

Ley que regula el derecho a la vivienda en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

ÍNDICE

PREÁMBULO	3
TÍTULO PRELIMINAR. - EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA.....	7
CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES	7
CAPÍTULO 2.- COMPETENCIAS EN MATERIA DE VIVIENDA	14
TÍTULO I.- POLÍTICAS PÚBLICAS DE FOMENTO DEL DERECHO A LA VIVIENDA	19
CAPÍTULO 1. FOMENTO DE UN PARQUE PÚBLICO Y PRIVADO DE VIVIENDA SUFICIENTE.	19
CAPÍTULO 2. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA	19
CAPÍTULO 3. FOMENTO DEL ACCESO A LA VIVIENDA DE ALQUILER	20
CAPÍTULO 4. FOMENTO DE LA CALIDAD, LA INNOVACIÓN Y LA SOSTENIBILIDAD	22
TÍTULO II.- EL PROCESO DE EDIFICACIÓN.....	25
CAPÍTULO 1. AGENTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN .	25
SECCIÓN 1ª. AGENTES INTERVINIENTES EN LA EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS	25
SECCIÓN 2ª. AGENTES INTERVINIENTES EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS.....	28
CAPÍTULO 2. EL PROCESO EDIFICATORIO	32
SECCIÓN 1ª ACTOS PREPARATORIOS	32
SECCIÓN 2ª EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	33
SECCIÓN 3.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.....	36
SECCIÓN 4ª.- EL LIBRO DEL EDIFICIO.....	37
TÍTULO III.- PROTECCIÓN DE LOS ADQUIRENTES Y ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS	40
CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN EN LA OFERTA DE VENTA Y ARRENDAMIENTO	40
CAPÍTULO 2. - REQUISITOS PARA LA VENTA DE VIVIENDAS	46
CAPÍTULO 3.- REQUISITOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS	53
CAPÍTULO 4.- SISTEMA ARBITRAL.....	55
TÍTULO IV. LA REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.....	56
CAPÍTULO 1.- PRINCIPIOS GENERALES	56
CAPÍTULO 2.- ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA	58
CAPÍTULO 3. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA ..	59

TÍTULO V.- LA VIVIENDA DE TITULARIDAD PÚBLICA.....	65
CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES	65
CAPÍTULO 2. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	66
CAPÍTULO 3. VIVIENDAS PROTEGIDAS PÚBLICAS	67
TITULO VI. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA	71
CAPÍTULO 1. USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	71
CAPÍTULO 2. SITUACIONES ANÓMALAS DE LAS VIVIENDAS	73
CAPÍTULO 3. REGIMEN SANCIONADOR	81
SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	81
SECCIÓN 2. INFRACCIONES.....	81
SECCIÓN 3. SANCIONES.....	85
SECCIÓN 4. EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.....	85
SECCIÓN 5. PRESCRIPCIÓN	86

PREÁMBULO

I

La Constitución española, en su artículo 47, proclama el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y son numerosos los textos internacionales que han remarcado el carácter esencial de garantizar un verdadero derecho a la vivienda. El artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, ratificado por España el 28 de septiembre de 1976, establece que los Estados parte no sólo han de reconocer este derecho, sino que les impele a tomar todas las medidas que sean apropiadas y necesarias para garantizarlo. En términos semejantes se expresan el artículo 25 de la Declaración de derechos humanos de 10 de diciembre de 1948 o la Carta social europea de 1961

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

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

Hasta ahora se había delegado el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada al mercado contribuyendo desde los poderes públicos con distintas ayudas públicas. Sin embargo, estas políticas públicas no han conseguido

proteger a las personas que no poseían la capacidad de acceder a una vivienda digna y, por tanto, no han sido capaces de asegurar este derecho.

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

II

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

III

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

La Ley se estructura en seis títulos, que integran 105 artículos, una disposición adicional, cuatro disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El Título Preliminar recoge las disposiciones generales y competencias en materia de vivienda.

El Título I regula las políticas públicas de fomento del derecho a la vivienda, tales como la rehabilitación, renovación y regeneración urbana, el acceso a la vivienda del alquiler, así como la calidad, innovación y sostenibilidad de la vivienda.

El Título II regula el proceso de edificación, introduciendo requisitos básicos necesarios en la ejecución de viviendas. Asimismo, con el objetivo de impulsar la profesionalización del sector inmobiliario, se regula de una forma básica los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios.

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

El Título IV regula la rehabilitación, renovación y regeneración urbana. En este sentido y como novedad, se introduce la regulación de la planificación y gestión de actuaciones de renovación y regeneración urbana en el que sea obligatorio contar con un plan director de las actuaciones que será sometido a participación pública e incluirá un diagnóstico detallado del grado de vulnerabilidad social del área en el que va a intervenir. Asimismo, se podrán aprobar planes especiales en ausencia de planeamiento general siempre que se haya delimitado previamente un área de renovación y regeneración urbanas.

El Título V regula la vivienda de titularidad pública, define el parque público de vivienda y el acceso al mismo, así como la emergencia habitacional y el acceso a la vivienda de las personas más vulnerables. Este Título introduce medidas que incentivan a los municipios para que participen en estas políticas en la mayor

medida posible, previendo mecanismos tales como la delegación en el derecho de tanteo, con el objeto de sumar esfuerzos a fin de fortalecer al máximo la red de protección de las personas más desfavorecidas y que nadie pueda verse privado de su derecho a la vivienda.

El Título VI se refiere al incumplimiento de la función social de la vivienda. Contiene la regulación de situaciones anómalas de uso de las viviendas como las viviendas vacías, la sobreocupación o las infraviviendas y la respuesta que debe dar la administración. La ley establece medidas para fomentar la movilización de viviendas deshabitadas para satisfacer las necesidades de la población, especialmente de aquellas personas que más lo requieran. Adopta un conjunto de medidas de actuación sobre la vivienda deshabitada, preferentemente en manos de entidades financieras, como la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a formar parte del parque público de vivienda en alquiler durante un periodo de tiempo determinado.

Se establece un procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda como deshabitada. El procedimiento establecido es extraordinariamente garantista y está destinado a lograr que sólo las viviendas que se consideran como desocupadas sean objeto del mismo. Con ello se pretende tanto movilizar la oferta aprovechando los recursos ya existentes como, en su caso, ofrecer las debidas medidas de fomento y colaboración a los grandes tenedores para, si así lo desearan, integrar las viviendas con las que integran el Parque público de vivienda de Cantabria.

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

TÍTULO PRELIMINAR. - EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y finalidad

1. El objeto de la presente ley es regular el derecho a la vivienda en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, entendido como el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda digna, de calidad, accesible y adecuada.

2. Esta ley tiene como finalidad establecer:

- a) Los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas.
- b) Los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.
- c) Las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación.
- d) Las medidas para asegurar la protección de los adquirentes o usuarios de viviendas y la transparencia del mercado inmobiliario.
- e) El régimen jurídico y los requisitos de adjudicación, gestión y control de las viviendas de titularidad pública.
- f) Las medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador.

Artículo 2. Función social de la vivienda

1. Las viviendas, los alojamientos, los edificios y sus elementos comunes en su conjunto, deben cumplir la función social que los define y caracteriza, en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les resulte de aplicación.

2. Existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda, alojamiento o un edificio de viviendas en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se incumplan los deberes de conservación, mantenimiento y rehabilitación de la vivienda.

- b) Cuando una vivienda, alojamiento o edificio de viviendas esté deshabitado de forma permanente e injustificada, en las condiciones establecidas en esta ley.
- c) Cuando una vivienda sujeta a un régimen de protección pública no se destine a residencia habitual y permanente de su adjudicataria o adjudicatario, excepto en los casos expresamente previstos en las normas reguladoras.
- d) Cuando la vivienda se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.
- e) Cuando la vivienda o el alojamiento se encuentre en estado de sobreocupación.
- f) Cuando se incumpla el deber de conservación y mantenimiento de una vivienda del parque público o alojamiento dotacional por parte del arrendatario o usuario.
- g) Cuando se produzca un impago injustificado de la renta de las viviendas del Parque Público.

3. Para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda, un alojamiento o un edificio de viviendas, las administraciones competentes en materia de vivienda deben arbitrar las vías positivas de fomento y concertación a las que se refiere el título I, pudiendo establecer también otras medidas, incluidas las de carácter fiscal, que propicien el cumplimiento de dicha función social y penalicen su incumplimiento.

4. La consejería competente en materia de vivienda y las administraciones locales deben actuar coordinadamente en la delimitación y declaración de los ámbitos o las situaciones aisladas en que se produzca incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda, y en la determinación y ejecución de las medidas legalmente establecidas que sea preciso adoptar.

Artículo 3. Principios rectores de la intervención pública

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

- a) Promover y fomentar el acceso de los ciudadanos residentes en Cantabria a una vivienda digna y adecuada, especialmente de aquellos que disponen de menos recursos.
- b) Proteger los derechos de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda en régimen de compra o alquiler.
- c) Orientar todas las intervenciones, tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales como en actuaciones de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad, seguridad y accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.
- d) Integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio, impulsando la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.
- e) Acercar la gestión pública en materia de vivienda a los ciudadanos, así como a las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro a través de la participación y colaboración efectiva en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda.
- f) Simplificar y racionalizar la actuación administrativa sobre vivienda.
- g) Garantizar la correcta utilización de la vivienda de titularidad pública.
- h) Fomentar el alquiler como modalidad de acceso a la vivienda.
- i) Asegurar la representación equilibrada de hombres y mujeres en los distintos ámbitos de toma de decisión, de conformidad con la legislación en materia de igualdad, así como la integración de la perspectiva de género.
- j) Planificar y programar las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales de acuerdo con las necesidades reales existentes.

- k) Erradicar cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.
- l) Promover la cohesión territorial en la distribución equilibrada de la previsión y aplicación de las medidas de fomento, promoción y rehabilitación, procurando a su vez una oferta variada y suficiente de viviendas y alojamientos dotacionales.
- m) Procurar la colaboración y coordinación de todas las actuaciones públicas y privadas de Cantabria.

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

Artículo 4. Definiciones

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:

a) Agente de la edificación: la persona, física o jurídica, que interviene en el proceso de la edificación en alguno de los siguientes conceptos:

- 1) **Promotor:** la persona física o jurídica, pública o privada, que decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación, para su posterior venta, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título o para satisfacer su necesidad de vivienda.
- 2) **Projectista:** el agente técnico que, por encargo del agente promotor y contando con la titulación profesional habilitante establecida en la normativa de edificación, redacta el proyecto, prestando con su firma la garantía de seguridad, habitabilidad y ornato público de las obras edificatorias proyectadas.

- 3) **Constructor:** la persona física o jurídica que asume contractualmente ante el agente promotor el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y contrato y bajo las órdenes de la dirección facultativa.
- 4) **Dirección facultativa:** el agente o los agentes que, estando en posesión de la titulación académica y profesional habilitante establecida en la normativa de la edificación, asume, bien la función de dirección de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, (director/a de la obra), o bien la dirección de la ejecución material de la obra, el control cualitativo y cuantitativo de la construcción y la calidad de lo edificado (director/a de la ejecución de la obra).

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

c) Administradores de fincas: las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas

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

e) Cohesión territorial: el reparto equilibrado de la cohesión social en el conjunto del territorio, procurando, de ese modo, la libertad de elección de domicilio, la movilidad geográfica y las condiciones básicas de la vida personal.

f) Diseño universal: el diseño del entorno, de los edificios o de los servicios para que puedan ser utilizados por el mayor número de personas, incluidas las personas con cualquier tipo de discapacidad, de la forma más autónoma posible, en igualdad de uso. El diseño debe ser fácil de usar y adecuado para todas las personas, independientemente de sus capacidades y habilidades, respondiendo

a los principios de flexibilidad, diseño intuitivo, facilidad de su percepción, tolerancia a errores, posibilidad de su uso con escaso esfuerzo físico, y con dimensiones apropiadas.

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

h) Integración de la perspectiva de género: la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

i) Persona sin hogar: la persona que no dispone de lugar físico de residencia, o que carece de vivienda, o cuya vivienda es insegura o es inadecuada.

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

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

k) Rehabilitación: el conjunto de obras de carácter general que, sin modificar la configuración arquitectónica global de un edificio de viviendas o una vivienda, mejoran su calidad en cuanto a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética.

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

m) Reurbanización: la acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de intervención en el suelo urbanizado y que tiene por objeto la adecuación de espacios libres, zonas verdes, viales y redes de infraestructuras.

n) Revitalización urbana: la acción o conjunto de acciones vinculadas a las operaciones de regeneración urbana de un barrio, núcleo o conjunto edificatorio con la adopción de medidas incentivadoras de la actividad comercial, económica y social de este.

ñ) Sostenibilidad: la utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles, de manera que se asegure su pervivencia o renovación, cubriendo las necesidades del presente y preservando la posibilidad de que las

generaciones futuras satisfagan las suyas. Debe responder al equilibrio entre parámetros ambientales, sociales y económicos.

o) Superficie útil de la vivienda: la superficie del suelo de la vivienda, delimitada por la cara interna de los elementos de cierre con el exterior o de separación con otras viviendas, locales o espacios colindantes.

p) Uso adecuado de una vivienda: la utilización de la vivienda, acorde a su función social, conforme a la relación entre su tamaño y características y sus usuarios o usuarias, de modo que no se produzcan situaciones injustificadas de vivienda deshabitada o sobreocupada.

q) Vivienda: toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente Ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.

r) Vivienda o alojamiento adecuado: la vivienda o el alojamiento que, por su tamaño, ubicación y características resultan apropiados para la residencia de una persona concreta, familia o unidad de convivencia.

s) Vivienda o alojamiento digno: la vivienda o alojamiento cuyas características técnicas son acordes a los criterios de habitabilidad.

t) Vivienda principal: la vivienda que sirve de alojamiento permanente a una persona o unidad de conveniencia

u) Vivienda secundaria o de segunda residencia: la vivienda utilizada de modo intermitente o en estancias temporales.

v) Vivienda vacía o deshabitada: la vivienda que queda desocupada con carácter permanente, sin causa justificada, por un plazo superior a dos años.

w) Infravivienda: el inmueble que, aun careciendo de cédula de habitabilidad y no cumpliendo las condiciones para su obtención, se destina a vivienda.

x) Vivienda sobreocupada: la vivienda en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie por persona fijados en Cantabria como condiciones de habitabilidad.

y) Grandes tenedores de vivienda: las personas físicas o jurídicas que, por sí mismas, de manera directa, o indirectamente a través de la participación en otras sociedades o grupos de sociedades de las que tengan el control efectivo, disponen de diez o más viviendas, en el ámbito de Cantabria, en régimen de propiedad, alquiler, usufructo o cualquier otro derecho que los faculte para ceder su uso, y que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria, la intermediación, la gestión, la inversión, la compraventa, el alquiler o la financiación de viviendas

CAPÍTULO 2.- COMPETENCIAS EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 5. Principios que regirá la actuación de las administraciones públicas de vivienda

Las administraciones públicas que tengan competencias en materia de vivienda las ejercerán de acuerdo con los principios de programación, objetividad, transparencia, eficacia, imparcialidad, responsabilidad y servicio a la ciudadanía.

Artículo 6. Competencias autonómicas

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, a través de la consejería competente en materia de vivienda, ejercerá las siguientes competencias:

- a) La elaboración, propuesta y aprobación, en su caso, de las normas por las que se establece la política del Gobierno de Cantabria en materia de vivienda y suelo.
- b) La regulación del régimen jurídico de las viviendas protegidas.
- c) La iniciativa en la elaboración, impulso y tramitación de planes autonómicos de vivienda y actuaciones de fomento
- d) La programación y la ejecución del gasto público en vivienda, sin perjuicio de las competencias de otros órganos
- e) El establecimiento de medidas de promoción y fomento de la renovación y rehabilitación del parque de viviendas existente, atendiendo a las singularidades del territorio, la cultura y la arquitectura de Cantabria, así como a criterios de calidad, innovación y sostenibilidad de la edificación.

- f) Ejercer las competencias en materia de patrimonio público del suelo afecto a la promoción pública de vivienda y gestionar y administrar el patrimonio de promoción pública.
- g) La aprobación de medidas que favorezcan el acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas personas con más dificultades: jóvenes, personas sin medios ni recursos económicos, mujeres víctimas de violencia de género, personas con diversidad funcional, personas que se encuentren en especiales circunstancias de exclusión social o emergencia social por haber sido privadas de su vivienda habitual y aquellas otras en las que están justificadas medidas de intervención y de fomento de acuerdo con lo previsto en la ley.
- h) Desarrollar programas, estudios y análisis periódicos en las cuestiones relacionadas con vivienda y suelo.
- i) Fomentar la colaboración y concertación con todos los agentes que intervienen en el sector de la edificación de la vivienda libre, protegida y en el mercado inmobiliario.
- j) El ejercicio de la potestad expropiatoria y las restantes que le sean atribuidas en la presente Ley para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda.
- k) El ejercicio de actuaciones para evitar la existencia de viviendas desocupadas.
- l) La coordinación con las entidades locales en la ejecución de la política autonómica de vivienda, en los términos previstos en la legislación vigente.
- m) La defensa de consumidores y usuarios en materia de vivienda.
- n) El ejercicio de la potestad de inspección y sanción en materia de vivienda.
- ñ) Cualesquiera otras competencias que le atribuya las leyes y el resto de la normativa aplicable.

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

2. Para el desarrollo de estas políticas, la consejería competente en materia de vivienda desarrollará un plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico que garantice la efectiva habitabilidad de las viviendas que lo componen y que recoja las necesidades de ampliación del mismo, así como una programación presupuestaria, a partir de la evaluación de las necesidades sociales y de la respuesta prevista en esta ley, cuya finalidad será atender a las necesidades efectivas de vivienda pública.

Este plan tendrá una vigencia de 5 años. Anualmente, se evaluará el grado de cumplimiento del referido plan y se establecerán medidas de corrección.

Este plan deberá velar en todo caso por evitar la concentración y segregación espacial de las viviendas del parque público con el fin de garantizar la cohesión social del espacio urbano y establecer, con carácter urgente, medidas de rehabilitación de los entornos urbanos particularmente degradados de aquellas zonas con una alta concentración de vivienda pública.

3. La consejería competente en materia de vivienda habilitará los medios personales y materiales necesarios para impulsar, facilitar y fomentar mecanismos de asesoría, ayuda y acompañamiento a las personas afectadas, en aquellos casos en que los usuarios de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas. Podrán suscribirse convenios de colaboración con entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro que dispongan de medios suficientes para llevar a cabo dichas labores, con la finalidad de facilitar a los afectados su derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada.

4. Para la prestación de los servicios en materia de vivienda que lo requieran o hagan aconsejable, la consejería competente en materia de vivienda colaborará con la consejería competente en materia de servicios sociales. Esta consejería será en todo caso la encargada de la prestación de las medidas de apoyo y de

intervención requeridas que puedan acompañar a las necesarias para hacer efectivos los derechos de los ciudadanos en relación a la vivienda.

Artículo 7. Competencias municipales

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

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

- a) La ejecución de las competencias que en materia de promoción y gestión de viviendas les reconoce la legislación de régimen local.
- b) La aprobación de programas específicos de promoción y fomento del acceso a la vivienda, así como las medidas de fomento de la renovación y rehabilitación del parque de viviendas existente, en los términos previstos en la presente ley y sus normas de desarrollo.
- c) El ejercicio de la potestad de inspección para garantizar el cumplimiento de la normativa de edificación y utilización de viviendas, sin perjuicio de las potestades que les puedan corresponder según lo dispuesto en la normativa urbanística.
- d) El ejercicio de la potestad sancionadora, en los términos establecidos legalmente.
- e) El ejercicio de la potestad expropiatoria y las restantes que les sean atribuidas por la legislación vigente.

Artículo 8. Fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social

Sin perjuicio de la competencia para la rehabilitación y desarrollo del parque público de vivienda, la consejería competente en materia de vivienda, podrá suscribir convenios de colaboración con aquellos entes locales que se comprometan a la mejora e incremento del parque municipal público de viviendas. A estos efectos, así como para el ejercicio de los derechos de tanteo

y retracto previstos en materia de vivienda protegida, el Gobierno de Cantabria ofrecerá a los entes locales la colaboración con entidades públicas y privadas para facilitar el acceso a mejores condiciones de financiación para el desarrollo de estas políticas.

TÍTULO I.- POLÍTICAS PÚBLICAS DE FOMENTO DEL DERECHO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO 1. FOMENTO DE UN PARQUE PÚBLICO Y PRIVADO DE VIVIENDA SUFICIENTE.

Artículo 9. Actuaciones

La consejería competente en materia de vivienda promoverá y fomentará especialmente:

- a) La construcción de vivienda protegida.
- b) La obtención y urbanización de suelo con destino a vivienda protegida, procurando la concertación con los Ayuntamientos para dotarlo adecuadamente de servicios.
- c) La rehabilitación de viviendas y entornos residenciales.
- d) El alquiler de viviendas deshabitadas.
- e) La promoción de viviendas de alquiler.
- f) El fomento de la vivienda ecológica mediante la bioconstrucción y el bioclimatismo y el consumo energético nulo.

CAPÍTULO 2. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

Artículo 10. Actuaciones

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

2. Las administraciones públicas impulsarán y agilizarán las medidas necesarias para favorecer el desarrollo de los planes que contengan programas de rehabilitación edificatoria y de renovación y regeneración urbana, en especial

cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, situaciones graves de pobreza energética, o de abandono rural.

Artículo 11. Medidas financieras

1. Las actuaciones de rehabilitación podrán beneficiarse, entre otras, de medidas de financiación cualificada y subvenciones a fondo perdido, en los términos que se establezca reglamentariamente. Sin perjuicio de su compatibilidad con cualquier otra ayuda que pudiera concederse para la misma finalidad, el conjunto de todas las ayudas no podrá sobrepasar el 100% del coste del presupuesto protegible definido reglamentariamente.

2. Los titulares de las actuaciones de rehabilitación podrán acceder a préstamos cualificados en las condiciones que se dispongan reglamentariamente. La cuantía máxima del préstamo podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, deducidas, en su caso, las subvenciones a fondo perdido concedidas.

3. Para llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación contempladas en este capítulo, la Comunidad Autónoma podrá conceder subvenciones personales a fondo perdido, en los términos que se establezcan en las correspondientes normas de desarrollo.

CAPÍTULO 3. FOMENTO DEL ACCESO A LA VIVIENDA DE ALQUILER

Artículo 12. Actuaciones

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

2. Las administraciones públicas adoptarán medidas dirigidas a impulsar la puesta en el mercado de viviendas en alquiler, con los objetivos prioritarios de movilizar las viviendas vacías y favorecer el acceso a la vivienda a sectores de la población con dificultades, en particular los jóvenes para acceder a la vivienda por primera vez, las personas mayores y los colectivos sociales especialmente

desfavorecidos o en situación de exclusión social y las mujeres víctimas de violencia de género.

Artículo 13. Programa de vivienda en alquiler

La Administración Autonómica desarrollará un programa de vivienda en alquiler en el que se concretarán las líneas de actuación en la materia. Entre las medidas incluidas se recogerán las subvenciones y ayudas públicas que se prevean con cargo a los presupuestos públicos, en los términos previstos en sus bases reguladoras.

Artículo 14. Otras acciones, planes y programas

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las administraciones públicas podrán impulsar las acciones, planes y programas orientados a favorecer el acceso a la vivienda en régimen de alquiler. Su régimen de compatibilidades y los límites cuantitativos de los mismos habrán de regularse expresamente en su normativa reguladora.

Artículo 15. Medidas financieras

La Administración autonómica promoverá la ejecución de las acciones orientadas a favorecer el acceso a la vivienda en régimen de alquiler con medidas financieras dirigidas a:

- a) La adecuación de las viviendas vacías a las condiciones de habitabilidad, mediante subvenciones de las obras y actuaciones de renovación o rehabilitación.
- b) La asignación de subvenciones a los arrendatarios de rentas bajas, en los términos establecidos en la convocatoria respectiva.
- c) El establecimiento de ayudas dirigidas a jóvenes, personas mayores y colectivos sociales especialmente desfavorecidos o en situación de exclusión social para acceder a una vivienda en régimen de alquiler, así como a las mujeres víctimas de violencia de género.
- d) Cualquier otra medida que favorezca el acceso a la vivienda en alquiler.

CAPÍTULO 4. FOMENTO DE LA CALIDAD, LA INNOVACIÓN Y LA SOSTENIBILIDAD

Artículo 16. Actuaciones

1. Las administraciones públicas fomentarán la calidad del parque de viviendas de Cantabria y promoverán las actuaciones dirigidas a incorporar medidas de calidad por encima de los mínimos exigidos en las normas de calidad vigentes, emplear criterios de integración en el diseño, sostenibilidad en la ejecución, uso y conservación de las viviendas e introducir experiencias innovadoras.

2. La Administración autonómica desarrollará, entre otras, las siguientes medidas:

- a) El impulso de acciones I+D+i en lo referente a la calidad de la edificación y su integración en el entorno.
- b) El reconocimiento de la excelencia en el proceso edificatorio, mediante el reconocimiento oficial de distintivos de calidad y su promoción en las edificaciones de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- c) El fomento de acciones que contribuyan a mejorar la eficiencia energética de los edificios y viviendas.
- d) El desarrollo de acciones formativas de los agentes de la edificación.
- e) Cuantas acciones estén orientadas a la mejora de la calidad de la edificación.

Artículo 17. Eficiencia energética

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

- a) Apoyar la implantación de soluciones técnicas que mejoren el rendimiento energético de las viviendas existentes.
- b) Potenciar las viviendas de bajo consumo energético.
- c) Fomentar la implantación de la arquitectura bioclimática, así como el uso de materiales y productos de la construcción autóctonos y ecológicos acreditados.

- d) Promover planes de renovación de electrodomésticos y del alumbrado de bajo consumo de edificios y viviendas.
- e) Promover la utilización de fuentes de energía renovables o la producción combinada de calor y electricidad en los edificios.
- f) Estimular a las empresas de construcción a utilizar sistemas integrados de gestión medioambiental, especialmente el sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental.
- g) Desarrollar programas de auditoría energéticos para impulsar actuaciones de ahorro y mejora de la eficacia energética.

Artículo 18. Innovación y diseño aplicado al paisaje

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

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

Artículo 19. Medidas financieras

1. Las administraciones públicas establecerán medidas financieras para contribuir a la mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de edificios y viviendas.

2. Las medidas financieras concedidas a estos fines podrán ser préstamos cualificados, subsidiación del tipo de intereses de los mismos, subvenciones a fondo perdido o cualquier otra que determine la Administración.

3. Podrán acceder a dichas ayudas, en los términos en que se determine reglamentariamente, los promotores de viviendas de nueva construcción o de rehabilitación y los usuarios de las viviendas.

TÍTULO II.- EL PROCESO DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. AGENTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. AGENTES INTERVINIENTES EN LA EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS

Artículo 20. Régimen jurídico de los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación.

Los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas están sujetos al régimen jurídico y a las obligaciones que establece la Ley del 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la presente ley, la normativa sectorial específica, la normativa en materia de prevención de riesgos laborales y el contrato que origina su intervención.

Artículo 21. Los promotores de viviendas

1. Son obligaciones de los promotores de viviendas las siguientes:
 - a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
 - b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
 - c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
 - d) Suscribir los seguros previstos en el ordenamiento jurídico.
 - e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las administraciones competentes.
 - f) Suscribir los seguros y garantías que sean establecidos por el ordenamiento jurídico para los autopromotores que transmiten la vivienda

antes del plazo de diez años por el tiempo que falte para completar los diez años, salvo que los adquirentes les exoneren expresamente.

g) Suscribir una póliza de seguro o un aval que garantice la devolución de las cantidades recibidas a cuenta del precio total convenido, ya sean calificadas con el nombre de arras, señal o reserva o con cualquier otra denominación, en los siguientes casos:

- 1) que se incumpla la obligación de entregar la vivienda en las condiciones pactadas;
- 2) que las obras no comiencen o finalicen, por cualquier causa, en el plazo convenido;
- 3) que no se obtenga la cédula de habitabilidad;
- 4) que se haya producido una doble venta, o que la vivienda se haya transmitido a terceros protegidos por la publicidad registral.

h) Suscribir contratos con los constructores presentes en la obra

i) Constituir, en su caso la comunidad de propietarios antes de la venta de las viviendas

3. La devolución a que se refiere el apartado 1 g) debe comprender no sólo la cantidad entregada a cuenta, sino también los intereses moratorios que se acrediten desde la fecha en que se cobró hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder a los adquirentes por el incumplimiento de los vendedores.

4. En el caso de promociones en régimen de comunidad de propietarios o de sociedad cooperativa constituida legalmente, debe garantizarse la devolución de las cantidades destinadas a la adquisición del suelo donde deban ubicarse las viviendas que se hayan percibido de las personas físicas integradas en la comunidad o sociedad correspondientes.

Artículo 22. Los constructores de viviendas

1. Los constructores de viviendas en su actuación deberán documentar las obras que tengan que efectuar, prestar una atención especial a la prevención de riesgos laborales y establecer un sistema de atención al consumidor.

2. Son obligaciones, además, de los constructores de viviendas las siguientes:
- a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, al plan de seguridad, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra, del director de ejecución de la obra y del coordinador en materia de seguridad y salud en el trabajo, a fin de obtener la calidad exigida en el proyecto y la calidad derivada de la responsabilidad social.
 - b) Disponer de la titulación o capacitación profesional requeridas para el cumplimiento de las condiciones exigibles legalmente para actuar como constructores.
 - c) Designar al jefe de obra, que asume la representación técnica de los constructores en la obra y que debe tener la titulación y la experiencia adecuadas a las características y complejidad de la obra.
 - d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales requeridos.
 - e) Formalizar las subcontrataciones que, en su caso, se realicen de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato y la normativa aplicable.
 - f) Facilitar al director de ejecución de la obra los datos y documentos necesarios para el control de calidad.
 - g) Firmar el acta de replanteo o de comienzo de la obra y el acta de recepción de la obra.
 - h) Facilitar al director de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
 - i) Suscribir los seguros y garantías establecidos por el ordenamiento jurídico.
 - j) Responder directamente ante los promotores de la adecuación de la obra al proyecto y al contrato, en relación con la actuación de las personas físicas o jurídicas con las que subcontrate determinadas partes o instalaciones.
 - k) Estar inscritos en el Registro de Empresas Acreditadas, creado por la Ley 32/2006, de 18 de octubre, Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción.

2. Las funciones de los promotores de viviendas y de los constructores de viviendas podrán ser asumidas por una misma persona, física o jurídica

SECCIÓN 2ª. AGENTES INTERVINIENTES EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

Artículo 23. Régimen jurídico de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios

1. A efectos de la presente ley, los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios son los agentes inmobiliarios y los administradores de fincas.

2. Los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios están sujetos al régimen jurídico y obligaciones establecidos por la presente ley, sin perjuicio de lo que determina la normativa sectorial específica.

Artículo 24. Los agentes inmobiliarios

1. Podrán ejercer como agentes inmobiliarios:

- a) Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional establecidos por su normativa específica y por la presente ley.
- b) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

3. Los agentes inmobiliarios, para poder ejercer, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso debe acreditarse una dirección física del agente responsable.

b) Estar en posesión de la capacitación profesional que se les exija legalmente. En caso de tratarse de personas jurídicas, la capacitación es exigible a los administradores o, en su caso, a los miembros del consejo de administración.

c) Constituir y mantener una garantía suficiente, con vigencia permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora hasta que las pongan a disposición de los destinatarios.

Reglamentariamente podrán establecerse las modalidades que puedan adoptar y los criterios de fijación del riesgo que debe cubrir dicha garantía. Para determinar el importe de la garantía será preciso tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público.

En el caso de los agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse por medio del colegio o asociación profesional a que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza se determinará reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público.

La póliza de seguro podrá ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio o la asociación profesional a que pertenezcan.

4. A fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, la Administración autonómica creará un registro obligatorio de agentes inmobiliarios, cuyas características, desarrollo, gestión y régimen de inscripción se determinarán reglamentariamente.

5. Son obligaciones de los agentes inmobiliarios las siguientes:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el

sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas.

- b) No hacer referencias ni utilizar nombres, que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a error respecto a la verdadera naturaleza de la empresa o establecimiento o de los servicios que prestan.
- c) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda una nota de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para percibir cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato.
- d) Inscribirse en el registro obligatorio de agentes inmobiliarios al que se refiere el apartado anterior.

6. Los agentes inmobiliarios no podrán hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito con anterioridad a la nota de encargo a que se refiere el apartado 5 c), en la cual deberán constar necesariamente los siguientes datos:

- a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.
- b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.
- c) El plazo de duración del encargo.
- d) La descripción de la operación encomendada.
- e) La identificación de la finca o fincas, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza.
- f) El precio de la oferta.
- g) Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.
- h) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente podrá consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo. En ningún caso puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la

transacción por la misma operación, salvo que haya un acuerdo expreso en dicho sentido.

- i) Los derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

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

8. De acuerdo con lo dispuesto por la normativa reguladora de las hojas de reclamación y denuncia en los establecimientos comerciales y en la actividad de prestación de servicios, los agentes inmobiliarios no colegiados deben tener a disposición de los consumidores hojas oficiales de reclamación y denuncia, y deben tener en un lugar visible de sus establecimientos un cartel informador de la existencia de las hojas.

Artículo 25. Los administradores de fincas

1. Los administradores de fincas, para el ejercicio de su actividad, deberán tener la capacitación profesional requerida y cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles. La pertenencia al correspondiente colegio profesional habilita a los administradores de fincas para el ejercicio de la profesión.

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

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

establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios.

4. Para garantizar los derechos de los consumidores y usuarios, los administradores de fincas deberán suscribir un seguro de responsabilidad civil. Dicho seguro podrá constituirse por medio del correspondiente colegio o asociación profesional. El capital que ha de asegurar la póliza se determinará reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público

CAPÍTULO 2. EL PROCESO EDIFICATORIO

SECCIÓN 1ª ACTOS PREPARATORIOS

Artículo 26. Licencia de obras

1. La licencia de obra es el acto administrativo mediante el que se autoriza a ejecutar un proyecto de construcción o edificación, expresando el objeto de la misma y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. La concesión de la licencia requiere la supervisión previa de un técnico competente del proyecto de ejecución sin perjuicio del resto de autorizaciones o informes exigibles por la legislación vigente, que deberán requerirse con carácter previo.

3. Los Ayuntamientos, que por falta de servicios técnicos lo soliciten, podrán ser asistidos en la elaboración de los informes a que se refiere el apartado anterior, por otro ente local o por la administración autonómica.

Artículo 27. Informe de adecuación al planeamiento

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, los promotores podrán requerir del Ayuntamiento un pronunciamiento sobre la adecuación de un

proyecto básico al planeamiento municipal y a las condiciones de habitabilidad legalmente establecidas en la Comunidad Autónoma.

2. En este informe, el Ayuntamiento se pronunciará también sobre las condiciones que deban requerirse para la licencia en lo referente a cesiones obligatorias y servicios.

Artículo 28. Replanteo de la obra

Antes de iniciarse la obra, la dirección facultativa, en presencia del contratista, comprobará el replanteo que previamente se hubiese hecho del proyecto, con el fin de verificar la realidad geométrica de la obra y la viabilidad del propio proyecto. Asimismo, deberá comparecer el propietario o su representante para verificar que están disponibles los terrenos necesarios para la ejecución de la obra. Del resultado de las actuaciones precedentes se dejará constancia en acta que suscribirán los comparecientes.

SECCIÓN 2ª EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 29. La fase de ejecución de las obras de construcción

1. La ejecución se inicia una vez otorgada la licencia de obras, firmado el acta de comprobación del replanteo y termina con la recepción de la obra ejecutada o con la emisión del certificado final de obra. Dentro de la fase de ejecución se desarrolla la construcción del inmueble, e incluye todas las operaciones conducentes a la completa terminación del mismo, incluida, en su caso, la solicitud y concesión de la licencia de primera ocupación.

2. La ejecución de las obras de construcción se llevará a cabo conforme a los proyectos básico y de ejecución autorizados por la Administración competente. La modificación de estos proyectos precisará expresa autorización que será otorgada por la Administración competente.

3. Las modificaciones de los proyectos técnicos, salvo que sean consentidas expresamente por todos los compradores, o por aquellos directamente afectados, o que sean técnicamente imprescindibles para la viabilidad de la ejecución de las obras, en ningún caso podrán consistir en la supresión de servicios previstos, la imposición de nuevas cargas o gravámenes, la alteración de la distribución de espacios en elementos de aprovechamiento común o privativo, la creación de nuevos espacios constructivos, el cambio de naturaleza jurídica de algunos de los ya configurados o la constitución de ámbitos de comunidad, distintos de los contemplados en el proyecto técnico de obra, con edificios con los que se forme un complejo inmobiliario.

Cuando se trate de modificaciones de fuerza mayor o técnicamente imprescindibles para la viabilidad de la ejecución de las obras, deberán ir obligatoriamente avaladas con el informe técnico de la dirección facultativa de obra justificando la necesidad de los citados cambios.

4. La escritura de división horizontal que el promotor otorgue sin la intervención de los compradores en los supuestos en que legalmente proceda, en ningún caso podrá amparar alteraciones sustanciales del proyecto técnico existente en el momento de perfeccionarse los contratos, ni introducir cláusulas que mermen los derechos de los compradores sobre los elementos comunes o privativos o que alteren el contenido contractual pactado. A estos efectos, se considerarán alteraciones sustanciales las recogidas en el apartado anterior. Las cláusulas de la escritura de división horizontal contrarias a lo previsto en este apartado serán nulas de pleno derecho.

5. Cualquier modificación o alteración de los proyectos básico o de ejecución, salvo que sea consentida expresamente por todos los compradores o que sea técnicamente imprescindible para la viabilidad de la ejecución de las obras, deberá ser expresamente notificada por escrito al comprador adquirente con siete días de antelación al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, quien podrá ejercitar los derechos que puedan corresponderle por tal modificación antes o después del otorgamiento de la escritura pública.

Artículo 30. Control de la obra

1. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto y a sus eventuales modificaciones debidamente formalizadas, y bajo las órdenes e instrucciones de la dirección facultativa, según las respectivas competencias de los técnicos que formen parte de la misma.

2. Las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, o las incidencias de la construcción que ésta detecte, deberán consignarse por escrito en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias que a tal efecto prescriban las normas vigentes.

3. Este Libro se llevará desde el comienzo de la obra y, al producirse su recepción, se entregará a su promotor una copia del mismo. La dirección facultativa registrará en él todas las visitas de obra que hiciere durante el transcurso de la misma, con reflejo de las incidencias dignas de interés y remisión, en su caso, a la documentación en la que quede constancia y que pueda acreditar si sus indicaciones han sido o no seguidas adecuadamente.

Artículo 31. Documentación de la obra

1. Cada uno de los profesionales que intervengan en la dirección facultativa deberá recopilar en el curso de la obra toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, de modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación o rehabilitación. Toda esta documentación será depositada en el lugar que ordene dicha dirección y será responsable de su custodia.

2. La documentación indicada en el apartado anterior irá acompañada de una relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiese requerido la dirección facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos

constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la obra.

3. Para el cumplimiento de lo establecido en el presente artículo, la dirección facultativa tendrá derecho a exigir la cooperación de los empresarios y profesionales que hubieran participado directa o indirectamente en la ejecución de la obra, estando obligados éstos a prestársela.

SECCIÓN 3.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 32. Fase de terminación y recepción de la obra

1. Concluida la obra por el contratista se producirá el acto de recepción de los trabajos por el promotor, el cual deberá recogerse en un documento que habrá de ser suscrito por ambos agentes además de por el director de obra y el director de ejecución de la obra.

2. El alcance y contenido de dicho documento será el que resulte de las disposiciones que al efecto se establezcan por la normativa que les sea de aplicación.

3. Concluidas las obras de ejecución, y tras la recepción, el promotor habrá de solicitar la licencia de primera ocupación. Con su concesión se da por concluida la ejecución de la obra.

Artículo 33. Licencia de primera ocupación

1. La licencia de primera ocupación, a los efectos de esta ley, es el acto administrativo que verifica el cumplimiento efectivo de las prescripciones contenidas en la licencia de obras.

2. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios deben exigir la licencia de primera ocupación a los usuarios finales para que éstos puedan contratar los servicios.

3. Las edificaciones hasta que no obtengan la licencia de primera ocupación no tendrán la consideración de vivienda, y por lo tanto no podrán usarse como residencia ni enajenarse como tal.

4. La licencia de primera ocupación requerirá para su otorgamiento, el informe de técnico competente que, previa comprobación in situ, acredite los requisitos del apartado 1.

5. El Gobierno de Cantabria promoverá la formalización de convenios de colaboración con las administraciones municipales para facilitar la gestión de las licencias de primera ocupación, dotándolas de asistencia y medios materiales y personales cuando sea necesario.

Artículo 34. Servicios

1. La licencia de primera ocupación es el único documento que permite la conexión del abastecimiento de agua potable, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios.

2. La Administración municipal, previa audiencia concedida al promotor del edificio o vivienda, podrá ordenar el corte del suministro contratado sin la existencia de previa licencia de primera ocupación.

Artículo 35. Declaración de obra nueva

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada que se acredite el otorgamiento de la licencia urbanística, la expedición de la certificación final de la obra y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de la licencia de primera ocupación.

SECCIÓN 4ª.- EL LIBRO DEL EDIFICIO

Artículo 36. Contenido del libro del edificio

Los usuarios finales tendrán a su disposición el libro del edificio, que estará constituido por la documentación completa de la obra finalizada que refleje la historia constructiva del edificio y la documentación relativa a su uso, mantenimiento y conservación, y especialmente contendrá:

- a) Los documentos que permitan identificar el edificio, entre ellos el plano de su emplazamiento y una fotografía de su fachada principal.
- b) Documento con las especificaciones técnicas del edificio, firmado por técnico competente, incluyendo como mínimo, planos a escala de plantas, alzados y secciones, esquema detallado de las redes de instalaciones y sistemas de seguridad, así como de los materiales utilizados en la construcción.
- c) Los datos identificativos de los agentes que han intervenido en el proceso de edificación.
- d) La información sobre la situación jurídica del inmueble, en la cual figurará una nota informativa del registro de la propiedad sobre la titularidad del edificio, así como su régimen de protección, en su caso. En el caso de propiedad horizontal se incluirán los estatutos de la comunidad de propietarios, si existiesen, o la indicación de su inexistencia.
- e) Los datos técnicos de la edificación, especialmente el certificado de eficiencia energética, las garantías de los elementos e instalaciones y los seguros.
- f) El plan de mantenimiento y conservación del edificio, que contendrá, además de las instrucciones de uso y mantenimiento, las restantes directrices que se establezcan reglamentariamente para planificar las operaciones de mantenimiento del edificio y sus instalaciones.
- g) Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- h) Los restantes documentos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 37. Elaboración, entrega y gestión del libro del edificio

1. Corresponde al director de la obra elaborar el libro del edificio y entregarlo al promotor una vez finalizada.

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

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

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

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

- a) Completar y actualizar la documentación que lo integra y registrar los incidentes y las actuaciones de mantenimiento acometidas, así como las obras de conservación, reforma y rehabilitación en los términos previstos en el plan de mantenimiento y conservación del edificio.
- b) En su caso, poner a disposición del arrendatario o usuario de la vivienda la documentación que le permita hacer un uso responsable de la misma y conocer las instrucciones para actuar en caso de emergencia.

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

TÍTULO III.- PROTECCIÓN DE LOS ADQUIRENTES Y **ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS**

CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN EN LA OFERTA DE VENTA Y ARRENDAMIENTO

Artículo 38. Carácter vinculante de la publicidad

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

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

- a) La identificación del promotor
- b) emplazamiento del edificio.
- c) La descripción de la vivienda, superficie útil y/o construida y, en su caso, de los elementos vinculados a ésta, cuando proceda.
- d) El precio de venta o de arrendamiento y condiciones básicas de financiación, cuando proceda.
- e) Entidad financiera que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

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

4. En la publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de una vivienda integrada en un complejo inmobiliario, se hará constar expresamente esta circunstancia,

indicándose si las instalaciones o servicios a que se hace referencia corresponden a un solo edificio, a varios o a elementos comunes a todo el complejo.

Artículo 39. Superficie

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

2. Podrá incluirse en la superficie útil que se atribuya a la vivienda la mitad de la que corresponda a espacios exteriores como balcones, terrazas, galerías o tendederos que sean propiedad privativa del titular de aquélla, pero únicamente cuando la misma no exceda del 10% de la superficie útil cerrada de la vivienda. En caso contrario, la información acerca de la extensión de tales espacios habrá de ofrecerse por separado.

3. No se computarán en la superficie útil la que ocupen en el interior de la vivienda los elementos divisorios entre estancias, ni los pilares, columnas y otros elementos estructurales verticales, cualquiera que sea la función arquitectónica o estética que cumplan en la misma. Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales, se tomará el promedio aritmético de los valores correspondientes a las viviendas emplazadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100%

Artículo 40. Anejos

1. Cuando se ofrezcan viviendas con trasteros, desvanes, plazas de garaje u otros espacios análogos que puedan prestar un servicio accesorio a los titulares dominicales de aquéllas, se indicará necesariamente si se trata de anejos

jurídicamente vinculados, sin perjuicio de que se aporte información complementaria sobre la concreta naturaleza de los mismos.

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

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

Artículo 41. Información para la venta

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

- a) Datos relativos al promotor y al constructor: censo de promotores o constructores o los registros públicos correspondientes.
- b) Condiciones económicas: precio total y conceptos que éste incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente; expresión de que en ningún caso podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas y otros análogos que las disposiciones legales atribuyen al vendedor; pagos aplazados, expresando el coste total del crédito con referencia a la tasa anual equivalente o, en su defecto, el tipo de interés anual y los gastos y cargas que el comprador haya de abonar como consecuencia de la concesión del crédito; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.
- c) Condiciones en caso de previsión de subrogación en el préstamo hipotecario: información escrita sobre la fecha de escritura de constitución

de la hipoteca, el nombre y dirección del Notario autorizante, los datos de la inscripción registral y la referencia a la parte de gravamen que corresponde a cada una de las viviendas en la distribución de la responsabilidad hipotecaria, así como la indicación del número de plazos, importe exacto de cada uno de ellos y fecha del vencimiento de los mismos.

- d) Características esenciales de la vivienda: plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles, construidas y construidas con repercusión de los elementos comunes; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, planos y detalles de las características de todas las instalaciones de la vivienda, servicios y características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante, orientación principal, grado de aislamiento térmico y acústico y medidas de ahorro energético con que cuenta.
- e) Situación jurídica del inmueble: acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; copia de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal y de los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si han sido otorgados; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la comunidad de propietarios en el caso de que ésta ya se haya formalizado; garantías constituidas para responder por daños materiales a causa de vicios o defectos de construcción conforme a la legislación de ordenación de la edificación.
- f) Situación administrativa del inmueble: copia de la licencia municipal de edificación, y de ocupación o calificación definitiva si estuviesen terminadas las viviendas, copia del certificado final de obra visado y expedido por la dirección facultativa, si procede, así como los documentos que acrediten que la vivienda se encuentra al corriente de los impuestos, tasas y exacciones que la graven.

2. La información de la oferta para la venta de viviendas en segunda o posteriores transmisiones deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.
- b) Condiciones económicas: precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.
- c) Características esenciales de la vivienda: acreditación de la superficie útil y construida; cuota de participación en su caso; relación de calidades, instalaciones, servicios, anejos y elementos vinculados a la vivienda. Cuando la transmisión de la vivienda se desarrolle en el marco del ejercicio de una actividad profesional o empresarial, deberá tenerse a disposición, además, plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y plano de las instalaciones de electricidad, agua, saneamiento, calefacción y detalle en su caso, de los equipos y aparatos electrodomésticos a instalar, especificando su inclusión o no en la obra.
- d) Situación jurídica del inmueble: acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y justificación de encontrarse al corriente de los pagos a la comunidad de propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, así como todos aquellos acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios de relevancia económica y pendientes de ejecución en el momento de la compraventa; garantías por daños materiales por vicios o defectos de construcción cuando las mismas fueran preceptivas, de conformidad con lo establecido por la legislación de la ordenación de la edificación.

Artículo 42. Información para el arrendamiento de vivienda

En la oferta de viviendas para su arrendamiento o alquiler se informará de las condiciones económicas del mismo, y al menos las relativas al precio de renta, conceptos que incluye, fórmula de revisión, plazo, gastos repercutibles,

características físicas de la vivienda, servicios e instalaciones, de conformidad con la legislación de arrendamientos urbanos e información sobre las características del régimen de propiedad horizontal.

Artículo 43. Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas

1. Las cláusulas de los contratos de transmisión de la propiedad o de cesión de uso de vivienda formalizados en el marco de una actividad empresarial o profesional deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no hayan sido facilitados previa o simultáneamente a la formalización del contrato.
- b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, con exclusión de cláusulas abusivas, según la definición establecida por la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en cualquier caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores, así como las cláusulas que vinculan el contrato sólo a la voluntad de los empresarios o profesionales, las que supongan privación de derechos básicos de los consumidores y las que supongan falta de reciprocidad.

En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalece la interpretación más favorable a los consumidores.

2. La transmisión y el arrendamiento de viviendas sólo puede llevarse a cabo cuando se alcancen o puedan alcanzarse los requisitos exigidos en el presente título. El cumplimiento de dicha prescripción debe documentarse mediante la licencia de primera ocupación o la calificación definitiva en el caso de viviendas de protección oficial.

CAPÍTULO 2. - REQUISITOS PARA LA VENTA DE VIVIENDAS

Artículo 44. Reserva de viviendas de futura construcción

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

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

3. Siempre y cuando el promotor reciba cantidades de dinero en concepto de reserva de una de las viviendas que eventualmente se construyan, deberá señalarse en el pacto suscrito con carácter vinculante las características de ubicación de la misma dentro del edificio, la superficie útil prevista y el precio máximo de venta en que se ofrecerá la vivienda. Igualmente deberán constar las fechas estimadas de inicio y finalización de obra, así como la prevista para que pueda formalizarse el contrato, que serán meramente estimativos sin valor contractual.

4. En caso de que la compraventa finalmente se perfeccione, las cantidades abonadas por el interesado en la adquisición de la vivienda se considerarán, en todo caso, como cantidades adelantadas a cuenta del precio total de la misma.

5. Si iniciado el proceso de venta de las viviendas quien suscribió el acuerdo con el promotor decidiera no formalizar el contrato de compraventa dentro del plazo establecido, perderá las cantidades abonadas.

6. Procederá la devolución de las cantidades abonadas, con los correspondientes intereses legales:

- a) Cuando no pudiera formalizarse el contrato de compraventa dentro del plazo previsto por causa imputable al promotor
- b) Cuando el precio de venta definitivamente establecido por el promotor supere el precio máximo inicialmente estimado, salvo que se trate de mejoras de calidad solicitadas expresamente por el interesado en la compra.

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

Artículo 45. Venta de viviendas en proyecto o en construcción

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

- a) Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construir en la misma o para rehabilitarla, así como para transmitirla, inscrito en el Registro de la Propiedad, Debe hacerse indicación expresa de las cargas y gravámenes que afectan tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.
- b) Haber obtenido licencia urbanística y demás autorizaciones precisas por la normativa aplicable.
- c) Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.

- d) Haber otorgado escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, así como certificación registral en la que consten las cuotas de participación en los elementos comunes, y los estatutos de la comunidad de propietarios o proyecto del mismo, salvo en los supuestos de viviendas unifamiliares.
- e) Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

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

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

3. El incumplimiento de los requisitos previstos en este artículo permitirá al adquirente la resolución del contrato correspondiente con las indemnizaciones que procedan con base en la normativa aplicable, sin perjuicio de la imposición de las sanciones pertinentes.

Artículo 46. Garantía de devolución de cantidades anticipadas para la construcción de la vivienda

1. La entrega de cantidades anticipadas en concepto de reserva o adquisición de viviendas obligará al promotor, en los términos contemplados en la Ley 57/1968, de 27 de julio , sobre cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre , de la Ordenación de la Edificación, a garantizar su devolución para el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegue a iniciarse o a concluirse en los plazos establecidos en el contrato, sin perjuicio de que el comprador que pretenda la resolución del contrato reclame, además, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

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

3. Las administraciones públicas, sus organismos, entidades, empresas y sociedades dependientes, no tendrán la obligación de constituir la garantía prevista en el presente artículo.

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

5. El establecimiento de la garantía aludida no impedirá que el comprador opte por el ejercicio de acciones civiles distintas de la resolutoria o la concesión de una prórroga al promotor, con posibilidad, en este último caso, de reclamarle los daños y perjuicios acreditados que sean consecuencia del incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo pactado.

6. En todo caso, la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas y los intereses legales del dinero, vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

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

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

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

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

Artículo 47. Aplicación de las cantidades anticipadas para la construcción

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

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

Artículo 48. Venta de viviendas terminadas

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

- a) Disponer de licencia de primera ocupación que asegure las condiciones de habitabilidad y permita contratar con las compañías suministradoras los servicios básicos.
- b) Acreditar la vigencia de la célula de habitabilidad.
- c) Disponer de la conexión a la red general de suministros de forma individualizada para cada vivienda del edificio, cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente.
- d) Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.
- e) Haber formalizado el correspondiente libro del edificio.
- f) Haber dividido el crédito hipotecario, en su caso, entre todas las entidades registrales del inmueble. Deberá concretarse, en su caso, el importe de préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones del mismo y los requisitos de subrogación al comprador. El comprador podrá subrogarse o no en el préstamo del promotor, siendo por cuenta de éste los gastos de cancelación cuando el comprador optará por la no subrogación en dicho préstamo.

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

Artículo 49. Contenido del contrato de compraventa

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

Artículo 50. Documentación que es preciso entregar a los adquirentes

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

- a) El plano de situación del edificio.

- b) El plano de la vivienda, con especificación de la superficie útil y de la construida, en caso de viviendas de nueva construcción, con las mediciones acreditadas por técnicos competentes. Si existen anexos, las mediciones deben ser diferenciadas.
- c) La memoria de calidades.
- d) La licencia de primera ocupación y, en el caso de una vivienda de protección oficial la cédula de calificación definitiva
- e) El certificado de aptitud en el caso de que el edificio haya sido obligado a pasar la inspección técnica del edificio.
- f) Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.
- g) La documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación de los garantes, los titulares de la garantía, los derechos de los titulares y el plazo de duración.
- h) La documentación relativa a la hipoteca, si se ha constituido.
- i) La escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos de la comunidad de propietarios, si ya han sido otorgados, en su caso.
- j) La documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.

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

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

CAPÍTULO 3.- REQUISITOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Artículo 51. Requisitos que debe reunir una vivienda para ser susceptible de ser arrendada

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

- a) Ser susceptible de ser habitada reuniendo todas las autorizaciones que esta ley exige para su ocupación o que reglamentariamente se establezcan.
- b) Todas las licencias y autorizaciones deberán mantenerse en vigor con carácter previo a la formalización del contrato de arrendamiento.
- c) Que el edificio disponga de las acometidas generales de suministros y servicios previstos por la legislación aplicable.
- d) Los establecidos específicamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo nulas de pleno derecho las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas que con carácter imperativo establece dicha norma.

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

Artículo 52. Arrendamientos derivados de procesos hipotecarios.

1. Los grandes tenedores de vivienda que vayan a adquirir una vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria, deberán ofrecer con carácter previo a los afectados por impagos de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, una propuesta de alquiler social, cuando estén en situación de vulnerabilidad y no cuenten con una alternativa habitacional. Esta circunstancia deberá comprobarse por el adquirente, requiriendo previamente la información a los afectados.

Antes de interponer demanda judicial de ejecución hipotecaria o de ejecución de títulos no judiciales, el demandante deberá ofrecer con carácter previo a los

afectados, una propuesta de alquiler social, cuando estén en situación de vulnerabilidad y no cuenten con una alternativa habitacional. Esta circunstancia deberá comprobarse por el adquirente, requiriendo previamente la información a los afectados.

2. La oferta obligatoria de alquiler social a que hace referencia el apartado anterior se comunicará en un plazo de 5 días hábiles desde su realización a la consejería competente en materia de vivienda.

3. Para que la propuesta sea considerada social no podrá fijar una renta superior al 30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia y deberá ofrecerse de forma preferente la vivienda afectada por el procedimiento. Se podrá ofrecer de forma alternativa una vivienda en el mismo término municipal.

4. Una vez verificada la situación de vulnerabilidad y formulada la oferta de alquiler social, si los afectados rechazasen la oferta, el demandante podrá iniciar el procedimiento judicial.

Artículo 53. La fianza en los contratos de arrendamiento

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

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

Artículo 54. Registro de contratos de arrendamientos de viviendas

1. La Administración Autonómica establecerá los controles que estime oportunos para el control y conocimiento de los contratos de arrendamiento de viviendas. A estos efectos se podrá crear un registro de contratos de arrendamiento de

viviendas y fincas urbanas, con carácter administrativo, en el que han de ser objeto de inscripción los datos correspondientes a los contratos de arrendamiento referentes a viviendas.

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

Artículo 55. Requisitos para el arrendamiento de viviendas

1. La entrega de la documentación acreditativa de la información requerida en la oferta de un arrendamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 51, es requisito para la suscripción del contrato de arrendamiento.

2. Los arrendatarios tienen derecho a la entrega de la cédula de habitabilidad o acreditación equivalente con la suscripción del contrato.

CAPÍTULO 4.- SISTEMA ARBITRAL

Artículo 56. Sistema arbitral

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

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

TITULO IV. LA REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

CAPÍTULO 1.- PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 57. Principios rectores de la rehabilitación edificatoria y de la renovación y regeneración urbana

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

Artículo 58. Coordinación administrativa

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

Artículo 59. Oficinas de rehabilitación

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

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

La Administración de la Comunidad Autónoma podrá crear oficinas de rehabilitación que desarrollarán sus funciones en el ámbito de los programas y planes de vivienda de competencia autonómica. Igualmente, podrá crear oficinas de rehabilitación con la finalidad de colaborar con los Municipios que lo soliciten. Estas oficinas podrán desarrollar sus funciones en varios Municipios.

3. Las oficinas de rehabilitación tendrán las siguientes funciones:

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

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

c) Fomentar la rehabilitación urbana mediante:

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

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

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

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

CAPÍTULO 2.- ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 60. Actuaciones de rehabilitación

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

Artículo 61. Obligaciones relativas a la edificación y rehabilitación

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

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

CAPÍTULO 3. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

Artículo 62. Actuaciones de renovación y regeneración urbana

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

2. Las actuaciones de regeneración urbana podrán ser declaradas «área de regeneración urbana integrada» por la consejería competente en materia de vivienda, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Artículo 63. La iniciativa en la ordenación de las actuaciones de renovación y regeneración urbana

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de renovación y regeneración urbana, en los términos establecidos por la legislación básica estatal, corresponderá a:

- a) Las administraciones públicas.
- b) Las entidades públicas adscritas o dependientes de ellas.
- c) Las personas físicas y jurídicas propietarias y titulares de derechos reales o de aprovechamiento.
- d) Las comunidades y agrupaciones de comunidades de personas propietarias.
- e) Las cooperativas de vivienda constituidas al efecto.
- f) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos citados en los apartados c), d) y e).

2. La dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada, corresponde a las administraciones públicas o a las entidades adscritas a las mismas.

Artículo 64. Áreas de renovación y regeneración urbana

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

2. El ámbito de las actuaciones de regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos, siempre que no afecten a más del 50 por ciento de las viviendas o los edificios existentes, o de la edificabilidad total del ámbito.

b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata, con independencia de la clasificación del suelo

Artículo 65. Declaración del Área

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

2. La documentación de la delimitación debe incluir:

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

1. La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.
2. La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales de acuerdo con la información que conste en el catastro y el registro de la propiedad
3. La clasificación y calificación de todas las parcelas y suelos incluidos en el Área, con indicación de instrumentos de planificación y gestión previstos, así como de los trámites urbanísticos necesarios para el desarrollo de las actuaciones.
4. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas
5. La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.
6. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.
7. La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.
8. El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 66. Planificación y gestión de las actuaciones de renovación y regeneración urbana

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

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

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

4. Los Planes Especiales podrán aprobarse en ausencia de planeamiento general siempre que se haya delimitado previamente un Área de Renovación y Regeneración urbanas. En tal caso, el Plan Especial además de las determinaciones que prevé la legislación urbanística para la reforma interior, deberá incluir los parámetros urbanísticos necesarios para el desarrollo del Área que serán similares a los del entorno. Estos planes especiales deberán aprobarse por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 67. Modificaciones sobre el planeamiento urbanístico

1. Las modificaciones de planeamiento podrán incluir cambios de la clasificación o calificación del suelo y/o incrementos de edificabilidad residencial y/o densidad que aseguren la viabilidad de la actuación global.

2. Los incrementos a que se refiere el apartado anterior no podrán superar el 10% de la edificabilidad total del Área delimitada. Este volumen deberá materializarse en las parcelas vacías o que vayan a ser objeto de renovación siempre que estén situadas dentro del ámbito. En dichas parcelas podrá superarse la establecida en el planeamiento general.

3. Se podrá tramitar de forma conjunta la modificación puntual del planeamiento y el plan especial de desarrollo del Área, siempre que dicho plan se refiera a la totalidad del ámbito de actuación.

Artículo 68. Gestión unitaria de las actuaciones de Renovación y Regeneración Urbana

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

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

3. Los entes gestores adjudicatarios de los concursos a que hace referencia el apartado anterior deberán contar con una representación de más de un tercio de la propiedad y serán los beneficiarios de las expropiaciones que fuese preciso realizar. La retribución de los entes gestores se estipulará en las bases del concurso y podrá venir determinado por un porcentaje del aprovechamiento urbanístico resultante.

TÍTULO V.- LA VIVIENDA DE TITULARIDAD PÚBLICA

CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 69. Programación pública de vivienda

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

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

Artículo 70. Clases de viviendas de titularidad pública

1. A los efectos de esta ley, se consideran viviendas de titularidad pública las que sean promovidas, financiadas, desarrolladas o gestionadas por administraciones públicas o sus entidades instrumentales, así como las incorporadas al parque público de vivienda mediante cesión o compra.

2. Las viviendas de titularidad pública se clasifican en:

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

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

- c) las viviendas que acceden al parque público de vivienda a través de cesión o compra.

CAPÍTULO 2. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Artículo 71. Suelo destinado a alojamiento dotacional

1. Los alojamientos dotacionales deberán ubicarse sobre suelo calificado por el planeamiento como equipamiento de uso y dominio públicos o en edificaciones o locales existentes destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público, así como en suelo residencial de titularidad pública, siempre que la edificación o el suelo no se encuentren situados en el ámbito de un polígono industrial.

2. Por su carácter dotacional público, no les serán de aplicación las reservas y los estándares legales establecidos en la normativa urbanística para los suelos con aprovechamiento lucrativo. Tendrán las características adecuadas en cuanto a espacio e instalaciones mínimas para satisfacer las necesidades de habitación de sus destinatarios, y cumplirán con la normativa de habitabilidad vigente en el momento de la aprobación del correspondiente proyecto de actuación.

3. Los terrenos y la edificación que se construya sobre ellos quedarán incorporados al patrimonio público de suelo correspondiente y tendrán la condición de bienes demaniales afectos a un servicio público. No podrán ser

objeto de transmisión, sin perjuicio de la posibilidad de su directa cesión entre administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, así como entre éstas y las entidades del sector público dependientes de ellas, en los supuestos y con los requisitos previstos en la normativa de aplicación. La administración o el ente público titular del suelo podrá construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales o podrá otorgar derecho concesional a terceros para su construcción y gestión.

CAPÍTULO 3. VIVIENDAS PROTEGIDAS PÚBLICAS

Artículo 72. Promoción pública

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

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

Artículo 73. Locales en edificios de viviendas de promoción pública

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

2. El procedimiento y la forma de cesión a título gratuito u oneroso de estos locales se determinará reglamentariamente.

3. Además de las previsiones que reglamentariamente se establezcan en relación con la adjudicación directa, en todo caso podrán ser adquiridos o arrendados directamente los locales, edificaciones y servicios complementarios cuando quien compre o arriende sea otra administración pública o entidad de derecho público vinculado a ella y cuando su destino sean servicios de interés público o de utilidad social.

Artículo 74. Parque público de viviendas

1. Formarán parte del parque público de viviendas:

- a) Las viviendas de titularidad pública.
- b) Las viviendas obtenidas por las administraciones públicas directamente o a través de sus entes instrumentales, a título oneroso o gratuito procedente de herencias, enajenaciones o cesiones de otras administraciones, personas jurídicas o particulares
- c) las viviendas cedidas por personas jurídicas o particulares en el marco de programas de movilización de viviendas vacías.

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

Artículo 75. Destino

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

2. Las viviendas de titularidad pública se destinarán, en todo caso, a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarias o adjudicatarios, sin que en ningún caso se puedan destinar a ningún otro uso, excepto en los casos que

reglamentariamente se determinen para posibilitar el uso por la Administración pública como vivienda temporal de colectivos con necesidades especiales.

Artículo 76. Viviendas sociales

La consejería competente en materia de vivienda en desarrollo de las políticas de inclusión y cohesión social, podrá establecer líneas concretas de actuación, o bien, formas de colaboración con otras administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro que lleven a cabo actividades y programas de carácter social, que permitan disponer de viviendas para destinarlas a personas que requieran especial atención por sus circunstancias personales, económicas o sociales.

Artículo 77. Deber de uso, conservación y mantenimiento

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

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

Artículo 78. Modos de acceso

1. El acceso a las viviendas del parque público se realizará preferentemente mediante arrendamiento o derecho de usufructo.

2. El procedimiento y los requisitos para la adjudicación de las viviendas del parque público será desarrollado mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda y se ajustará a los principios de objetividad y transparencia.

3. Queda prohibido el subarrendamiento o la cesión del uso, por parte de la persona adjudicataria, a una tercera persona de esta clase de viviendas, salvo

los supuestos previstos reglamentariamente para los casos en los que el adjudicatario sea una administración pública o una entidad pública o privada sin ánimo de lucro con personalidad jurídica propia.

Artículo 79. Alquiler y canon

1. La renta de referencia de las viviendas del parque público de vivienda y sus anejos, así como el importe del canon de los alojamientos dotacionales, se establecerán por orden de la Consejería con competencias en materia de vivienda.

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

Artículo 80. Aplazamientos de pago

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

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

TITULO VI. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO 1. USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Artículo 81. Deberes de conservación y rehabilitación

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

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

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

Artículo 82. Sujeto pasivo de los deberes de conservación y rehabilitación

1. Los deberes de conservación y rehabilitación recaen sobre el propietario de la vivienda. El adquirente de una vivienda queda subrogado en la posición del anterior propietario en el cumplimiento de dichos deberes, así como en los derechos que pudiera tener frente a la Administración, salvo los de carácter personalísimo.

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

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

Artículo 83. Administración competente

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

2. La Administración autonómica, a través de la consejería competente en materia de vivienda, podrá actuar por sustitución en los supuestos de inactividad municipal, en orden a garantizar la adecuada conservación y rehabilitación de las viviendas.

Artículo 84. Garantía del Derecho de retorno

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

Artículo 85. El Informe de evaluación del edificio.

1. La adecuación de los edificios a los niveles de calidad exigibles en cada momento debe acreditarse mediante inspecciones técnicas que debe promover la Consejería competente en materia de vivienda, en coordinación con los entes locales.
2. La obligatoriedad del Informe de evaluación del edificio, los contenidos del informe y la vigencia de las inspecciones técnicas deberán determinarse reglamentariamente.
3. Los informes de inspección, deben entregarse a la Administración Autonómica para que pueda controlar la evolución del parque de viviendas de Cantabria,
4. El Gobierno, en los planes y programas de viviendas, debe establecer líneas de ayuda excepcionales para propietarios de edificios de viviendas que tengan dificultades importantes para asumir el coste de las inspecciones técnicas obligatorias.

CAPÍTULO 2. SITUACIONES ANÓMALAS DE LAS VIVIENDAS

Artículo 86. Detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas

1. Son utilizaciones anómalas de una vivienda o de un edificio de viviendas, en los términos definidos en el artículo 4:
 - a) La vivienda vacía o deshabitada,
 - b) La infravivienda,
 - c) La vivienda sobreocupada,
2. La administración competente, si tiene constancia de que una vivienda o un edificio de viviendas se utiliza de forma anómala o un inmueble se halla en situación anómala, debe abrir el oportuno expediente administrativo para realizar

los actos de instrucción necesarios para determinar, conocer y comprobar los hechos sobre los que debe dictar la resolución.

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

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

4. Una vez detectada la utilización o situación anómala, a efectos de comprobación, de forma justificada y aplicando criterios de ponderación en la elección del medio probatorio, la administración competente puede solicitar información relativa a:

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Los consumos anormales de agua, gas y electricidad.

5. Con la finalidad a la que se refiere el apartado 4, los responsables de los registros públicos y las compañías suministradoras deben facilitar los datos requeridos.

Artículo 87. Actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas

1. La Administración autonómica, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o

permanentemente desocupadas. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de desocupación permanente de viviendas y debe aprobar los correspondientes programas de inspección.

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

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

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

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

6. Una vez se hayan puesto a disposición de los propietarios todas las medidas de fomento que establecen los apartados anteriores, en los ámbitos declarados

como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, la Administración puede declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad y acordar el alquiler forzoso de la vivienda. La declaración del incumplimiento debe realizarse mediante un expediente contradictorio, de acuerdo con lo establecido por la normativa de procedimiento administrativo, en el cual deben detallarse las vías de fomento específicas que se hayan puesto a disposición de la propiedad para facilitarle el alquiler de la vivienda. En el acuerdo de declaración debe advertirse asimismo que, una vez transcurridos dos años desde la notificación de la declaración, si no se ha corregido la situación de desocupación, por causa imputable a la propiedad, la Administración puede expropiar temporalmente el usufructo de la vivienda, por un período no superior a cinco años, para alquilarla a terceros.

7. El procedimiento de expropiación temporal del usufructo a que se refiere el apartado anterior debe ajustarse a lo establecido por la legislación urbanística y por la legislación de expropiación forzosa. En la determinación del precio justo de la expropiación deben deducirse los gastos asumidos por la Administración en la gestión y en las eventuales obras de mejora ejecutadas en la vivienda. La resolución que ponga fin al procedimiento debe determinar la forma en que los propietarios pueden recuperar el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal.

Artículo 88. Registro de Viviendas Deshabitadas.

1. La Administración autonómica creará el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente, hayan sido declaradas deshabitadas, y ello al servicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

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

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

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

En todo caso, se inscribirán las viviendas siguientes:

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

Artículo 89. Actuaciones para evitar la sobreocupación de las viviendas

1. Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda. Esta consideración incluye también a las viviendas destinadas a uso turístico pero incluidas en una comunidad de propietarios de carácter residencial.

2. Se exceptúan aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia vinculadas por lazos de parentesco si el exceso de ocupación no supone incumplimiento manifiesto de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia en el entorno.

3. La constatación de situaciones de sobreocupación puede suponer la imposición a los responsables de las sanciones establecidas por la presente ley, siempre que se constate que la situación ha sido consentida con ánimo de lucro.

Artículo 90. Actuaciones para evitar las situaciones de infravivienda

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

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

3. La declaración de infravivienda debe acordarse, previa tramitación del expediente contradictorio, de acuerdo con el procedimiento establecido por la legislación de procedimiento administrativo. Dicha declaración puede inscribirse en el Registro de la Propiedad.

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

5. En las actuaciones para la corrección de situaciones de infravivienda, las administraciones públicas deben prever las medidas adecuadas para acoger a las personas que ocupan estos inmuebles con contratos de alquiler o con cesión de uso. A tal fin, deben establecer los pertinentes programas y acuerdos de cooperación y colaboración con los servicios de atención social competentes.

Artículo 91. Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad

1. Existirá causa de interés social para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de los edificios, viviendas o parte de los mismos cuando estén vacíos y presenten condiciones de deterioro grave en sus requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, siempre que, al dictarse la correspondiente orden de ejecución de obras, ésta fuera desatendida por el propietario.

Se entenderá que existe deterioro grave de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad cuando el coste de las obras necesarias exceda de la cuarta parte del coste de reposición del edificio o vivienda de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

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

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

Artículo 92. Declaración de inhabilitación, orden de ejecución de obras, suspensión y archivo del procedimiento expropiatorio

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

2. Procederá la declaración de inhabilitación de un edificio o vivienda cuando concurren las circunstancias contempladas en el artículo 91, previa tramitación de un procedimiento en los términos que se determinen reglamentariamente. En todo caso, será preceptiva la audiencia de la persona interesada, así como, si la misma lo solicitara, la apertura de un período de prueba para la defensa de sus intereses. La declaración de inhabilitación será notificada al propietario, junto con la orden de ejecución de las obras de rehabilitación. Simultáneamente, la

declaración de inhabilitación se remitirá al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.

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

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

Artículo 93. Expropiación forzosa del usufructo temporal de viviendas incursas en procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria.

1. A los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley de expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la cobertura de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria comportará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación para la expropiación forzosa del usufructo de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años, prorrogables por tres años más, revisando la situación de emergencia social de la unidad de convivencia anualmente, a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal, la expropiación forzosa del usufructo de la vivienda será de aplicación a los procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de

activos y las partes no hubieran aplicado el procedimiento previsto para la intermediación o no se hubiera formalizado el contrato de arrendamiento con opción a compra y ello implica que la vivienda habitual quedará sin ocupantes con título legal.

En estos casos, serán beneficiarias del usufructo temporal las personas o unidades de convivencia que se encuentren en circunstancias de exclusión o emergencia habitacional afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria, de acuerdo con los requisitos establecidos en esta ley. La consejería competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del presente artículo.

CAPÍTULO 3. REGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 94. Sujetos responsables.

1. Las personas físicas y jurídicas, que resulten responsables de los hechos que, de acuerdo con lo dispuesto en la sección 2ª del presente capítulo, sean constitutivos de infracción administrativa, aún a título de simple inobservancia, serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en esta ley.

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

SECCIÓN 2. INFRACCIONES

Artículo 95. Clasificación de las infracciones.

1. Son infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.
2. Por la gravedad de los hechos, las infracciones tipificadas en esta ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 96. Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves:

- a) las omisiones o incorrecciones relevantes en cualquiera de los datos o documentos que deben constar en el libro del edificio, de conformidad con la presente ley y el reglamento por el que se determina el modelo, las formalidades y el contenido del mismo.
- b) La no entrega del libro del edificio en el momento de la entrega del inmueble.
- c) El incumplimiento del deber de colaboración con la labor de inspección o la obstrucción de la misma, cuando tal actuación interfiera en la constatación del incumplimiento de las obligaciones a las que se refiere esta ley.
- d) el incumplimiento de cualquier otra obligación prevista en esta Ley o en su normativa de desarrollo que no constituya infracción grave o muy grave.

Artículo 97. Infracciones graves

Tendrán la consideración de infracciones graves:

- a) La falsa identificación de una vivienda deshabitada como domicilio, al objeto de impedir la declaración de vivienda deshabitada.
- b) El incumplimiento de las medidas de fomento adoptadas en el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada
- c) El transcurso de plazo fijado para la efectiva habitación de la vivienda declarada deshabitada, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en la presente ley.

- d) El incumplimiento de los plazos de duración mínima de la ocupación de la vivienda fijados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, salvo que medie acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la Dirección General competente en materia de vivienda.
- e) No comunicar por parte de los grandes tenedores la situación de sus viviendas deshabitadas.
- f) La cesión de una vivienda que haya accedido al registro de viviendas deshabitadas a través de los convenios de colaboración a que se refiere la presente ley sin que estas estén en las condiciones adecuadas de habitabilidad y careciendo de las debidas condiciones de salubridad, seguridad, eficiencia energética, ornato público y decoro que requiere la función social de la propiedad.
- g) La falta de obtención de la cédula de habitabilidad o documento equivalente, por causa imputable al promotor, a partir de la emisión de la certificación final de la obra por la dirección facultativa, mediando sobre la vivienda derecho de tercero.
- h) La pérdida de la cédula de habitabilidad o documento equivalente por causas imputables a los agentes intervinientes en el proceso constructivo, con perjuicio grave para el usuario de la vivienda.
- i) La falta de establecimiento de las garantías previstas en esta ley para el cobro de cantidades a cuenta del precio de la edificación, antes de la obtención de la cédula de habitabilidad o documento equivalente.
- j) La falta de formalización de las garantías complementarias establecidas por esta ley para los supuestos de edificaciones que no sean para uso propio.
- k) La vulneración de los principios de veracidad y objetividad y la inducción a confusión en la publicidad para la venta o alquiler de las viviendas, por parte de los obligados a su cumplimiento, cuando las deficiencias supongan un demérito para el inmueble, que no pueda ser subsanado por el promotor sin ocasionar trastornos graves para el adquirente.

- l) Promover y consentir al propietario, arrendador o subarrendador, la situación de sobreocupación de la vivienda arrendada o subarrendada con ánimo de lucro.
- j) El incumplimiento de los deberes para el mantenimiento del inmueble.
- k) El impago no justificado o el incumplimiento del deber de uso, conservación y mantenimiento de las viviendas arrendadas del Parque Público de viviendas.

Artículo 98. Infracciones muy graves.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

- a) El incumplimiento por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, del deber de comunicar la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas que integren su balance.
- b) Omitir los preceptivos controles de calidad.
- c) Acometer cualquier actuación dolosa que suponga la pérdida de la cédula de habitabilidad o documento equivalente.
- d) La inexactitud o irregularidad en los documentos, certificaciones o informes técnicos necesarios para solicitar el reconocimiento de derechos económicos, de protección, de habitabilidad o de acreditación del estado de conservación de los edificios, emitidos por facultativos técnicos, promotores, constructores o cualquier otra persona física o jurídica, para obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, contrario a la normativa técnica o a cualquier otra que sea de aplicación.
- e) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.
- f) Explotar económicamente inmuebles consideradas infraviviendas en los términos establecidos por la presente ley.

SECCIÓN 3. SANCIONES

Artículo 99. Sanciones

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

- a) Las infracciones tipificadas como leves serán sancionadas con multa de 400 a 3.000 euros.
- b) Las infracciones tipificadas como graves serán sancionadas con multa de 3.001 a 15.000 euros.
- c) Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como muy graves serán sancionadas con multa de 15.001 a 90.000 euros.

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

SECCIÓN 4. EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 100. Incoación.

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

Artículo 101. El procedimiento sancionador.

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

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

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

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

SECCIÓN 5. PRESCRIPCIÓN

Artículo 102. Extinción de la responsabilidad.

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

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

Artículo 103. Plazos de prescripción.

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

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

Artículo 104. Inicio e interrupción del plazo de prescripción.

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

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

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

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

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

Artículo 105. 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. Modificación de la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

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

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

“Artículo 11. Duración del régimen de protección.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Artículo 57. Situaciones de emergencia habitacional.

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

- a) *Que hayan perdido la vivienda por circunstancias sobrevenidas tales como catástrofe, siniestro definitivo o irreversible que imposibilita la residencia en la misma, como pudieran ser las de incendio, inundación, ruina inminente u otras.*
- b) *Que estén habitando en infravivienda o vivienda inadecuada por concurrir alguna de las siguientes circunstancias: No poseer, por imposibilidad, instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes; Presentar un alto grado de hacinamiento, cuando la superficie útil no alcance 31 m², o en cualquier caso, una disponibilidad por residente de 10 m² o inferior; Compartir vivienda con otros núcleos familiares, cuando existan situaciones conflictivas que afecten a menores.*
- c) *Que estén incursas en procesos anunciados de desahucio de la vivienda habitual u otras situaciones de extrema gravedad que originen la necesidad de vivienda.*
- d) *Que estén participando en procesos de intervención social con acompañamiento vinculados a los servicios sociales municipales y que*

requieren de recursos habitacionales para iniciar o continuar el mismo. En este caso será imprescindible la presentación de un informe social elaborado por el personal técnico de referencia en los servicios sociales municipales.

2. La consideración en situación de emergencia habitacional exige que las personas o unidades de convivencia afectadas carezcan de otra vivienda en propiedad o que, teniéndola, no dispongan del uso y disfrute de ella.

3. Además de los supuestos previstos en el apartado 1, el Gobierno mediante Decreto podrá regular otras situaciones de emergencia habitacional”.

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

La consejería competente en materia de vivienda elaborará el primer plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico al que se refiere el artículo 6.2 en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria segunda. Obligación de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.

La obligación de inscripción de los agentes inmobiliarios recogida en el artículo 24.5 c) no será de aplicación hasta que se desarrolle reglamentariamente el registro de agentes inmobiliarios.

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

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 88 para el Registro de Viviendas Deshabitada, los grandes tenedores de viviendas estarán obligados a comunicar a la consejería competente en materia de vivienda un inventario de Viviendas de

Protección Oficial que integran su balance y que estén ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la relación de viviendas, que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren desocupadas.

2. El inventario deberá contener los siguientes datos de cada una de las viviendas: ubicación, precio, fecha de adquisición y régimen de protección.

Este inventario deberá actualizarse cada vez que se realice una nueva incorporación.

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

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

Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa.

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

Disposición Final primera. Título competencial.

Esta ley se dicta al amparo de 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 segunda. Efectos de la ley sobre colectivos profesionales.

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

Disposición Final tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

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

Disposición Final cuarta. Entrada en vigor.

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

En Santander a

EL PRESIDENTE DE CANTABRIA