

1. PROYECTOS DE LEY.

DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CANTABRIA. [8L/1000-0023]

Texto remitido por el Gobierno.

PRESIDENCIA

La Mesa del Parlamento de Cantabria, en su sesión del día de hoy, de conformidad con el artículo 114 del Reglamento de la Cámara, ha acordado admitir a trámite y publicar en el Boletín Oficial del Parlamento de Cantabria el Proyecto de Ley de vivienda protegida de Cantabria, número 8L/1000-0023, así como, oída la Junta de Portavoces, su envío a la Comisión de Obras Públicas y Vivienda.

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

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

Santander, 26 de septiembre de 2014

EL PRESIDENTE DEL
PARLAMENTO DE CANTABRIA,

Fdo.: José Antonio Cagigas Rodríguez.

[8L/1000-0023]

PROYECTO DE LEY DE CANTABRIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ÍNDICE

CAPÍTULO I. Régimen Jurídico de la vivienda protegida.

Artículo 1. Concepto de vivienda protegida.

Artículo 2. Titulares y usuarios.

Artículo 3. Destino y ocupación de las viviendas protegidas.

Artículo 4. Autorización de desocupación temporal.

Artículo 5. Precio de las viviendas protegidas.

- Artículo 6. Módulo básico autonómico.
- Artículo 7. Valor del suelo en la promoción de viviendas protegidas.
- Artículo 8. Superficie.
- Artículo 9. Duración del régimen de protección.

CAPÍTULO II. La calificación de las viviendas protegidas.

- Artículo 10. Calificación de las viviendas protegidas.
- Artículo 11. Calificación provisional.
- Artículo 12. Calificación definitiva.
- Artículo 13. Descalificación de las viviendas protegidas.

CAPÍTULO III. Promoción de viviendas protegidas.

- Artículo 14. Promoción de viviendas protegidas.
- Artículo 15. Promotores para uso propio.
- Artículo 16. Publicidad de viviendas protegidas.

CAPÍTULO IV. La transmisión de la propiedad y del uso de las viviendas protegidas.

- Artículo 17. Negocios jurídicos sobre viviendas protegidas.
- Artículo 18. Autorización para la transmisión de viviendas protegidas.
- Artículo 19. Percepción de cantidades anticipadas.
- Artículo 20. Elevación a escritura pública.
- Artículo 21. Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disposición sobre las viviendas y alojamientos protegidos.
- Artículo 22. Derechos de adquisición preferente.

CAPÍTULO V. Prerrogativas de las Administraciones Públicas sobre las viviendas protegidas de su propiedad.

- Artículo 23. Obligatoriedad de seguros de daños.
- Artículo 24. Resolución de contratos.
- Artículo 25. Procedimiento para declarar la resolución del contrato.
- Artículo 26. Potestad de desahucio.

CAPÍTULO VI. Inspección y régimen sancionador en materia de vivienda.

Sección 1.^a Inspección en materia de vivienda protegida.

- Artículo 27. Competencias y actividad inspectora.
- Artículo 28. Funciones de los inspectores de vivienda.
- Artículo 29. Actas de inspección.
- Artículo 30. Obligaciones de información y colaboración de las Administraciones Públicas y de las personas físicas y jurídicas.
- Artículo 31. Obligación de comparecencia.
- Artículo 32. Protección de Datos de carácter personal.

Sección 2.^a Régimen sancionador.

- Artículo 33. Competencias y procedimiento.
- Artículo 34. Caducidad del procedimiento.
- Artículo 35. Responsabilidad de las personas infractoras.
- Artículo 36. Reposición de la situación alterada.
- Artículo 37. Concurrencia de infracciones

Artículo 38. Prescripción de las infracciones.

Artículo 39. Prescripción de las sanciones.

Sección 3.^a Infracciones y sanciones en materia de vivienda protegida.

Artículo 40. Concepto y clases de infracciones.

Artículo 41. Infracciones leves.

Artículo 42. Infracciones graves.

Artículo 43. Infracciones muy graves.

Artículo 44. Multas y su graduación.

Artículo 45. Otras sanciones.

Artículo 46. Multas coercitivas.

Disposición Adicional Primera. Viviendas de régimen especial a efectos del IVA.

Disposición Adicional Segunda. Bienes y derechos adscritos. Inventario de bienes.

Disposición Adicional Tercera. Competencias en materia de vivienda protegida y patrimonio regional del suelo.

Disposición Adicional Cuarta. Viviendas de regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre.

Disposición Adicional Quinta. Régimen de los alojamientos protegidos.

Disposición Adicional Sexta. Informe preceptivo.

Disposición Adicional Séptima. Convenios de colaboración y simplificación de trámites administrativos.

Disposición Adicional Octava. Valor del terreno acogido al ámbito de protección.

Disposición Adicional Novena. Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas que se califiquen provisionalmente a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición Adicional Décima. Precio de venta y renta de las viviendas calificadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición Adicional Decimoprimera. Módulo básico autonómico.

Disposición Adicional Decimosegunda. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Disposición Adicional Decimotercera. Requisitos económicos de los usuarios de las viviendas protegidas.

Disposición Transitoria Primera. Incentivo a la transmisión de viviendas de protección oficial.

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

Disposición Transitoria Tercera. Efectos del régimen jurídico establecido por la presente ley.

Disposición Derogatoria Primera.

Disposición Derogatoria Segunda.

Disposición Final Primera. Condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas.

Disposición Final Segunda. Título competencial.
Disposición Final Tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.
Disposición Final Cuarta. Entrada en vigor.

I

El artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Cantabria. Desde la aprobación del Estatuto se han dictado múltiples disposiciones generales con incidencia en la vivienda protegida, para regular su financiación tanto a nivel estatal como autonómico.

En efecto, las políticas de vivienda que se venían ejecutando en Cantabria se desarrollaban en coordinación con la Administración del Estado a través de los planes estatales de vivienda y de los convenios suscritos entre ambas administraciones para la ejecución de los mismos.

El nuevo plan estatal, aprobado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, reorienta las políticas de vivienda hacia el alquiler y la rehabilitación y carece de un marco financiero de apoyo a la promoción y adquisición de las viviendas protegidas. Como consecuencia ha eliminado la regulación que se venía aplicando a las viviendas de protección oficial clasificándolas en función de las categorías subvencionables que establecía cada Plan: régimen especial, general, concertado, etc.

El principio de legalidad consagrado en el artículo 103 de la Constitución Española, según el cual la administración actúa con sometimiento a la ley, motiva que ante la ausencia de regulación con rango de ley de la vivienda protegida sea imposible en la práctica el normal desempeño de las competencias en materia de vivienda, lo que justifica la necesidad de establecer una regulación de carácter general que tenga en cuenta el contexto socioeconómico actual.

La necesidad de un marco legal referencial de actuación en el sector de la vivienda protegida, adaptado a las necesidades de Cantabria, ha motivado la elaboración de la presente ley.

El sector de la vivienda es muy cambiante y sensible a la situación socioeconómica de cada momento, por eso la presente norma trata de determinar un marco legal estable, recogiendo conceptos conocidos y asumidos por los agentes intervinientes en el sector, con el fin garantizar la necesaria seguridad jurídica. La ley pretende ser un instrumento abierto y simplificado para disponer de una norma de referencia que permita atender a las variaciones de mercado y dar respuesta rápida a los cambios normativos o económicos que puedan producirse, favoreciendo que mediante Decreto puedan establecerse las políticas que atiendan a dichos cambios.

Mención especial merece la regulación del silencio administrativo. La Ley 17/2009, de 23 de noviembre, de libre acceso a las actividades de servicios y

su ejercicio, establece el silencio positivo como regla general en los procesos de autorización, aunque excluye de su ámbito de aplicación los servicios sociales relativos a la vivienda social.

El ámbito de aplicación de la presente ley es más amplio que el que abarcan los servicios sociales relacionados con la vivienda social, por ello, siguiendo los principios de la citada Ley 17/2009, se ha optado por el silencio positivo en los procedimientos en los que la resolución produce efectos que afectan al interesado y la Administración Pública y por el silencio negativo cuando los efectos de dichos procedimientos pueden afectar a la esfera jurídica o patrimonial de terceros, como son los potenciales demandantes o adquirentes de viviendas, que tienen la condición de consumidores. La finalidad es proteger al consumidor en el proceso de toma de decisión de compra o alquiler de vivienda protegida, para que reúna las condiciones de seguridad jurídica necesarias en un negocio jurídico tan importante para la esfera jurídica patrimonial como es el que procura la vivienda familiar. Se entiende que en esos casos concurren razones de interés general que justifican el silencio negativo porque otorga seguridad jurídica a los consumidores adquirentes o arrendatarios de vivienda.

II

El capítulo I regula el régimen jurídico de la vivienda protegida, el precio y la superficie máximos, recogiendo la posibilidad de que en desarrollo de políticas de vivienda se puedan proteger otros elementos de la promoción distintos de las viviendas o fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la colectiva. Existen otros elementos como el precio de los terrenos o la duración del régimen de protección con gran incidencia en el mercado y las transmisiones inmobiliarias, por lo que la ley ha optado por una regulación abierta que permita una intervención rápida en dichos elementos si la coyuntura económica y del mercado de la vivienda lo hace necesario.

Se mantiene la obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente. La ley otorga rango legal a las causas que pueden justificar la desocupación temporal de las viviendas, estableciéndose la necesidad de una resolución previa que autorice dicha desocupación.

III

El capítulo II regula la calificación de las viviendas protegidas, primer paso para que una proyectada promoción tenga dicha cualidad.

La ley establece el silencio negativo como consecuencia de la falta de resolución expresa de la administración en el plazo de tres meses en los procedimientos de concesión y de cambio de titularidad de la calificación

En relación con el silencio negativo del procedimiento para otorgar la calificación de la vivienda como protegida, señalar que la resolución de calificación conlleva bonificaciones fiscales en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados e Impuesto de Bienes Inmuebles; y reducciones en el arancel de notarios y registradores, por lo que afecta al ámbito tributario, que está

expresamente excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. La calificación afecta también al cumplimiento de deberes y cargas impuestas para el desarrollo de los suelos por la legislación urbanística; y a derechos de los consumidores en cuanto que otorga a las viviendas de una naturaleza jurídica especial que lleva aparejado el cumplimiento de determinados requisitos por parte del adquirente, y al sometimiento a un régimen de obligaciones y limitaciones de uso.

La autorización del cambio de titularidad tiene como objetivo que el titular de la promoción coincida con el de la calificación de vivienda protegida, para que la información en la oferta de viviendas protegidas a los consumidores sea transparente y que no exista ninguna duda en cuanto a la personalidad de quien ofrece y pone en el mercado las viviendas que tienen la naturaleza de protegidas.

En lo que se refiere a la descalificación de las viviendas, la ley anuda las razones de interés público que la motivan a las necesidades de política de la vivienda, limitando de esta forma la potestad discrecional existente en materia de descalificación de viviendas.

IV

Una vez otorgada la calificación, la promoción de viviendas pasa a ser una promoción de viviendas protegidas. El capítulo III está dedicado a la regulación de la promoción de viviendas protegidas conservando la tradicional distinción entre viviendas de promoción pública y viviendas de promoción privada. Se regula la responsabilidad administrativa del promotor (independiente de la civil) por la aparición de vicios o defectos que se manifiesten en los cinco años desde la calificación definitiva de la vivienda, recogiendo la tradicional protección administrativa del adquirente de la vivienda protegida y se da rango legal a las obligaciones de incluir en la publicidad la información de la naturaleza de vivienda protegida.

V

El capítulo IV contiene un conjunto de medidas referidas a la transmisión de las viviendas protegidas, con tres intervenciones importantes. De una parte se establece un sistema de autorización para la transmisión de las viviendas con el fin de asegurar el cumplimiento de las normas que sujetan la vivienda, en tanto perviva su régimen jurídico. Además se regula una autorización para percibir cantidades a cuenta en la compraventa de viviendas protegidas en construcción. El régimen de silencio administrativo de ambos procedimientos es distinto, en el primer caso el silencio es positivo y en el segundo caso se establece un silencio negativo como medida de protección de los derechos económicos de los adquirentes de vivienda. Por último se establece el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas mientras se mantenga su régimen de protección.

VI

El capítulo V concentra las medidas específicamente dirigidas a las viviendas de titularidad de las administraciones públicas, estableciendo el compromiso de la administración con los sectores sociales desfavorecidos. La morosidad desvela situaciones problemáticas que podrán atenderse, evitando la resolución del contrato y el indeseado desahucio, gracias a la posibilidad de evaluar la gravedad de los impagos y las circunstancias personales y familiares.

VII

La inspección y el régimen sancionador en materia de vivienda protegida aparecen sistematizados en el capítulo VI. Su principio básico es la regulación de la actividad inspectora para garantizar el cumplimiento de la normativa de vivienda, atribuyendo a los empleados públicos que las realicen la condición de agentes de la autoridad y dotándolos de las competencias necesarias para conseguir tal fin. Se establece, asimismo, la exigencia legal del deber de información y colaboración con la inspección. La ley regula la competencia y el procedimiento en materia sancionadora, inspirados en los principios de constitucionales de presunción de inocencia, legalidad y tipicidad. Las infracciones tipificadas corresponden a los incumplimientos de las normas que establecen deberes y prohibiciones y se clasifican en función de su gravedad en leves, graves y muy graves. En lo que se refiere a las sanciones se establece una cuantía acorde con la gravedad de los hechos, señalándose además una serie de sanciones y medidas complementarias para reforzar la potestad sancionadora.

VIII

Las disposiciones adicionales contienen medidas legislativas de distinta naturaleza. En primer lugar una previsión para que puedan acogerse al régimen especial de IVA los adquirentes de viviendas que cumplan las condiciones de precios e ingresos limitados que se establecen, en consonancia con la doctrina de la Dirección General de Tributos que ha precisado que no necesariamente tenían que ostentar la denominación de viviendas de régimen especial sino que lo relevante era cumplimiento de las características que definían tal tipo de vivienda.

En segundo lugar se establecen los principios para la gestión del patrimonio público de vivienda y suelo, y la aplicación de la ley a los alojamientos protegidos en lo que no sea incompatible con su naturaleza.

También se regula la descalificación de las viviendas anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre. En este sentido el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, liberalizó su precio de venta y renta pero no modificó su régimen de protección, que dura 50 años, por que las viviendas siguen afectadas al un régimen jurídico de viviendas protegidas a pesar de tener un precio de venta o renta libre.

Además, se establece un informe preceptivo en materia de vivienda en relación con los instrumentos de planeamiento.

La disposición adicional séptima recoge la posibilidad de celebrar convenios que permitan que algunos de los trámites administrativos relacionados con la transmisión y disposición de viviendas protegidas puedan realizarse por los notarios intervinientes, a solicitud de los interesados, con el objeto de que los principios de colaboración y coordinación administrativa se traduzcan en una mayor transparencia, reducción de cargas administrativas y seguridad jurídica para los ciudadanos.

Las disposiciones adicionales octava a decimotercera tienen la finalidad de establecer un bloque normativo autónomo, no necesitado de desarrollo, aplicable de forma inmediata a la entrada en vigor de la ley, regulando aspectos como el módulo básico autonómico, el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas, los requisitos de los usuarios de las viviendas, la calificación y los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

La ley es sensible con la situación actual de muchas familias y jóvenes que adquirieron una vivienda con el fin de iniciar un proyecto de vida para lo que asumieron hipotecas y cargas que la actual coyuntura económica de falta de empleo les impide atender, hasta el punto de que muchos de ellos se han visto obligados a abandonar la vivienda por no poder asumir los gastos que conlleva y convivir con familiares. La venta de la vivienda con el fin de evitar gastos y hacer frente al pago de la hipoteca topa con la contracción del crédito que dificulta el acceso a la financiación a las personas que podrían acceder a este tipo de viviendas. Con el fin de facilitar la venta de las viviendas la disposición transitoria primera de la ley abre, durante un período de dos años, el abanico de posibles adquirentes, siempre que el precio de venta se reduzca y con obligación de reintegro de ayudas y subvenciones.

La ley establece la obligatoriedad de adaptación de los instrumentos de planeamiento municipal con carácter general cuando proceda su revisión. No obstante, tiene en cuenta que existen instrumentos de planeamiento que recogen las categorías de viviendas protegidas previstas en los planes de vivienda. La revisión del planeamiento o su adaptación a un único tipo de vivienda protegida puede ser un procedimiento complejo y la difícil coyuntura actual de la promoción de vivienda protegida y de la construcción en general aconsejan no paralizar estudios y proyectos en marcha, que quedarían afectados por la revisión del planeamiento. Por ello, la disposición transitoria séptima establece las reglas para los desarrollos de suelo de vivienda protegida en tanto se procede a la revisión del planeamiento municipal.

La ley se completa con dos disposiciones derogatorias y cuatro disposiciones finales dedicadas al título competencial, y la habilitación al Gobierno de Cantabria para regular las condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas de Cantabria y para el desarrollo de la ley.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 1. Concepto de vivienda protegida.

1. Es vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos y condiciones de uso, destino, precio y superficie establecidos por la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo, es calificada como tal por un acto administrativo dictado por el órgano competente en materia de vivienda.

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

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

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

3. A efectos de la presente ley la denominación de vivienda protegida incluye también el resto de los elementos protegidos vinculados a ella.

Artículo 2. Titulares y usuarios.

1. Podrán ser propietarios de las viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas.

2. Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas protegidas. Se exceptúan las viviendas protegidas destinadas por las administraciones públicas o entidades públicas o privadas al alojamiento de colectivos vulnerables que precisen de tutela especial.

3. Los usuarios de las viviendas protegidas deben cumplir los requisitos económicos y personales que se establezcan.

Artículo 3. Destino y ocupación de las viviendas protegidas.

1. Las viviendas protegidas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus propietarios o de los titulares de los negocios jurídicos que, habiendo sido autorizados, confieren a su titular el derecho a establecer en la vivienda su domicilio.

2. La ocupación de las viviendas protegidas debe efectuarse en el plazo de seis meses a contar desde su adquisición salvo que medie autorización de desocupación.

3. Es domicilio habitual aquel que es ocupado de forma efectiva por sus propietarios u ocupantes. Se entenderá que existe habitualidad cuando la vivienda permanezca ocupada más de seis meses seguidos en el término de un año, salvo que medie autorización de desocupación.

4. Es domicilio permanente aquel que constituye la residencia de su propietario u ocupante. No perderá tal carácter por el hecho de que la consejería con competencia en materia de vivienda autorice el ejercicio en la vivienda de una profesión u oficio por cualquier miembro de la familia o unidad de convivencia, siempre que dicha actividad sea compatible con el uso residencial y se cumplan el resto de condiciones y requisitos que se establezcan por las disposiciones que desarrollen la presente ley.

5. La autorización a la que se refiere el apartado anterior no exime a la persona interesada de recabar los restantes permisos, licencias o autorizaciones contemplados en la normativa vigente.

6. Las solicitudes deberán resolverse en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud de autorización.

7. Las viviendas protegidas no pueden subarrendarse total o parcialmente, ni destinarse a segunda residencia o a otros usos incompatibles con la vivienda.

Artículo 4. Autorización de desocupación temporal.

1. El órgano competente en materia de vivienda podrá autorizar la desocupación de una vivienda de protección oficial durante un plazo de dos años, por las siguientes causas debidamente acreditadas:

a) Motivos laborales o de estudios.

b) Enfermedad del legítimo ocupante de la vivienda, que requiera ayuda para realizar los actos diarios de la vida cotidiana.

c) Enfermedad grave de un familiar hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, que requiera ayuda para realizar los actos diarios de la vida cotidiana.

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

2. Las causas que motiven la solicitud de autorización administrativa para desocupar una vivienda protegida deben concurrir en la persona que la solicita con posterioridad a la fecha en que se hubiera formalizado el contrato de compraventa o arrendamiento de la vivienda protegida que se pretende desocupar.

3. Las solicitudes de desocupación de una vivienda protegida, deberán resolverse en el plazo máximo de tres meses, transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud de autorización.

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

Artículo 5. Precio de las viviendas protegidas.

1. Los precios de venta y renta de las viviendas protegidas y demás elementos que se declaren protegidos se fijarán y revisarán por acuerdo del Gobierno.

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

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

4. Durante el período de protección cualquier acto de disposición de viviendas protegidas o de derecho sobre ellas estará sujeto a un precio máximo.

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

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

7. Son nulas las cláusulas y disposiciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados. En estos casos, se entiende que la transmisión se ha efectuado por el precio máximo permitido. Si el adquirente, arrendatario o cesionario abona cantidades superiores al precio máximo tiene derecho a reclamar su devolución.

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

Artículo 6. Módulo básico autonómico.

1. El módulo básico autonómico es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que sirve de referencia para la determinación de los precios máximos.

2. El módulo básico autonómico se establece por acuerdo del Gobierno que podrá delimitar ámbitos territoriales de precio máximo superior.

3. El acuerdo del Gobierno se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

Artículo 7. Valor de los terrenos en la promoción de viviendas protegidas.

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

Artículo 8. Superficie.

1. La superficie útil máxima de las viviendas protegidas es de 90 metros cuadrados. Dicha superficie no incluye la del resto de los elementos protegidos vinculados a ellas.

2. A los efectos de determinar el precio máximo de venta, la superficie útil máxima de los garajes será de 25 metros cuadrados y la de los trasteros de 8 metros cuadrados.

Artículo 9. Duración del régimen de protección.

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

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

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

2. Mediante Decreto se podrán establecer períodos distintos de duración del régimen de protección.

CAPÍTULO II. LA CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 10. Calificación de las viviendas protegidas.

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

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

2. La calificación puede ser provisional o definitiva.

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

4. La calificación establecerá el régimen de uso de las viviendas protegidas. Las viviendas protegidas pueden calificarse para uso propio, venta o arrendamiento con o sin opción de compra u otras formas que permitan la cesión de uso.

5. El cambio de uso establecido en la calificación requiere autorización de la consejería competente en materia de vivienda. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y condiciones para la modificación del uso establecido en la calificación. Las solicitudes deberán resolverse en el plazo máximo de tres meses, transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud de autorización.

6. La celebración de negocios jurídicos de los que pueda derivarse el cambio de titularidad de la calificación de viviendas protegidas requiere la previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda.

Las solicitudes deberán resolverse en el plazo máximo de tres meses, transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud de autorización.

Artículo 11. Calificación provisional.

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

Artículo 12. Calificación definitiva.

1. En virtud de la resolución de calificación definitiva las viviendas quedan sometidas al régimen de viviendas protegidas.

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

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

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

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

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

7. En caso de denegación de la calificación definitiva los adquirentes de las viviendas podrán optar por resolver los contratos o solicitar la rehabilitación del procedimiento, comprometiéndose a subsanar las deficiencias que motivaron la denegación.

Artículo 13. Descalificación de las viviendas protegidas.

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

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

3. La resolución de descalificación será presentada en el registro de la propiedad para la cancelación de las notas marginales relativas al régimen de protección.

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

CAPÍTULO III. PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 14. Promoción de viviendas protegidas.

1. Pueden ser promotores de viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas que no se encuentren incurso en inhabilitación para promover viviendas protegidas.

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

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

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

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

Artículo 15. Promotores para uso propio.

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

Artículo 16. Publicidad de viviendas protegidas.

1. Los promotores de viviendas expondrán en sitio visible durante el período de construcción un cartel informativo de la sujeción de las viviendas al régimen de viviendas protegidas, indicando además el número de calificación.

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

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

CAPITULO IV. LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD Y DEL USO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 17. Negocios jurídicos sobre viviendas protegidas.

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

2. Los contratos de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros por los que se transmita la propiedad o el uso de las viviendas protegidas deberán

formalizarse por escrito. Los documentos en los que se formalicen y las escrituras públicas que los recojan deberán contener las cláusulas que al efecto se establezcan por el Gobierno de Cantabria.

Artículo 18. Autorización para la transmisión de viviendas protegidas.

1. La autorización para la transmisión de viviendas protegidas es el acto administrativo por el que se declara que la escritura pública, el contrato privado de compraventa, arrendamiento o negocio jurídico mediante el que se transmita la propiedad o el uso de las viviendas protegidas cumple los requisitos objetivos y subjetivos exigidos por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo.

2. Las escrituras públicas, los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas, salvo las excepciones que se establezcan por las disposiciones que desarrollen la presente ley, deben someterse a autorización previa por parte de la consejería con competencia en materia de vivienda, en los términos y condiciones que establezcan tales disposiciones de desarrollo

3. El órgano competente en materia de vivienda habrá de dictar resolución y notificarla a los interesados en el plazo de tres meses. Transcurrido el plazo máximo legal sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud de autorización.

4. No podrán formalizarse en escritura pública los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas que no hayan obtenido autorización. Los registradores de la propiedad no podrán inscribir en el registro de la propiedad ninguna escritura pública que no haya obtenido la autorización referida en el inciso anterior.

5. Serán nulos los negocios jurídicos que se celebren sin haber obtenido con anterioridad la preceptiva autorización.

6. Todas las escrituras públicas, los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas una vez formalizados deberán ser presentados ante la consejería con competencia en materia de vivienda en el plazo de un mes desde su celebración.

Artículo 19. Percepción de cantidades anticipadas.

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

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

Artículo 20. Elevación a escritura pública.

1. La compraventa de viviendas protegidas de nueva construcción será elevada a escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento de cualquiera de las partes contratantes, una vez obtenida la calificación definitiva.

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

Artículo 21. Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disposición sobre las viviendas y alojamientos protegidos.

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

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

Artículo 22. Derechos de adquisición preferente.

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

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

3. Los titulares de viviendas protegidas deberán comunicar al órgano competente en materia de vivienda la decisión de transmitir las, expresando el precio y forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, los datos del interesado en la adquisición y el consentimiento expreso de éste para que el órgano competente en materia de vivienda compruebe el cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

4. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo y para el pago del precio de la vivienda es de seis meses contados a partir de la recepción de la comunicación en el órgano competente en materia de vivienda.

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

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

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

CAPÍTULO V. PRERROGATIVAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS SOBRE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE SU PROPIEDAD

Artículo 23. Obligación de seguros de daños.

Las Administraciones Públicas podrán exigir a los usuarios por cualquier título, de las viviendas de su propiedad, la formalización a su cargo de una póliza de seguro que cubra los desperfectos ocasionados a la vivienda y los daños por lesiones y deterioros ocasionados a terceras personas.

Artículo 24. Resolución de contratos.

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

- a) La falta de pago de las cantidades pactadas en los contratos o negocios jurídicos, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.
- b) El incumplimiento del destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente o la ocupación de la misma por personas ajenas a la unidad familiar sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.
- c) El destino a un uso indebido o no autorizado.

Artículo 25. Procedimiento para declarar la resolución del contrato.

1. El procedimiento se iniciará de oficio por la administración pública titular del bien.

2. El acuerdo de inicio del procedimiento se notificará al titular del contrato, para que en el plazo de quince días formule alegaciones. Si la causa de resolución fuese la falta de pago de las cantidades a las que viniera obligado en virtud del contrato se le otorgará un plazo de un mes para que regularice la

situación. En este caso la notificación del acuerdo de inicio suspenderá el plazo para resolver el procedimiento por un tiempo igual al otorgado para la regularización del pago.

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

4. Se otorgará audiencia al interesado acerca de la propuesta de resolución que se dicte.

5. El plazo para resolver el procedimiento es de un año desde su inicio, pasado el cual sin que haya recaído resolución se entenderá caducado.

Artículo 26. Potestad de desahucio.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá ejercer la potestad de desahucio administrativo frente a los ocupantes de los bienes integrantes del patrimonio en materia de vivienda protegida y suelo, cuyo contrato haya sido declarado resuelto y frente a los ocupantes que carezcan de título legal para ello.

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

3. El ejercicio de la potestad de desahucio se llevará a cabo con las garantías establecidas en las normas procesales.

CAPÍTULO VI. INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

SECCIÓN 1ª. INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 27. Competencias y actividad inspectora.

1. El órgano competente en materia de vivienda desarrollará actividades de inspección de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Cantabria a los efectos de acreditar el cumplimiento de la normativa reguladora en esta materia, conforme a lo establecido en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

2. Los empleados públicos a los que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección tienen la condición de autoridad. Las actas formalizadas en el ejercicio de la actividad inspectora tendrán valor probatorio de los hechos que se reflejan en ellas, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudiesen señalar o aportar las personas interesadas.

3. Las administraciones públicas podrán otorgar determinadas facultades de vigilancia y control a entidades públicas o privadas, estableciéndose las funciones a desarrollar, entre las que figurará la obligación expresa de formular las correspondientes denuncias por las infracciones administrativas tipificadas por esta ley.

4. Los empleados de dichas entidades públicas o privadas deberán realizar las funciones debidamente acreditados.

Artículo 28. Funciones de los inspectores de vivienda.

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

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de lo previsto en la presente ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de Cantabria, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

Artículo 29. Actas de inspección.

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

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

Artículo 30. 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 con trascendencia para comprobar la ocupación de las viviendas que recabe ésta.

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

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

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

6. Los ocupantes de las viviendas tienen el deber de colaboración con las funciones de los inspectores de vivienda, facilitando el acceso a la misma cuando la naturaleza de los hechos investigados lo haga imprescindible.

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

Artículo 31. Obligación de comparecencia.

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

Artículo 32. Protección de Datos de carácter personal.

La cesión de aquellos datos de carácter personal, objeto de tratamiento, que se debe efectuar al órgano competente en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en esta ley, no requerirá el consentimiento del afectado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 33. Competencias y procedimiento.

En el ámbito de la presente ley la potestad sancionadora corresponde al Gobierno de Cantabria, siendo el órgano competente para iniciar y resolver el procedimiento el Director General con competencia en materia de vivienda.

Artículo 34. Caducidad del procedimiento.

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

Artículo 35. Responsabilidad de las personas infractoras.

Serán sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de las mismas, aún a título de simple inobservancia. Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de infracción corresponda a una persona jurídica, podrán considerarse responsables además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubieran autorizado o consentido la comisión de la infracción. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en su caso, si la persona jurídica se extinguiere antes de ser sancionada.

Artículo 36. Reposición de la situación alterada.

1. Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador regulado en la presente ley serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición a su estado originario de la situación alterada.

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

Artículo 37. Concurrencia de infracciones.

Si de un mismo hecho derivan distintas infracciones cada una de ellas será objeto de la correspondiente sanción.

Artículo 38. Prescripción de las infracciones.

1. Las infracciones a que se refiere la presente ley prescribirán por el transcurso de los siguientes plazos: las leves prescribirán al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.

2. Dicho plazo se contará desde el día en que fue cometida la infracción y se interrumpirá con la notificación de la iniciación del procedimiento sancionador al interesado.

3. Se entenderá cometida la infracción el día de finalización de la actividad o el del último acto con el que la infracción esté plenamente consumada.

Artículo 39. Prescripción de las sanciones.

1. Las sanciones a que se refiere la presente ley prescribirán por el transcurso del plazo de cuatro años desde que adquieran firmeza en vía administrativa.
2. La prescripción de las sanciones se interrumpirá en los términos previstos en la legislación básica estatal.

SECCIÓN 3ª. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 40. Concepto y clases de infracciones.

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda protegida las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse reglamentariamente, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.
2. Las infracciones tipificadas en la presente ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 41. Infracciones leves.

Son infracciones leves:

- a) El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda en el plazo de seis meses a contar desde su adquisición en los términos establecidos por la presente ley.
- b) El incumplimiento del deber de solicitar la autorización de desocupación temporal de la vivienda.
- c) El incumplimiento del deber de solicitar la autorización para el ejercicio de una profesión u oficio compatible con el destino de la vivienda.
- d) La formalización de contratos de suministros sin haber obtenido la calificación definitiva.
- e) El incumplimiento de las normas de publicidad de las viviendas protegidas establecidas en la presente ley.
- f) La omisión en las escrituras públicas, los contratos de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros documentos que formalicen la transmisión de la propiedad o del uso de las viviendas protegidas de las cláusulas de contenido obligatorio.
- g) No presentar las escrituras públicas, los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas en el órgano competente en materia de vivienda en el plazo de un mes desde su celebración.

h) En las viviendas propiedad de las Administraciones Públicas, el incumplimiento de la obligación de contratación y mantenimiento de un seguro cuando su contratación haya sido establecida por la Administración.

i) La obstrucción por los ocupantes o titulares de la vivienda al desarrollo de las funciones de inspección y control que practique la consejería con competencia en materia de vivienda cuando éstas se lleven a cabo en la forma legalmente establecida.

j) La incomparecencia no justificada para deponer en actuaciones que se tramiten en la consejería con competencias en materia de vivienda en aplicación de la legislación de viviendas protegidas en calidad de denunciante, expedientado, perito o testigo.

k) El incumplimiento de cualquier obligación impuesta por la presente ley y que no tenga la calificación de infracción grave o muy grave.

Artículo 42. Infracciones graves.

Son infracciones graves:

a) El incumplimiento de la obligación de destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente en los términos establecidos por la presente ley.

b) El subarriendo total o parcial de una vivienda protegida.

c) La percepción de sobreprecio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas protegidas, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación aplicable.

d) La alteración no autorizada del régimen de uso de las viviendas protegidas establecido en la calificación.

e) El incumplimiento de los requisitos exigibles para la concesión de la calificación definitiva que de lugar a la no obtención de la misma.

f) La ejecución de obras después de obtenida la calificación definitiva que modifiquen el proyecto calificado administrativamente cuando no se ajuste a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

g) El acceso a las viviendas protegidas o la obtención indebida de la financiación para la promoción o para adquisición de viviendas protegidas incumpliendo los requisitos y condiciones para su acceso.

h) La formalización de escrituras públicas o la celebración de contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas sin haber obtenido la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

i) La autorización o inscripción en el registro de la propiedad de escrituras públicas contraviniendo las disposiciones de la presente ley.

j) El incumplimiento de la obligación de otorgar escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento de cualquiera de las partes contratantes, una vez obtenida la calificación definitiva.

k) El incumplimiento de los deberes de comunicación establecidos en la presente ley que impidan o dificulten el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

l) El incumplimiento de las obligaciones de información y colaboración establecidas en el artículo 30 de la presente ley.

Artículo 43. Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves:

a) La celebración de negocios jurídicos que tengan como consecuencia el cambio de titularidad de la calificación de viviendas protegidas sin haber obtenido la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

b) El incumplimiento por los promotores de la obligación impuesta por la consejería con competencia en materia de vivienda de ejecución de las obras necesarias para la reparación de los vicios o defectos de la construcción que se manifiesten en los cinco años siguientes a la calificación definitiva.

c) La percepción por los promotores de viviendas protegidas durante el período de construcción de cantidades a cuenta del precio contraviniendo los requisitos establecidos por la presente ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 44. Multas y su graduación.

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves con multa de 100 a 3.000 euros.

b) Las infracciones graves con multa de 3.001 a 15.000 euros.

c) Las infracciones muy graves con multa de 15.001 a 90.000 euros.

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

Artículo 45. Sanciones accesorias.

La imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves o muy graves podrá dar lugar en el mismo procedimiento, además de a las sanciones previstas en el artículo anterior, a la sanción de inhabilitación para participar en promociones de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves y de cinco años para las muy graves. Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, podrán ser también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubieran autorizado o consentido la comisión de la infracción.

Artículo 46. Multas coercitivas.

1. Sin perjuicio de las posibles sanciones, se podrán imponer multas coercitivas para asegurar la eficacia de los actos administrativos frente al incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente ley.
2. El importe de las multas coercitivas será el del mínimo que la presente ley establece para cada una de las infracciones en función de su calificación como leve, grave o muy grave, incrementándose en un 50 por ciento para la segunda multa coercitiva y en un 100 por ciento para la tercera y sucesivas.
3. Será competente para la imposición de multas coercitivas el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Viviendas de régimen especial a efectos del IVA.

1. A los efectos establecidos en el artículo 91.dos.1.6º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se incluyen bajo la denominación de viviendas de protección oficial de régimen especial, las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, así calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el IPREM, calculado de acuerdo a lo establecido por la disposición transitoria tercera, siempre que el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,5 veces el módulo básico autonómico.
2. Los anejos tendrán un precio máximo del 60 por ciento del precio máximo unitario correspondiente a las viviendas.
3. El precio de las viviendas y demás elementos protegidos sujetos a precio máximo situados en ámbito territorial de precio superior se podrán incrementar en el porcentaje que se establezca por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Bienes y derechos adscritos. Inventario de bienes.

1. Se consideran adscritos a la consejería con competencias en materia de vivienda para el cumplimiento de los fines de la política de vivienda aquellas fincas del patrimonio de la Comunidad Autónoma que integren el patrimonio regional del suelo y las viviendas protegidas, locales de negocio y demás edificaciones complementarias protegidas, propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria, respecto a las cuales ejercerá su administración, gestión y conservación.

2. La consejería con competencias en materia de vivienda llevará un inventario de los bienes que integren el patrimonio regional del suelo y de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga adscritos.

3. El inventario previsto en el apartado anterior se integrará en el inventario general de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Competencias en materia de vivienda protegida y patrimonio regional del suelo.

1. Corresponde a la consejería con competencia en materia de vivienda, respecto a los bienes y derechos adscritos de acuerdo a la disposición adicional anterior, las competencias que la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye, con carácter general, a la consejería competente en materia de patrimonio.

2. Corresponderá a la consejería con competencia en materia de vivienda el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que se atribuyen en esta Ley a la Administración de la Comunidad Autónoma sobre viviendas protegidas.

3. La competencia para la firma de los documentos, públicos o privados, que hayan de otorgarse en ejercicio de las anteriores facultades, se atribuye al consejero con competencia en materia de vivienda.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Viviendas de regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre.

A partir de la entrada en vigor de la presente ley dejarán de estar sometidas a los beneficios y limitaciones de las viviendas de protección oficial las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, que a partir de la fecha citada serán consideradas viviendas libres a todos los efectos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Régimen de los alojamientos protegidos.

La presente ley será de aplicación a los alojamientos protegidos en todo aquello que no resulte incompatible con la naturaleza de estos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Informe preceptivo.

1. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a la competencia en materia de vivienda la administración que otorgue la aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del instrumento de planeamiento a la consejería competente en materia de vivienda, para su informe vinculante
2. El informe será notificado en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse recibido se considerará favorable.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. Convenios de colaboración y simplificación de trámites administrativos.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, podrá suscribir convenios de colaboración con el Colegio Notarial de Cantabria con el fin de conseguir mayor seguridad jurídica, agilidad y rapidez en las transmisiones de viviendas protegidas, facilitando a los interesados que lo deseen la simplificación de los trámites administrativos.

Los convenios podrán establecer la forma telemática o técnica y los protocolos o procedimientos para que el notario, a solicitud del interesado solicite y obtenga del órgano competente en materia de vivienda, las autorizaciones necesarias para adquirir o transmitir viviendas protegidas, información, certificados o informes acerca de las limitaciones a las que pueda estar sujeta la vivienda protegida o cumplimentar trámites necesarios para la transmisión de la vivienda protegida.

Asimismo, los convenios podrán establecer los protocolos y procedimientos para que el notario, a solicitud del interesado, remita a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria las copias electrónicas de las escrituras públicas de negocios jurídicos que tengan por objeto una vivienda protegida.

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA. Valor del terreno acogido al ámbito de protección.

El valor de los terrenos acogidos al ámbito de protección, sumado al importe total de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación provisional, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Mediante acuerdo del Gobierno se podrá establecer otro valor de los terrenos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA. Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas que se califiquen provisionalmente a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

En tanto el Gobierno dicte el acuerdo al que se refieren los artículos 5 y 6 de la presente Ley, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas que se califiquen provisionalmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley se determinarán de acuerdo a las siguientes reglas:

a) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas es el resultado de multiplicar su superficie útil por el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil.

b) El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil es el resultado de multiplicar el módulo básico autonómico por el coeficiente de 1,6 y por el coeficiente multiplicador que, en su caso, pudiera corresponder por ubicarse la vivienda en ámbitos territoriales de precio superior.

c) El importe anual máximo de las rentas de las viviendas protegidas será el 5 por ciento del valor máximo de venta en la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento.

d) Los elementos como anejos, garajes o traseros, tendrán un precio máximo por metro cuadrado de superficie útil del 60 por ciento del precio máximo de venta o renta que corresponda al metro cuadrado útil de vivienda.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA. Precio de venta y renta de las viviendas calificadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley.

1. El precio por metro cuadrado de superficie útil de venta y renta de las viviendas que hubiesen obtenido calificación provisional con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley permanecerá invariable hasta su calificación definitiva.

2. El precio máximo de venta y renta establecido en la calificación definitiva se mantendrá inalterado hasta pasado un año desde su resolución de concesión.

3. El precio máximo de renta, una vez transcurrido el plazo de un año desde la resolución de concesión de la calificación definitiva, se actualizará de la siguiente forma:

a) El importe anual máximo de las rentas de las viviendas calificadas definitivamente de acuerdo a programas que no sean específicos de arrendamiento será del 5 por ciento del valor máximo de venta de la vivienda y sus anejos en el momento de la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento, excepto las viviendas de protección pública de régimen autonómico que será del 4 por ciento.

b) El importe anual máximo de las rentas de las viviendas calificadas definitivamente de acuerdo a programas específicos de arrendamiento será el establecido por la normativa específica de acuerdo a las que fueron calificadas.

4. El precio máximo de venta, una vez transcurrido el plazo de un año desde la resolución de la calificación definitiva, se actualizará de la siguiente forma:

a) El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas antes denominadas como de protección pública o protección oficial de régimen general o precio general será el resultado de multiplicar el módulo básico autonómico por un coeficiente de 1,6. Los anejos vinculados tendrán un precio máximo del 60 por ciento del precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas.

b) El precio máximo por superficie útil de las viviendas antes denominadas de protección pública o protección oficial de régimen especial o de precio especial y las viviendas de promoción pública será el resultado de multiplicar el módulo básico autonómico por un coeficiente de 1,5. Los anejos tendrán un precio máximo del 60 por ciento del precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas

c) El precio máximo por superficie útil de las viviendas antes denominadas como de protección pública de precio concertado y las viviendas de protección oficial de régimen concertado y el de las viviendas de protección pública de régimen autonómico de Cantabria, será el resultado de multiplicar el módulo básico autonómico por un coeficiente de 2,184. Los anejos vinculados tendrán un precio máximo del 60 por ciento del precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas.

d) El precio máximo de venta de las viviendas y anejos situados en ámbito territorial de precio superior se podrá incrementar hasta el 15 por ciento. A estos efectos se mantienen vigentes las áreas territoriales de precio máximo superior existentes a la entrada en vigor de la presente ley.

5. Mediante acuerdo del Gobierno se podrán modificar los precios de venta y renta establecidos en la presente disposición.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOPRIMERA. Módulo básico autonómico.

1. En tanto el Gobierno determine el módulo básico aplicable, se fija su importe en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

2. A efectos de establecer los precios de segundas y posteriores transmisiones de viviendas y anejos los términos módulo, módulo ponderado, precio básico nacional y análogos se entenderán referidos al módulo básico autonómico.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEGUNDA. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

1. Se establecen los siguientes ámbitos territoriales de precio máximo superior de la Comunidad Autónoma de Cantabria aplicables para todas las viviendas que obtengan calificación provisional a partir de su entrada en vigor:

Los municipios de Alfoz de Lloredo, Ampuero, Argoños, Arnüero, Bárcena de Cicero, Bareyo, Cabezón de la Sal, Camargo, Castro Urdiales, Colindres, Comillas, El Astillero, Escalante, Guriezo, Laredo, Liendo, Limpias, Los Corrales de Buelna, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Meruelo, Miengo, Noja, Piélagos, Polanco, Reinosa, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, Ruiloba, San Vicente de la Barquera, Santa Cruz de Bezana, Santander, Santillana del Mar, Santoña, Suances, Torrelavega, Val de San Vicente, Valdáliga, Villaescusa y Voto, tendrán la consideración de ámbitos territoriales de precio máximo superior.

2. El precio máximo en los ámbitos territoriales de precio máximo superior se incrementa en un 15 por ciento.

3. Por acuerdo del Gobierno podrán delimitarse ámbitos territoriales diferentes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOTERCERA. Requisitos económicos de los usuarios de las viviendas protegidas.

1. Los usuarios de las viviendas protegidas, podrán serlo las personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 4,5 veces el IPREM, calculado de acuerdo a las siguientes reglas:

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

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

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

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

2. El Gobierno, mediante Decreto, podrá establecer otros requisitos económicos de y modificar los niveles de ingresos y los coeficientes señalados en el apartado anterior.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Incentivo a la transmisión de viviendas de protección oficial.

1. Durante dos años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los propietarios de las viviendas, que hayan obtenido calificación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y que hayan sido clasificadas como régimen especial para venta, podrán transmitir las a personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 3,5 veces el IPREM calculados de acuerdo a lo establecido en la disposición transitoria tercera.
2. Durante dos años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los propietarios de las viviendas, que hayan obtenido calificación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y que hayan sido clasificadas para venta como régimen general o especial, podrán transmitir las a aquellas personas físicas que resulten propietarias de otra vivienda.
3. El precio de venta de las viviendas y anejos a las que se refieren los dos apartados anteriores deberá minorar en un porcentaje del 10 por ciento el precio máximo legal.
4. Los propietarios que se acojan al presente incentivo transitorio estarán obligados a reintegrar la parte de las subvenciones percibidas cuya financiación a través de los mecanismos legalmente previstos haya sido efectuada por la administración del estado.
5. Las viviendas a las que se refiere esta disposición seguirán sometidas al régimen jurídico de viviendas protegidas, y en todo caso, deberán ser destinadas a domicilio habitual y permanente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Adaptación a la presente ley de los modelos de viviendas protegidas o de protección pública previstas en el planeamiento urbanístico y territorial.

1. Los municipios deben adaptarse a lo dispuesto en la presente ley cuando procedan a la elaboración o revisión del planeamiento general.
2. En tanto no se lleve a cabo la revisión del planeamiento general, los municipios con planeamiento urbanístico adaptado a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en los que el Plan General establezca un determinado régimen de viviendas de protección oficial o de protección pública, el Ayuntamiento podrá optar entre:
 - a) Asimilar todos los tipos de viviendas de protección pública previstos en el planeamiento general al de viviendas protegidas de la presente ley, en cuyo caso se aplicará a dichas viviendas el régimen jurídico previsto en ella. La resolución por la que se acuerde la asimilación habrá de referirse obligatoriamente a todos los ámbitos de equidistribución previstos en el planeamiento general cuyo planeamiento parcial no esté aprobado. Si fuera

necesario el reajuste en el planeamiento de nuevos coeficientes de ponderación y del porcentaje de cesión de aprovechamiento, el Ayuntamiento lo llevará a cabo mediante el procedimiento establecido en la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, para la delimitación y modificación de las unidades de ejecución previstas en los planes generales. Si como consecuencia de la aplicación del nuevo coeficiente de ponderación correspondiera a algún sector un incremento o disminución de las unidades de aprovechamiento respecto de las que el Plan General les asignara previamente, se fijará un nuevo porcentaje de cesión de aprovechamiento que, de acuerdo con ello, corresponda a cada sector, minorándolo o incrementándolo, en su caso, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Si al adoptar el acuerdo por el que se reajustan los coeficientes y el porcentaje de cesión existieren ámbitos de equidistribución con planeamiento parcial aprobado definitivamente, podrán acogerse a estos nuevos coeficientes de ponderación mediante la modificación del correspondiente instrumento de planeamiento siempre que no se haya comenzado el proceso edificatorio de las viviendas y no se perjudiquen derechos de terceros adquirentes.

Los ámbitos de equidistribución que, a la entrada en vigor de la presente ley, tuvieran el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y se estuvieran gestionando, podrán acogerse a estos nuevos coeficientes de ponderación mediante la modificación del correspondiente instrumento de planeamiento desde el momento en el que el Ayuntamiento adopte el acuerdo por el que se fijan los nuevos coeficientes de ponderación y cesión de aprovechamientos, siempre que no se haya comenzado el proceso edificatorio de las viviendas y no se perjudiquen derechos de terceros adquirentes.

b) Desarrollar el Plan General sin asimilar los tipos de viviendas previstos al tipo de viviendas protegidas de la presente ley. En este caso, el régimen jurídico aplicable a las viviendas protegidas que se promuevan es el previsto en la presente ley, excepto en lo que se refiere al precio máximo de venta de las viviendas de cada uno de los regímenes y a los ingresos familiares de los adquirentes de viviendas que será el señalado en el Plan de Vivienda vigente en el momento de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los ingresos familiares de los adquirentes de viviendas de régimen especial que no podrán exceder de 3,5 veces el IPREM.

3. Mientras que no se lleve a cabo su revisión, en los planeamientos urbanísticos no adaptados a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que, de acuerdo con la legislación vigente, tengan la obligación de destinar un porcentaje de edificabilidad residencial a la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección, pero no tengan fijados los porcentajes que han de destinarse a cada uno de los distintos regímenes de protección que correspondan a cada desarrollo, se aplicará lo establecido en la presente ley en el momento en el que se proceda la equidistribución de cada ámbito.

4. Las modificaciones puntuales de planeamiento no adaptado a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, que tengan por objeto la calificación de suelo

para la promoción de viviendas protegidas podrán desarrollar sin que sea preceptivo asimilar los tipos de viviendas previstos en la modificación al tipo de viviendas protegidas de la presente ley, siempre dichas modificaciones hayan sido aprobadas definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y que se presente la solicitud de calificación provisional en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Efectos del régimen jurídico establecido por la presente ley.

1. La presente ley es de aplicación a las viviendas protegidas que sean calificadas provisionalmente a partir de su entrada en vigor, sin perjuicio de lo previsto en el apartado siguiente.

2. El régimen de descalificación previsto en el artículo 13, las normas sobre transmisión de la propiedad y uso de las viviendas protegidas del capítulo IV y las normas que regulan las prerrogativas sobre las viviendas protegidas propiedad de las Administraciones Públicas son de aplicación a todas las viviendas protegidas, cualquiera que sea su denominación y la fecha de su calificación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA SEGUNDA.

Queda derogado el Decreto 34/1998, de 17 de abril, de actividad patrimonial en materia de promoción pública de la consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas.

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.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Título competencial.

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, que atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria la competencia exclusiva en materia de vivienda

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

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

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. Entrada en vigor.

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

