas anteriormente, ejerciéndose el derecho de tanteo en este caso en los términos previstos en el artículo 54 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

d) Las viviendas protegidas cuya calificación sea anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, siempre que estuviese previsto en el Real Decreto al amparo del cual fueron calificadas.

Artículo 14. Derecho de retracto

1. La elección de las viviendas sobre las que se ejercitará el derecho de retracto se realizará asimismo por sorteo en los términos fijados en el artículo anterior, en el supuesto que se tuviera conocimiento de transmisiones por importe superior a la disponibilidad presupuestaria existente.

2. En aquellos supuestos en que la Administración, habiéndose efectuado la comunicación a la que se refiere el apartado anterior para el ejercicio de derecho de tanteo, no lo hubiese ejercitado, no podrá ejercitar el derecho de retracto, salvo que la venta se hubiese realizado en términos diferentes a los manifestados en la referida comunicación.

Artículo 15. Transmisiones exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto

No habrá lugar al derecho de retracto en las transmisiones causadas:

a) Por fallecimiento del titular o titulares dominicales de la vivienda,

b) Por la adjudicación de la misma en caso de liquidación total o parcial de cualquier tipo de comunidad, matrimonial, ordinaria o hereditaria, y

c) Por la aportación de la vivienda a una sociedad conyugal.

Artículo 16. Viviendas sujetas a los derechos de tanteo y retracto

Si la disponibilidad presupuestaria fuese insuficiente para ejercitar la totalidad de las comunicaciones recibidas, la elección de las viviendas sobre las que se ejercitará el derecho de tanteo se realizará mediante sorteo periódico, que se celebrará en los términos que se detallen en resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

Capítulo IV. INSPECCION Y CONTROL DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS CONCERTADAS

Artículo 17. Facultades de la Administración

La Administración podrá requerir a los propietarios de las viviendas protegidas concertadas, en cualquier momento, hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda, que justifiquen documentalmente que la vivienda se destina a domicilio habitual y permanente.

Asimismo podrá girar visitas de inspección a fin de comprobar tal extremo.

Capítulo V. DE LAS RESERVAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 18. Procedimiento de reserva

1. Los promotores de viviendas protegidas podrán comunicar a la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, Dirección General de Vivienda, aquellas que se encuentren vacantes dentro de los diferentes grupos una vez obtenida la calificación provisional, a fin que sean ofertadas a los ciudadanos inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Principado de Asturias.
2. La Dirección General de Vivienda informará a los ciudadanos que así lo demanden de la existencia de las viviendas protegidas a que se refiere el apartado anterior, en cada uno de los concejos.