

La Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia

HERIBERTO GARCÍA PORTO

Secretario general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

Regap

MONOGRÁFICO
Ordenación del territorio y urbanismo

Resumen: *El objetivo fundamental de la ley 8/2012, del 29 de junio, de vivienda de Galicia es mejorar las condiciones de acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos de la comunidad autónoma, construyendo un marco estable en el que los derechos de los usuarios alcancen un mayor nivel de protección y en el que los distintos aspectos del sector se regulen de acuerdo con realidad del país y sus verdaderas necesidades. Así mismo, pretende adoptar medidas de reactivación del sector inmobiliario y, al mismo tiempo, sentar las bases para que, una vez superados estos momentos difíciles, exista un sector más ordenado, profesionalizado y con mayor seguridad jurídica para los adquirentes.*

Palabras clave: *vivienda; protegida; suelo; promoción; registro.*

Abstract: *The basic goal of Law 8/2012, of the 29 of June, of House of Galicia it is to improve the conditions of access to the house on the part of the citizens of the autonomous community, building a stable frame in which the rights of the users reach the biggest level of protection and in which the different aspects of the sector are regulated in accordance with the reality of the country and his real needs. Likewise, it intends to adopt measures of reactivation of the property sector and, at the same time, to sit the bases so that, once these difficult moments surpassed, itself it has a tidier sector, profesionalizado and with bigger legal safety for the acquirers.*

Key words: *house; protegee; solo; promotion; registration.*



En los últimos años se han dictado una multiplicidad de normas con incidencia en materia de vivienda, tanto a nivel estatal como autonómico. La nueva ley, con vocación de estabilidad, trata de incorporar las modificaciones producidas como consecuencia de las innovaciones en la materia, de recoger las aportaciones normativas existentes que se estiman merecedoras de conservación, y de determinar un marco legislativo estable y simplificado que permita, especialmente al consumidor y usuario de las viviendas, disponer de una norma completa de referencia que le otorgue la seguridad jurídica y la garantía de calidad en un tema de tal trascendencia como es el de la vivienda.

Además, este cambio legislativo tiene su base en la necesidad de eliminar imprecisiones conceptuales y resolver disfunciones y lagunas que aporten seguridad y confianza a un sector clave que en estos momentos está viviendo las dificultades de la situación económica como ningún otro.

Entendiendo que es imprescindible crear un marco normativo estable que no deba ser objeto de modificación total cada pocos años, se ha elaborado un texto que establece las cuestiones básicas en materia de vivienda sin caer en la tentación de introducir regulaciones excesivamente concretas, de tal forma que pueda constituir un marco válido para el desarrollo de los programas de vivienda y rehabilitación que en cada momento sea oportuno fomentar, que sea un instrumento que preste las debidas garantías a los usuarios y que disponga de un régimen sancionador claro y proporcionado de tal modo que sea un elemento disuasorio para evitar los posibles fraudes en materia de vivienda.

Asimismo, la ley introduce diversas modificaciones de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia (LOUGA) de tal modo, que permita adaptar la reserva de suelo de vivienda protegida a las necesidades reales de la misma según consta en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida. De este modo los planes generales podrán tomar como referencia para determinar el porcentaje de reserva el número de personas inscritas en el Registro debiendo respetar además la clasificación por tipo de viviendas que resulta del mismo. Al mismo tiempo se modula la obligación de simultanear la construcción de viviendas protegidas con las viviendas libres en el ámbito de un plan parcial y se prevé el destino de por lo menos el 50% de la cesión del 10% a los ayuntamientos con destino a viviendas de Promoción Pública o viviendas de Protección Autonómica de régimen especial. Todas estas medidas están encaminadas a dinamizar el sector, adaptando las proporciones y los plazos de construcción de las viviendas protegidas a la demanda real existente en cada localidad.

En las disposiciones adicionales al propio texto normativo, se establece una medida encaminada a la protección de los adquirentes de buena fe afectados por actuaciones administrativas declaradas ilegales por sentencias judiciales.

Se establece que, como medida de reactivación del sector y de facilitar el acceso a vivienda, el IGVS creará una Bolsa de Viviendas en venta y en alquiler con opción de compra con un plazo de vigencia hasta el 31 de diciembre de 2014 y que podrá ser prorrogado por acuerdo del Consello da Xunta de Galicia.

Estructura y principales novedades de la Ley 8/2012

El texto normativo se estructura en cuatro títulos:

- TÍTULO I: DE LA VIVIENDA EN GENERAL
- TÍTULO II: DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS Y OTRAS ACTUACIONES PROTEGIDAS
- TÍTULO III. DE LA EXPROPIACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA
- TÍTULO IV: DE LA INSPECCIÓN Y EL RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA.

La ley tiene 114 artículos, 12 disposiciones adicionales, 9 transitorias, 2 derogatorias y dos finales.

Título I. De la vivienda en general

Capítulo I. De las disposiciones generales

Se regula el objeto y ámbito de aplicación de la ley adaptando el glosario de términos al contenido de la nueva Ley y definiendo claramente todos aquellos conceptos que tienen una incidencia en el desarrollo de la norma.

Capítulo II. La calidad en las viviendas

Se simplifica la regulación haciendo una referencia expresa al ahorro energético y al fomento de materiales y energías autóctonas, señalando que los diferentes planes y programas que establezcan medidas de apoyo en materia de vivienda, fomentarán el cumplimiento de estos preceptos.

Asimismo, la regulación de la calidad en la vivienda se adapta al nuevo Decreto 31/2011, de 17 de febrero, de Entidades y Laboratorios de Control de Calidad que está ya aprobado y que se ajusta a la Directiva 2006/123/CEE, relativa a los servicios en el mercado interior.

Se hace una regulación clara del Libro del Edificio, pero sin cambios sustanciales para no obligar a adaptar la redacción y el formato del mismo a una nueva regulación sin obtener mejoras importantes.

Capítulo III. Del uso, mantenimiento y conservación de las viviendas

Se establece el uso y mantenimiento adecuado de las viviendas y los deberes de conservación de una forma fácil y sin repetir previsiones ya establecidas en otras normas como la LOUGA.

Se indica que la obligación de buen uso y mantenimiento corresponde a los usuarios y las obras de conservación a los propietarios.

Capítulo IV. La protección de las personas adquirientes y usuarias de vivienda

Este capítulo aborda la protección de adquirientes y usuarios, juntando lo regulado en disposiciones precedentes con las innovaciones introducidas por la más reciente normativa en cuestiones como la publicidad y el derecho a la información. Se trata, en fin, de que el



adquiriente y usuario de una vivienda conozca sus derechos, el bien que se le suministra, las posibilidades de actuación ante las patologías en su producción o las eventuales actuaciones que infrinjan sus derechos e intereses, evitando malas prácticas que los puedan lesionar, en especial en materia de precios. En tal sentido se delimita, desde una perspectiva cronológica en el proceso de construcción y entrega de una vivienda, un triple nivel de protección, diferenciando la fase precontractual, la de proyecto y construcción, y la de la vivienda terminada.

De este modo, se regula la cantidad máxima a pagar como reserva de vivienda, que se fija en el 1% de su precio; se prohíbe imponer al comprador de vivienda los gastos de escritura de obra nueva, división horizontal y cancelación de cargas; y se impide que se pueda condicionar la venta de una vivienda protegida con la imposición de la adquisición de bienes que no están vinculados a la misma en la calificación, como segundas plazas de garage o participaciones en locales comerciales.

Finaliza este capítulo con una novedad normativa fundamental, como es la implantación y regulación de un registro de promotores. Se trata de fomentar, a través de esta institución de nueva creación, bajo la tutela del IGVS, la calidad de la construcción, posibilitando que el ciudadano conozca con quien contrata, diferenciando los auténticos empresarios profesionales de los que carecen de tales condiciones, y garantizando, en suma, la transparencia del mercado inmobiliario, a cuyo fin se exige el reflejo en el Registro de una serie de datos que se consideran significativos de los promotores.

Sección 1ª.- De la publicidad de la oferta de vivienda

Se regula la publicidad en la oferta de viviendas indicando el contenido mínimo, las menciones obligatorias y su carácter vinculante así como la claridad en la publicidad del precio tanto de venta como en su caso de renta.

Sección 2ª.- De la información en la venta de viviendas

Se regulan las garantías para el acceso a vivienda en proyecto, en construcción o terminadas.

Se establece la documentación a entregar por el promotor o por el agente en la venta de las viviendas tanto en construcción como terminadas la obligación de la correspondencia entre el proxyecto y la construcción.

Se establece con detalle las condiciones en las que se debe efectuar una reserva de vivienda proyectada y el pago de cantidades a cuenta durante la construcción y las garantías que deben otorgarse al comprador para en su caso proceder a la devolución de dichas cantidades.

Sección 3ª.- De los promotores y su registro

Se regula de una forma singularizada a este agente de la edificación creando un registro de promotores de Galicia con carácter informativo y como medida de fomento de la transparencia del sector.

La inscripción será necesaria para todos aquellos promotores que quieran desarrollar su actividad en Galicia, será meramente informativo y recogerá los datos básicos sobre la personalidad, solvencia, obras ejecutadas, sanciones administrativas, sentencias judiciales etc.

Capítulo V. De las fianzas de los contratos de arrendamiento de viviendas y de predios urbanos

Se regulan las fianzas de arrendamientos. La regulación es más detallada que en la Ley del año 2008 y ya está adaptada al Decreto 42/2011, de 3 de marzo, por el que se establece el procedimiento para el depósito de fianzas.

Se establece, además, la obligación de realizar el depósito tanto de viviendas y locales como de los contratos de suministros y servicios. Regula también, las actualizaciones y las devoluciones de las fianzas y establece la posibilidad de colaboración con los colegios profesionales en esta materia.

Capítulo VI. Licencia de primera ocupación y declaración de obra nueva

Se regula de una forma somera la licencia de primera ocupación y sus efectos.

Se establece, la obligación de disponer de la licencia de primera ocupación para realizar las conexiones de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. así como para el otorgamiento de la declaración de obra nueva terminada.

Título II. De las viviendas protegidas y otras actuaciones protegidas

Capítulo I. Clasificación de las viviendas protegidas

Se clarifica la tipología de las viviendas protegidas determinando la siguiente clasificación:

1. Viviendas de Promoción Pública (VPP), son las promovidas o calificadas por el IGVS, sin ánimo de lucro.
2. Viviendas de Protección Autonómica (VPA), que pueden ser promovidas por promotores públicos, por promotores privados o por autopromotores.

Por otra parte se hace una referencia expresa a la posibilidad de que los suelos públicos para viviendas protegidas puedan ponerse en el mercado en diferentes modos de gestión como la venta con pago aplazado, derecho de superficie, etc.

En la Ley, la vivienda de promoción pública es la que promueva o califique como tal el IGVS y se adjudique conforme a un procedimiento reglado. Asimismo, se indica expresamente que el IGVS podrá calificar las viviendas como de promoción pública, con independencia de la persona, física o jurídica, que la haya promovido. Esto abre la puerta a sistemas de colaboración público-privada en la vivienda de promoción pública, que se regulan expresamente en esta ley. De este modo, el IGVS podrá calificar como públicas las viviendas promovidas por un promotor privado siempre que sean adjudicadas por el IGVS y las condiciones de venta



y ayudas se adapten a las reglamentariamente previstas para las viviendas públicas. Estas viviendas se denominan viviendas protegidas de promoción pública concertada.

Se crean también las viviendas de inserción o asistenciales en colaboración con otras administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro para programas de carácter social. Estas viviendas que se adjudicarán preferentemente en régimen de alquiler, se destinan a atender a personas que requieren una especial atención por su dificultad o imposibilidad de acceso a vivienda y pretenden atender a aquellos colectivos especialmente vulnerables.

Se regula la posibilidad de establecer contratos de copropiedad para viviendas de promoción pública, de tal modo que el IGVS o, cualquier administración de carácter local, para incrementar las posibilidades de acceso a la vivienda de los sectores con mayores dificultades, podrá establecer contratos de copropiedad con los adjudicatarios de las viviendas de promoción pública como ayuda a la compra de una vivienda destinada a residencia habitual y permanente. La aportación de las administraciones públicas como ayuda a la compra que figure en los contratos de copropiedad no puede superar el 40% del coste de la vivienda. Esta posibilidad puede permitir que el IGVS en vez de vender las viviendas, como hasta ahora, con un descuento en el precio de venta que puede llegar hasta el 40% establezca estos contratos para recuperar esas cuantías en algún momento.

Además se recoge la posibilidad de arbitrar sistemas de aplazamiento de pago de las rentas de alquiler de viviendas de promoción pública por situaciones de precariedad económica transitoria.

Se prevé también la venta directa de locales titularidad del IGVS a otros departamentos de la administración pública con el objeto de facilitar a implantación de servicios públicos o atender las necesidades de carácter social.

Por otra parte, dentro de la clasificación de las viviendas protegidas se indica que serán de protección autonómica las viviendas protegidas promovidas por un promotor público o privado en ejecución de políticas públicas de vivienda, y que, cumpliendo con los requisitos que se establezcan reglamentariamente, sean calificadas como tales por el IGVS.

Esta es una clasificación más clara que no producirá confusiones sobre el régimen real de protección de las viviendas.

Capítulo II. Del régimen general de las viviendas protegidas

Sección 1ª.- Disposiciones generales

Regula el régimen jurídico de las viviendas protegidas indicando el destino, la ocupación, los beneficiarios y las limitaciones de la facultad de disponer. Los precios de venta se determinarán reglamentariamente, pero se establece la prohibición de percepción de cualquier sobreprecio incluso por mejoras, obras o instalación complementaria distinta de la que figure en el proyecto de obra.

La regulación que se establece es la que, con carácter general, tienen establecidas las viviendas protegidas históricamente y que es semejante a la de otras comunidades autónomas.

La modificación fundamental es la reducción de los períodos de protección de las viviendas protegidas, estableciendo la duración en función del área geográfico donde se asienten las viviendas. En todo caso, para las viviendas de promoción pública y para las de protección autonómica construídas en suelo de desarrollo público, la duración se mantiene en los 30 años.

Para el resto de las viviendas protegidas, la duración del régimen legal de protección se determinará para cada una de las modalidades de viviendas protegidas en función del ámbito territorial de localización de las viviendas.

El régimen de protección de las viviendas situadas en el denominado ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) tendrá una duración de 25 años; el de las situadas en la zona territorial 1ª tendrá una duración de 20 años, y las de las situadas en la zona territorial 2ª, de 15 años.

En todo caso, si las viviendas se acogen a la financiación o las ayudas estatales, se estará en cuanto a la duración del régimen de protección, a lo que disponga la correspondiente normativa de concesión de ayudas.

En relación con la descalificación de las viviendas protegidas no se permitirá la descalificación hasta transcurridos la mitad del plazo de duración de su régimen legal de protección, excepto en los supuestos tasados que se determinen reglamentariamente basados en razones de interés público o social. La descalificación llevará, en todo caso, el previo reintegro de las ayudas o beneficios recibidos. En todo caso, para las viviendas de promoción pública y para las de protección autonómica construídas en suelo de desarrollo público no existe posibilidad de descalificación hasta el término del periodo, de 30 años.

Cada vez las ayudas a la vivienda protegida son más escasas o prácticamente inexistentes. En estos momentos la mayor ayuda viene dada por la limitación legal del precio máximo de venta de la vivienda, pero, lógicamente, esto sólo tiene incidencia en aquellas localidades donde la diferencia de precio entre la vivienda libre y la protegida es importante. Eso, en Galicia únicamente sucede en las grandes ciudades y, por lo tanto, la duración de los períodos de protección se establece en función de la localización de la vivienda. En todo caso, para aquellas viviendas que dispongan de más ayudas públicas como son las de promoción pública, o las que cuentan con una intervención pública en la gestión del suelo por ejecución directa de una administración, se mantiene el período de protección de 30 años.

Asimismo, se reduce la superficie máxima de las viviendas protegidas estableciendo un máximo de 120 m² y no de 140 m² como en la Ley de 2008. Esto permite un mejor aprovechamiento de la edificabilidad destinada a vivienda protegida de tal modo que en el suelo destinado a estas viviendas se pueda edificar un mayor número de las mismas y además a un precio más reducido. No tiene sentido que las viviendas protegidas puedan superar los estándares medios de dimensión de la vivienda libre consumiendo edificabilidad que debe ser aprovechada para incrementar el número de viviendas protegidas y por lo tanto posibilitando el acceso de mayor número de personas.

Por último, se señala expresamente la posibilidad de impulsar y elaborar los instrumentos de ordenación y adoptar las medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial y además se establece la necesidad de determinar reglamentariamente el porcentaje máximo

de repercusión del coste del suelo sobre el precio máximo de las viviendas en aquellos suelos destinados por el planeamiento a vivienda protegida.

Sección 2ª.- Adjudicación de las viviendas protegidas

En esta sección se regula la adjudicación de las viviendas protegidas que deberá realizarse a través del Registro Único de Demandantes, sin entrar en una regulación tan detallada como la contenida en la derogada Ley 18/2008, de Vivienda de Galicia, más propia de un reglamento y que dotaba de excesiva rigidez a los procedimientos de adjudicación que en muchos casos suponían una excesiva demora en la entrega de las viviendas con los consiguientes prejuicios tanto para el adquirente como para el promotor. Con esta reforma se pretende garantizar su buen funcionamiento y la agilidad, por considerar que es una pieza clave para la gestión de la vivienda protegida en Galicia y tanto para la adjudicación de las mismas como para conocer la demanda real.

Capítulo III. Las potestades sobre las viviendas protegidas

Sección 1ª.- Los derechos de la Administración en la transmisión de viviendas protegidas

La Ley regula de una forma detallada el derecho de tanteo y retracto de la administración en las viviendas protegidas de tal modo que mientras dure el régimen de protección el IGVS podrá ejercitar el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones intervivos de las viviendas protegidas .

Sección 2ª.- El desahucio administrativo

Regula de una forma pormenorizada el desahucio en las viviendas de promoción y titularidad pública por alguna de las siguientes causas:

- a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que le sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra establecida en la legislación vigente.
- b) Haber sido sancionado/a por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente ley mediante resolución firme en vía administrativa.
- c) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin obtener la preceptiva autorización administrativa de desocupación en los términos que se determinen reglamentariamente.
- d) La cesión o subarrendamiento total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.
- e) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.
- f) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal.



- g) La realización de obras que alteren la configuración de la vivienda o menoscaben la seguridad del edificio, así como causar a la persona ocupante, beneficiaria, arrendataria o personas que con ella convivan, deterioros graves en los mismos, sus instalaciones o servicios complementarios.
- h) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda.
- i) El desarrollo en el piso o local, o en el resto del inmueble, de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad o que resulten dañosas para la finca o para las personas ocupantes.

Asimismo, también se puede acudir a procedimiento de desahucio judicial, tanto por las causas previstas en la legislación común, como por las establecidas en el apartado primero del presente artículo.

Capítulo IV. Otras actuaciones protegidas en materia de vivienda

En este capítulo se regulan otras formas de intervención en materia de vivienda que sin tener la consideración de viviendas protegidas pueden disponer de apoyo público para facilitar el acceso de los ciudadanos a vivienda tanto en propiedad como en alquiler así como para posibilitar la rehabilitación del patrimonio construido.

Sección 1ª.- Adquisición protegida de viviendas

Prevee la posibilidad de que se pueda fomentar la adquisición protegida de viviendas libres de tal modo que sin tener la consideración de viviendas protegidas puedan recibir ayudas para su adquisición.

Recoge, también, la capacidad de que el IGVS pueda firmar convenios con los agentes de la edificación, entidades financieras, colegios profesionales y entidades locales para la movilización del stock de viviendas.

Sección 2ª.- El arrendamiento protegido de vivienda

Prevee la posibilidad de que se pueda fomentar el alquiler protegido de viviendas libres. Esto es lo que se está haciendo a través del Programa Aluga.

La Ley del año 2008 obligaba a mantener un programa de vivienda en alquiler, regulando con cierto detalle el procedimiento del mismo por lo que no era posible realizar las adaptaciones que en cada momento se consideren necesarias para atender las especiales circunstancias que deriven de las demandas económicas y sociales .

Así, ahora se hace una regulación más genérica que permita una mayor flexibilidad del programa en función de las necesidades de vivienda de los ciudadanos pero garantizando la existencia de esa línea de actuación.

Sección 3ª.- Alojamientos protegidos



Se considera la promoción de estos alojamientos como una forma diferente de actuación protegida para no imponerle las mismas exigencias técnicas que tienen las viviendas. En la Ley de 2008 se decía que tienen la consideración de viviendas lo que complica el diseño y aprovechamiento de los mismos e incluso, a veces supone un difícil encaje desde el punto de vista urbanístico ya que estos alojamientos se pueden construir en suelos dotacionales donde no cabe el uso de vivienda pero sí el de estas actuaciones.

Sección 4ª.- Rehabilitación de las viviendas

Se establecen genéricamente las actuaciones de fomento de la rehabilitación y las actuaciones protegibles en esta materia sin entrar en una regulación excesivamente concreta que limite la capacidad de realización de diferentes programas de rehabilitación, de tal modo que se consiga tener una flexibilidad que permita la elaboración de diferentes programas de ayudas en función de las necesidades y objetivos de cada momento.

En todo caso se regula claramente el fomento de las actuaciones de rehabilitación, la rehabilitación aislada, las áreas de rehabilitación, la rehabilitación directa del IGVS y las oficinas de rehabilitación dejando al desarrollo reglamentario las características específicas de cada programa y las posibles limitaciones en el uso y ocupación de las viviendas resultantes de la rehabilitación

Título III. Expropiación en materia de vivienda

Se regula la expropiación en los siguientes ámbitos de vivienda:

1. En el ámbito de la vivienda protegida de promoción pública: se establece la expropiación de las viviendas de promoción pública por no ocupación, falsedad o disponer de otra vivienda protegida.
2. En materia de accesibilidad: Prevé la expropiación de elementos privativos o comunes de un edificio cuando es necesario la ejecución de obras o implantación de instalaciones para garantizar la accesibilidad. Es competencia municipal.
3. En materia de rehabilitación: Como complemento a las actuaciones previstas en el artículo 199 de la LOUGA, se prevé la posibilidad de expropiación en el caso de edificios de viviendas o parte de ellas cuando presenten condiciones de deterioro grave de funcionalidad, seguridad o habitabilidad que supongan ruína económica de la edificación o riesgo grave para las personas, siempre que se desatiendan las órdenes de ejecución.

Título IV. De la inspección y el régimen sancionador en materia de vivienda

Se matizan pequeñas cuestiones relativas a la competencia y funcionamiento de la actividad inspectora en materia de vivienda para corregir pequeños desajustes que se producían en las labores diarias en esta materia.

En relación con el régimen sancionador es una materia que permanece con una clasificación muy uniforme desde las viviendas de protección oficial, la Ley de vivienda de 2003 y la Ley de 2008. En todo caso, se matiza alguna infracción para conseguir una mayor claridad y adaptación al texto de la nueva ley e intenta acotar lo máximo posible las actuaciones de inspección y las sanciones a las viviendas protegidas.

Es necesario decir que con el nuevo texto se trata de poner fin a las sanciones exorbitantes de la ley de 2008, sanciones desproporcionadas y que en algunos casos conducían a multar a un adjudicatario de una vivienda de promoción pública con una sanción de importe superior al valor de la propia vivienda, razón por la que la ley 18/2008 recibió muchas críticas y quejas. De este modo, y siguiendo los criterios más proporcionados de otras comunidades autónomas, se rebajaron los importes de las sanciones asimilándolas con ellas en todos los tramos.

En relación con el importe de las sanciones se modifican las del 2008 que eran las siguientes:

las infracciones leves, con multa de 300 hasta 6.000 euros.

- las infracciones graves, con multa de 6.001 hasta 60.000 euros.
- las infracciones muy graves, con multa de 60.001 hasta 1.000.000 de euros.

Las nuevas propuestas son las siguientes ya que se consideran más proporcionadas en atención a las circunstancias económicas de las personas infractoras y además ajustadas al resto de la normativa de las diferentes comunidades autónomas en materia de vivienda:

- las infracciones leves, con multa de 300 hasta 3.000 euros.
- las infracciones graves, con multa de 3.001 hasta 30.000 euros.
- las infracciones muy graves, con multa de 30.001 hasta 600.000 euros

En todo caso cuando la persona responsable de la infracción sea una persona adjudicataria, por cualquier título, de una vivienda protegida, las cuantías de las sanciones fijadas en el punto anterior se reducirán a la mitad.

Asimismo, cuando la infracción cometida sea la tipificada como sobreprecio, la cuantía de la sanción no resultará inferior al quíntuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal cuando se trate de arrendamiento, y al doble de dicha diferencia en caso de compraventa.

Además se señalan una serie de medidas complementarias para reforzar las potestades sancionadoras de la administración actuante y se regula también la competencia y el procedimiento en materia sancionadora y el régimen de ejecución forzosa.

Conviene decir que con el nuevo texto se trata de poner fin a las sanciones exorbitantes de la ley de 2008, sanciones desproporcionadas y que en algunos casos conducían a multar a un adjudicatario de una vivienda de promoción pública con una sanción de importe superior al valor de la propia vivienda, razón por la que la ley 18/2008 recibió muchas críticas y quejas. De este modo, y siguiendo los criterios más proporcionados de otras comunidades

autónomas, se rebajaron los importes de las sanciones asimilándolas con ellas en todos los tramos.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera.- Registro de agentes de la edificación.

El IGVS podrá poner en funcionamiento Registros de Homologación de los/las Agentes de la Edificación que desempeñen profesionalmente su actividad en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

En este caso, los Registros de entidades de control de calidad y laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación de la Comunidad Autónoma de Galicia y de promotores previstos en esta ley se integrarán en el citado Registro de Agentes de la Edificación.

Disposición adicional segunda.- De los negocios del IGVS con las entidades declaradas como medio propio

El IGVS podrá celebrar negocios jurídicos, destinados a la creación de suelo residencial o empresarial, con las entidades declaradas medio instrumental propio y servicio técnico de la Comunidad Autónoma, pudiendo establecerse, como medio de pago de los mismos, parcelas lucrativas en el mismo o en distinto ámbito de actuación, siempre dentro de la misma provincia.

Disposición adicional tercera.- Efectos del silencio administrativo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.1 de la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, el silencio será desestimatorio para las solicitudes de calificación o descalificación de viviendas protegidas, las solicitudes de actuaciones protegidas y las solicitudes de adjudicación de viviendas y locales de propiedad del IGVS.

Disposición adicional cuarta.- De las cuantías de las sanciones.

Las cuantías de las sanciones podrán ser revisadas y actualizadas por decreto del Consello da Xunta.

Disposición adicional quinta.- Viviendas de promoción pública descalificadas por la disposición final de la Ley 18/2008 de vivienda de Galicia.

Prevé la posibilidad de calificar de nuevo viviendas de promoción pública que hayan sido descalificadas previamente según lo previsto en la disposición final 1ª de la vigente Ley 18/2008, y que se mantengan en el patrimonio del IGVS o sea recuperada su titularidad.

Disposición adicional sexta.- Derecho a la vivienda y necesaria asunción por la administración de sus responsabilidades económicas con carácter previo a la demolición e impedimento de usos.

Pretende dar protección a los adquirentes de buena fe de viviendas que, teniendo licencia municipal, reciban una resolución judicial o administrativa que obligue a la demolición de la edificación.



La disposición se basa en la garantía al derecho constitucional la vivienda de tal modo que se establece expresamente el derecho a residir en el inmueble mientras no se resuelva el procedimiento de responsabilidad patrimonial y, en su caso, se produzca el pago de la indemnización que se determine.

Asimismo, y para dar cobertura a las situaciones anteriores a la entrada en vigor de la presente ley que estén pendientes de resolución, se consideró oportuno introducir una disposición transitoria que permita la aplicación de este precepto a todos los titulares de viviendas con anulación de un título habilitante para su construcción.

En todo caso la disposición de la Ley de Vivienda no suspende el derribo de ninguna edificación afectada por sentencia judicial.

El objetivo de la Ley es garantizar los derechos de los ciudadanos, adquirentes de buena fe, que se ven afectados por sentencias que anulan actos administrativos, como la concesión de licencias.

La Ley de Vivienda impedirá que sean esos ciudadanos los que sufran las consecuencias de los actos declarados ilegales a los que son ajenos. De esta manera, se impedirá que los compradores de buena fe afectados por derribos se puedan ver privados de su vivienda mientras siguen pagando una hipoteca y sin saber si van a ser indemnizados y cuando.

Esta medida está directamente ligada con el derecho constitucional a la vivienda, evitando que nadie pueda ser desposeído del uso de su vivienda hasta no ser indemnizado de forma que pueda acceder a otra vivienda.

Por lo tanto, no suspende ninguna demolición simplemente protege los derechos de los adquirentes y obliga a la administración responsable a indemnizar el daño causado.

Disposición adicional séptima.- Derecho al ejercicio de la actividad comercial o industrial y necesaria asunción por la administración de sus responsabilidades económicas con carácter previo a la demolición e impedimento de usos.

Se aplica lo previsto en la disposición anterior a las edificaciones destinadas a actividades comerciales o industriales.

Disposición adicional octava.- Dación en pago.

Una declaración de intenciones para procurar la permanencia o el acceso a una vivienda de aquellas personas que por circunstancias sobrevenidas no pueden hacerle frente al pago del préstamo hipotecario.

Disposición adicional novena.- Modificación del artículo 47.11 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia:

Se establece con carácter genérico una reserva del 30% de la edificabilidad para vivienda protegida.

Con amparo en el artículo 10 del Real Decreto 2/2008 de suelo, donde establece que excepcionalmente se podrá permitir una reserva inferior para determinados municipios, es por lo que se determina que la reserva podrá ajustarse a las previsiones del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida que gestiona el IGVS sin que en ningún caso pueda



ser inferior al resultante de multiplicar por cien el resultado de dividir el número de inscritos en el Registro multiplicado por diez entre el número total de habitantes del ayuntamiento. Además este número en ningún caso puede ser inferior a dos veces el número de inscritos en el registro.

Para obtener una adecuada correspondencia entre la oferta y la demanda de vivienda protegida, será necesario que el porcentaje de reserva se ajuste, en cuanto a los tipos de vivienda protegida, a los datos de demanda que para cada uno de estos tipos figuran en el Registro.

El Registro se configuró como un instrumento de planificación de las políticas públicas de vivienda y de las actuaciones privadas. Una vez que se realizó la depuración de los datos del Registro es lógico y necesario establecer las reservas de suelo en base a los citados datos.

De este modo, se consigue una total adaptación de la reserva de vivienda protegida que figura en el PGOU a la demanda real, tanto en número como en tipología.

No debemos olvidar que las ayudas a la promoción y adquisición de viviendas protegidas fueron prácticamente suprimidas por lo que hoy la demanda de este tipo de viviendas es más reducida en aquellas localidades donde la vivienda protegida tiene un precio similar al libre. No tiene sentido alguno mantener unas altas obligaciones de reserva en municipios donde la vivienda libre tiene el mismo precio ya que al no existir ayudas a la adquisición de vivienda protegida los adquirentes se decantarán por aquellas que no tienen limitaciones en su régimen jurídico. De este modo lo más razonable es adaptar las reservas a la demanda acreditada en el registro sin crear cargas ficticias sobre el suelo que no conducen a nada.

Disposición adicional décima.- Modificación del artículo 47.12 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia,

Realiza la distribución de las reservas de suelo para vivienda protegida entre los diferentes tipos de suelo.

Disposición adicional décimo primera.- Modificación del artículo 64.j de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

Se modula la necesidad de ejecución simultánea de las viviendas libres y protegidas en un desarrollo urbanístico.

Disposición adicional décimo segunda.- Modificación del artículo 93.4 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

Esa modificación permite la delimitación de suelos de núcleo común en planes y normas, que anteriormente no cabían como núcleos tradicionales. No procede poner más trabas a estas delimitaciones en los ayuntamientos con plan o normas aprobadas, que en los que no dispongan de ellas.

En consecuencia, se trata de unificar el procedimiento de delimitación de los núcleos rurales para todos los casos, al trámite establecido en la Disposición Adicional Segunda de la LOUG.

Disposición adicional décimo tercera.- Modificación del artículo 177.3 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

Se establece que el 50% del 10% de cesión obligatoria de aprovechamiento a los ayuntamientos será destinada a viviendas protegidas de promoción pública o de régimen especial.

Disposición adicional décimo cuarta.- Modificación del artículo 189 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

En el caso de que no se ejecuten simultáneamente las viviendas protegidas y las libres e'l IGVS o el ayuntamiento podrán expropiar los terrenos destinados por el plan a la construcción de viviendas protegidas cuando el titular incumpla los plazos establecidos. Podrán expropiarse con beneficiario, que serán seleccionados mediante concurso cuyas bases se determinarán reglamentariamente

Disposición adicional décimo quinta.- Adición del punto 5 bis al artículo 195 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

Prevé la obtención de licencias de obras menores mediante un procedimiento abreviado obteniendo la licencia en el momento de la solicitud.

Disposición adicional décimo sexta.- Modificación del artículo 197.2 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

Prevé la prórroga de los plazos previstos de la licencia de obra suprimiendo la condición de que solamente pueda concederse una prórroga, dejando abierta la posibilidad de otorgar varias cuando las circunstancias lo justifiquen.

Disposición adicional décimo séptima.- Modificación de la disposición transitoria primera, letra f, de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.

Se trata de que la adaptación de los planes generales a la legislación urbanística vigente en cada momento, se haga automáticamente por reenvío legislativo; quedando abierta la posibilidad de que si un ayuntamiento quiere establecer un régimen más restrictivo lo haga vía modificación puntual del plan.

Disposición adicional décimo octava.- Se modifica la letra c) del artículo 2 de la Ley 7/2002, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de régimen administrativo.

En la citada ley cuando se regula la deducción en el IRPF por alquiler de vivienda habitual le exige al arrendatario que justifique haber constituido la fianza en el IGVS, cuando el obligado a depositarla es el arrendador.

Disposiciones transitorias.- Se articula un régimen transitorio de la ley para solucionar los posibles problemas que en este ámbito la promulgación de esta Ley pueda generar.

Se regula de un modo especial la aplicación o adaptación de los porcentajes de reserva de vivienda protegida a los planes generales que están en tramitación y a los que ya están aprobados.

Por otra parte se inclúe una medida de reactivación del sector y eliminación del stock:



En una disposición transitoria primera se establece que como medida de reactivación del sector y de facilitar el acceso a la vivienda el IGVS creará una Bolsa de Viviendas en venta y en alquiler con opción de compra a la que podrán adherirse los promotores de viviendas terminadas con el objeto de que, a través de acuerdos con los agentes implicados en el sector, se facilite la puesta en el mercado de estas viviendas.

La Bolsa tendrá una vigencia inicial hasta el 31 de diciembre de 2014, pudiendo ser prorrogada por acuerdo del Consello da Xunta de Galicia.

Disposiciones derogatorias.- Se deroga la Ley 18/2008 y se suprimen los apartados 10 y 13 del artículo 47, el apartado 3 del artículo 174 y el apartado 6 del artículo 177 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia.