Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de Castilla-La Mancha

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 30 de junio de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-172-1
NIPO (Papel): 007-16-171-6
NIPO (ePUB): 007-16-173-7
ISBN: 978-84-340-2350-5
Depósito Legal: M-36760-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha 10

§ 3. Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública 17

§ 4. Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha 63

§ 5. Decreto 8/2013, de 20 de febrero de 2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. [Inclusión parcial] 91

§ 6. Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública 110

§ 7. Orden de 20 de febrero de 2013, de la Consejería de Fomento, por la que se regula el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha 118

§ 8. Decreto 31/2013, de 6 de junio, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionalels en materia de vivienda 130

§ 9. Orden 126/2024, de 22 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se actualizan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en Castilla-La Mancha 136

§ 10. Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública 139

§ 11. Orden 95/2024, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se regula la competencia y el procedimiento de conciliación previa a los procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica, previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda 142

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 12. Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha 144

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 13. Decreto 6/2022, de 25 de enero, por el que se regula el depósito de fianzas y el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha 183

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 14. Decreto 65/2007 de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha 192

§ 15. Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha 201

§ 16. Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida 211

§ 17. Decreto 29/2014, de 8 de mayo, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha 222

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha. [Inclusión parcial] 231

ACCESIBILIDAD

§ 19. Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha. [Inclusión parcial] 244

§ 20. Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. [Inclusión parcial] 255

COOPERATIVAS

§ 21. Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha 278

§ 22. Decreto 214/2015, de 3 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha 372

NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 23. Ley 11/1997, de 17 de diciembre, de creación de la empresa pública «Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha» 412

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha 10

Preámbulo 10
Artículos 12
Disposiciones adicionales 14
Disposiciones transitorias 15
Disposiciones finales 16

§ 3. Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública 17

Preámbulo 17
TÍTULO I. Disposiciones generales 19
CAPÍTULO I. Prescripciones comunes a las viviendas con protección pública 19
CAPÍTULO II. Calificación y/o declaración de las viviendas con protección pública 23
CAPÍTULO III. Régimen aplicable y condiciones para el acceso a las viviendas con protección pública 29
TÍTULO II. Viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha . . . 38
CAPÍTULO I. Finalidad y tipo de promoción 38
CAPÍTULO II. Órganos de asesoramiento, planificación y programación 41
CAPÍTULO III. Sistemas de cesión y condiciones económicas 42
Sección Primera. Sistemas de acceso 42
Sección Segunda. Cesión en compraventa 42
Sección Tercera. Cesión en alquiler. 43
Sección Cuarta. Cesión en alquiler con opción de compra 44
CAPÍTULO IV. Limitaciones de cesión y control 45
CAPÍTULO V. Ayudas a los promotores, adquirentes y arrendatarios 46
CAPÍTULO VI. Requisitos para el acceso a las viviendas. 47
CAPÍTULO VII. Normas básicas del procedimiento de adjudicación 50
Disposiciones adicionales 52
Disposiciones transitorias 55
Disposiciones derogatorias 56
Disposiciones finales 56
ANEXO I. Municipios comprendidos en el área geográfica 1.a 57
ANEXO II. Municipios comprendidos en el área geográfica 2.a. 58
ANEXO III. Adjudicación de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha 61

§ 4. Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha. 63

Preámbulo 63
TÍTULO I. Viviendas de Iniciativa Público-Privada 64
TÍTULO II. Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública 66
CAPÍTULO I. Adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional 66
Sección 1.ª Viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Procedimiento Ordinario 66
Sección 2.ª Procedimientos especiales de adjudicación 72
Sección 3.ª Promoción convenida y concertada 73

CAPÍTULO II. Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones públicas 73
CAPÍTULO III. Viviendas con protección pública de promoción privada 74
CAPÍTULO IV. Adjudicación de viviendas por cooperativas y otras entidades análogas 74
CAPÍTULO V. Segundas y posteriores transmisiones de viviendas con protección pública 74
CAPÍTULO VI. Disposición de locales y otros anexos no vinculados 74
Disposiciones adicionales 74
Disposiciones transitorias 82
Disposiciones derogatorias 82
Disposiciones finales 82
ANEXO I. Resolución de inicio de procedimiento 83
ANEXO I BIS. Solicitud 84
ANEXO II. Documentación adjunta a la solicitud 87
ANEXO III. Resolución de adjudicación de vivienda 88

§ 5. Decreto 8/2013, de 20 de febrero de 2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. [Inclusión parcial] 91

Preámbulo 91
TÍTULO I. Instrumentos y Procedimientos administrativos para la ejecución de los Planes de Vivienda 94
CAPÍTULO I. Registro de Viviendas con Protección Pública 94
CAPÍTULO II. Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha 94
Sección 1.ª Régimen jurídico 94
Sección 2.ª Estructura del Registro 95
Sección 3.ª Inscripción en el Registro 96
CAPÍTULO III. Procedimientos para la adjudicación de las viviendas con protección pública 98
Sección 1.ª Viviendas de iniciativa pública regional 98
Sección 2.ª Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas 99
Sección 3.ª Promociones privadas de viviendas con protección pública 100
Sección 4.ª Promoción de viviendas con protección pública por cooperativas y otras entidades análogas . . . 101
Sección 5.ª Disposición de locales y otros anexos no vinculados 103
Sección 6.ª Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública vacantes 104
TÍTULO II. Comisión Regional y Comisiones Provinciales de Vivienda 105
Disposiciones adicionales 107
Disposiciones transitorias 107
Disposiciones derogatorias 108
Disposiciones finales 109

[. . .]

§ 6. Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública 110

Preámbulo 110
Artículos 112
Disposiciones adicionales 113
Disposiciones derogatorias 114
Disposiciones finales 114

§ 7. Orden de 20 de febrero de 2013, de la Consejería de Fomento, por la que se regula el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha 118

Preámbulo 118
Artículos 118
Disposiciones finales 121
Anexo 123

§ 8. Decreto 31/2013, de 6 de junio, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionalels en materia de vivienda 130

Preámbulo 130
Artículos 131

Disposiciones adicionales 134
Disposiciones transitorias 135
Disposiciones finales 135

§ 9. Orden 126/2024, de 22 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se actualizan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en Castilla-La Mancha 136

Preámbulo 136
Artículos 137
Disposiciones transitorias 138
Disposiciones derogatorias 138
Disposiciones finales 138

§ 10. Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública 139

Preámbulo 139
Artículos 140
Disposiciones transitorias 141
Disposiciones finales 141

§ 11. Orden 95/2024, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se regula la competencia y el procedimiento de conciliación previa a los procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica, previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda 142

Preámbulo 142
Artículos 142
Disposiciones adicionales 143
Disposiciones finales 143

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 12. Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha 144

Preámbulo 144
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 147
CAPÍTULO II. Programa de ayudas al arrendamiento de vivienda 151
Sección 1.ª Disposiciones generales. 151
Sección 2.ª Procedimiento para la concesión, justificación y pago de las ayudas y sus prórrogas 156
CAPÍTULO III. Programa de Fomento del Parque público de vivienda de protección pública de alquiler 158
CAPÍTULO IV. Programa de Fomento de la rehabilitación edificatoria 163
CAPÍTULO V. Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas. 168
CAPÍTULO VI. Disposiciones comunes al Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, al Programa de Fomento de la Regeneración y la Renovación Urbanas y para el Programa de Fomento de Ciudades Sostenibles y Competitivas. 172
CAPÍTULO VII. Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios 174
CAPÍTULO VIII. Programa para el Fomento de Ciudades sostenibles y competitivas. 175
Disposiciones adicionales 176
Disposiciones transitorias 178
Disposiciones derogatorias 178
Disposiciones finales 178
ANEXO. Glosario de conceptos 180

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 13. Decreto 6/2022, de 25 de enero, por el que se regula el depósito de fianzas y el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha 183

Preámbulo 183
Artículos 184
CAPÍTULO I. El depósito de fianzas 184
Sección 1.ª Disposiciones generales 184
Sección 2.ª El régimen general 186
Sección 3.ª El régimen especial de concierto 187
CAPÍTULO II. Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha 189
Disposiciones adicionales 190
Disposiciones transitorias 190
Disposiciones derogatorias 191
Disposiciones finales 191

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 14. Decreto 65/2007 de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha 192

Preámbulo 192
Artículos 192
Disposiciones adicionales 196
Disposiciones transitorias 197
Disposiciones derogatorias 197
Disposiciones finales 197
Anexo I. Condiciones mínimas de calidad y diseño exigibles al edificio, de aplicación en Municipios sin normativa específica. 197
Anexo II. Fichas para la acreditación del cumplimiento de la normativa de calidad y diseño. 198

§ 15. Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha 201

Preámbulo 201
Artículos 202
Disposiciones finales 205
ANEXO I. Formato del archivo documental del Libro del Edificio 205
ANEXO II. La Carpeta de Documentación Índice de la Carpeta de Documentación 206
ANEXO III. Registros de Calidad 208
ANEXO IV. Carpeta de Instrucciones de Uso y Mantenimiento 209
ANEXO V. Acta de Entrega del Libro del Edificio 210

§ 16. Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida. 211

Preámbulo 211
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 213
CAPÍTULO II. El Informe de Evaluación del Edificio en Castilla-La Mancha 214
CAPÍTULO III. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha 217
Disposiciones adicionales 219
Disposiciones derogatorias 219
Disposiciones finales 219

§ 17. Decreto 29/2014, de 8 de mayo, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma de 222

Castilla-La Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha . . . . . .

Preámbulo 222
CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones Generales 224
CAPÍTULO SEGUNDO. Calificación y certificación de la eficiencia energética 224
CAPÍTULO TERCERO. Control externo e inspección 226
CAPÍTULO CUARTO. Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha 227
CAPÍTULO QUINTO. La certificación de la eficiencia energética en el ámbito de la protección de los consumidores y usuarios 229
CAPÍTULO SEXTO. Régimen sancionador 229
Disposiciones transitorias 230
Disposiciones derogatorias 230
Disposiciones finales 230

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha. [Inclusión parcial] 231

CAPÍTULO I. Normas sustantivas sobre tributos cedidos 231
Sección 1.ª Impuesto sobre la renta de las personas físicas 231
Sección 2.ª Impuesto sobre sucesiones y donaciones 237
Sección 3.ª Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados 237
Sección 4.ª Tributos sobre el juego 241
CAPÍTULO II. Normas para la aplicación de los tributos cedidos 242
Disposiciones derogatorias 243
Disposiciones finales 243

ACCESIBILIDAD

§ 19. Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha. [Inclusión parcial] 244

Preámbulo 244
TÍTULO PRELIMINAR 245
TÍTULO I. De la accesibilidad 246
CAPÍTULO I. Accesibilidad urbanística 246
CAPÍTULO II. Accesibilidad en la edificación 248
CAPÍTULO III. Accesibilidad en el transporte y en la comunicación sensorial 250
TÍTULO II. Eliminación de barreras 250
TÍTULO III. Coordinación, promoción y control 251
TÍTULO IV. Régimen sancionador 251
Disposiciones transitorias 253
Disposiciones adicionales 253
Disposiciones derogatorias 254
Disposiciones finales 254

§ 20. Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. [Inclusión parcial] 255

CAPÍTULO I. Disposiciones generales 255

[. . .]

CAPÍTULO II. Disposiciones sobre la accesibilidad urbanística 257
CAPÍTULO III. Disposiciones sobre la accesibilidad en la edificación 260
Sección 1. Accesibilidad en espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público 260
Sección 2. Accesibilidad exigible en los espacios reservados a los trabajadores en los edificios, instalaciones y establecimientos de uso público 262

Sección 3. Accesibilidad en edificios de uso privado destinados a vivienda. 262
Sección 4. Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente. 263
CAPÍTULO IV. Disposiciones sobre accesibilidad en el transporte 265
CAPÍTULO V. Disposiciones sobre accesibilidad en la comunicación 265
CAPÍTULO VI. Disposiciones sobre el acceso al entorno de las personas con discapacidad visual acompañadas de perros-guía 265
CAPÍTULO VII. Fondo regional de accesibilidad 265
CAPÍTULO VIII. De la tarjeta de accesibilidad 265
Disposiciones adicionales 265

[. . .]

Disposiciones transitorias 266
Disposiciones derogatorias 266
Disposiciones finales 266
ANEXO I. Normas de accesibilidad urbanística. 266
ANEXO II. Normas de accesibilidad en la edificación 271

[. . .]

ANEXO III. Normas de accesibilidad en el transporte 277

[. . .]

ANEXO IV. Criterios de accesibilidad en la comunicación 277

COOPERATIVAS

§ 21. Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha 278

Preámbulo 278
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales. 283
TÍTULO I. De la sociedad cooperativa 284
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 284
CAPÍTULO II. De la constitución de la cooperativa 287
CAPÍTULO III. Del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha 290
CAPÍTULO IV. De los socios. 292
Sección 1.ª De la cualidad de socio y sus distintas clases. 292
Sección 2.ª Adquisición y pérdida de la cualidad de socio. 294
Sección 3.ª Contenido de la cualidad de socio 299
Sección 4.ª Normas de disciplina social 301
CAPÍTULO V. Órganos sociales. 302
Sección 1.ª Órganos necesarios y facultativos 302
Sección 2.ª La asamblea general 303
Sección 3.ª El órgano de administración. 311
Subsección 1.ª Disposiciones comunes 311
Subsección 2.ª El Consejo rector de la cooperativa 316
Sección 4.ª Otros órganos sociales facultativos 319
CAPÍTULO VI. Régimen económico 320
CAPÍTULO VII. Documentación social y contabilidad 333
CAPÍTULO VIII. De las modificaciones estatutarias 334
CAPÍTULO IX. De la transformación, fusión y escisión 335
Sección 1.ª De la transformación 335
Sección 2.ª De la fusión 336
Sección 3.ª De la escisión. 339
CAPÍTULO X. De la disolución y liquidación 340
Sección 1.ª Disolución 340
Sección 2.ª Liquidación 341
TÍTULO II. De las clases de cooperativas 344
CAPÍTULO I. Cooperativas de primer grado. Disposiciones generales 344
Sección 1.ª De las cooperativas de trabajo asociado 345
Sección 2.ª De las cooperativas de servicios 348
Sección 3.ª De las cooperativas de transportes 348
Sección 4.ª De las cooperativas agroalimentarias. 349
Sección 5.ª De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra 350
Sección 6.ª De las cooperativas de viviendas 353
Sección 7.ª De las cooperativas de consumidores y usuarios 357

Sección 8.ª De las cooperativas de seguros . . . 357
Sección 9.ª De las cooperativas sanitarias . . . 358
Sección 10.ª De las cooperativas de enseñanza. . . . 358
Sección 11.ª De las cooperativas de iniciativa social y de integración social . . . 358
Sección 12.ª De las cooperativas de crédito . . . 359
Sección 13.ª De las cooperativas mixtas . . . 360
Sección 14.ª De las cooperativas integrales . . . 360
CAPÍTULO II. De las cooperativas de segundo o ulterior grado . . . 361
CAPÍTULO III. Otras modalidades de colaboración económica . . . 362
TÍTULO III. De la Administración Autonómica y las cooperativas. . . . 363
TÍTULO IV. Del asociacionismo cooperativo. . . . 366
Disposiciones adicionales . . . 368
Disposiciones transitorias . . . 369
Disposiciones derogatorias . . . 370
Disposiciones finales . . . 370

§ 22. Decreto 214/2015, de 3 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha . . . 372

Preámbulo. . . . 372
Artículos . . . 373
Disposiciones transitorias . . . 373
Disposiciones derogatorias . . . 373
Disposiciones finales . . . 373
REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE COOPERATIVAS DE CASTILLA-LA MANCHA . . . 374
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 374
TÍTULO II. De los libros y los asientos . . . 378
CAPÍTULO I. De los libros . . . 378
CAPÍTULO II. De los asientos . . . 380
TÍTULO III. De la inscripción de las sociedades cooperativas y de sus actos . . . 382
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes . . . 382
CAPÍTULO II. Del procedimiento para la inscripción de actos en general. . . . 384
CAPÍTULO III. De la inscripción de la constitución de la sociedad cooperativa . . . 386
CAPÍTULO IV. De la inscripción de las modificaciones estatutarias . . . 389
CAPÍTULO V. De la inscripción de la transformación, fusión y escisión de cooperativas . . . 390
CAPÍTULO VI. De la inscripción de la disolución, reactivación, liquidación y extinción de la cooperativa . . . 392
CAPÍTULO VII. De la inscripción del nombramiento y cese de cargos sociales y de los poderes de gestión, administración y dirección. . . . 395
CAPÍTULO VIII. De la inscripción de resoluciones judiciales y administrativas . . . 396
CAPÍTULO IX. De la inscripción de la integración en grupos cooperativos y la suscripción de acuerdos intercooperativos . . . 398
CAPÍTULO X. Del registro e inscripción de las secciones de crédito. . . . 399
CAPÍTULO XI. De la inscripción de la emisión de obligaciones y valores negociables. . . . 400
TÍTULO IV. Del asociacionismo cooperativo. . . . 400
TÍTULO V. Otras funciones del registro de cooperativas . . . 402
CAPÍTULO I. De la legalización de libros . . . 402
CAPÍTULO II. Del depósito y publicidad de las cuentas anuales . . . 404
CAPÍTULO III. Del nombramiento de auditores y expertos independientes. . . . 405
CAPÍTULO IV. De las denominaciones sociales. . . . 406
CAPÍTULO V. De la calificación previa y de las consultas . . . 408
CAPÍTULO VI. De la manifestación de los asientos del registro. . . . 409
CAPÍTULO VII. De la coordinación registral . . . 410
Disposiciones adicionales . . . 410

NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 23. Ley 11/1997, de 17 de diciembre, de creación de la empresa pública «Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha» . . . 412

Preámbulo. . . . 412
Artículos . . . 412
Disposiciones transitorias . . . 414
Disposiciones adicionales . . . 414

Disposiciones finales 414

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 30 de junio de 2025

La finalidad de este Código es la de reunir en sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

1.- Normativa sustantiva en materia de vivienda.

2.- Acción administrativa de fomento.

3.- Normativa en materia de arrendamientos.

4.- Normativa técnica.

5.- Normativa fiscal en materia de vivienda.

6.- Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

7.- Normativa sobre cooperativas.

8.- Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda.

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

Debemos citar la Ley 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (BOCM nº 91 de 11/05/2016) que regula materias que, aun afectando a normas no incluidas en este código de Vivienda de Castilla-La Mancha, tienen una incidencia fundamental en materia de vivienda. Así podemos destacar:

• Se añade la disposición transitoria décima en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, relativa a la regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida:

"Conforme a lo previsto en el apartado segundo de la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, o en el plazo que eventualmente se determine por la normativa estatal, quedará en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el artículo 20.1 letra b) de dicho texto refundido, para la redacción de planes generales o de desarrollo, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos o aquellos que, en su caso, apruebe el legislador estatal:

a) Que dichos planes justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos planes no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de la citada Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas o que, en el caso de haber sido aprobados con posterioridad a éste, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios".

• Se da una nueva redacción al artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, relativo al informe de evaluación del edificio:

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización del Informe de Evaluación del Edificio regulado en la normativa estatal y autonómica.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de éstas, con el contenido que exija al efecto la normativa estatal y autonómica, y además con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación, evaluando además las condiciones básicas de accesibilidad y el grado de eficiencia energética del edificio.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia a efectos administrativos de los informes técnicos requerirá tanto su inscripción en el Registro Autonómico habilitado al efecto como su presentación ante el municipio correspondiente.

Los municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados".

• Tramitación de urgencia en las actuaciones de emergencia ciudadana. Se reducen a la mitad los plazos máximos establecidos con carácter ordinario para la tramitación y resolución de los procedimientos a que hace referencia la referida Ley 3/2016, salvo para la presentación de solicitudes y recursos, de entre los cuales podemos destacar, por lo que aquí interesa, los siguientes:

• Ayudas emergencia social.

• Plan regional contra la pobreza energética.

• Subvención para el acceso a pisos tutelados destinados a mujeres víctimas de violencia de género mediante subvención en especie

Complementario con lo anterior, el apartado 3 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la redacción dada por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (BOCM nº 38 de 25/02/2021), regula las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles durante el periodo de vigencia del plan de ordenación municipal.

En otro orden de cosas, debe citarse el Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM núm. 223 de 16 de noviembre de 2009). Modificado por:

• Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública (DOCM núm. 82 de 28 de abril de 2023)

• Decreto 8/2013, de 20/02/2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida (DOCM núm. 53 de 15 de marzo de 2013)

• Decreto 311/2011, de 29/12/2011, por la que se modifica el Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM núm. 254 de 30 de diciembre de 2011)

• Decreto 18/2011, de 29/03/2011, por el que se modifica el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM núm. 64 de 01 de abril de 2011)

• Decreto 72/2010, de 25/05/2010, por el que se modifica el Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM núm. 102 de 28 de mayo de 2010)

Este Decreto, a pesar de que su título puede hacernos pensar que contiene normas referidas a la acción administrativa de fomento, lo cierto y verdad que en su contenido aparecen normas sustantivas. De hecho, alguna de ellas se recoge expresamente en el Código de la Vivienda como por ejemplo la Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública (parágrafo nº10)

Además, como desarrollo del artículo 2.b) del Decreto 41/2017, de 04/07/2017, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, por virtud de la Resolución de 10/07/2017, de la Dirección Provincial de Fomento de Ciudad Real (DOCM nº 140, de 20/07/2017), se determina el ámbito territorial específico para la aplicación de ese Decreto.

Tras la modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen jurídico de las viviendas con protección pública operada en 2019, el precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública, será el resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda y anejos el 64 por 100 del precio máximo de venta para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la venta.

Para facilitar el acceso a la vivienda de las personas que viven en el medio rural, especialmente a quienes quieran residir en los núcleos de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha (BOCM nº 90, de 12 de mayo de 2021) que ha sido modificada precisamente en este aspecto por la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (BOCM nº 58, de 21 de marzo de 2024) insta a la Administración Regional a realizar las siguientes medidas y actuaciones:

a) La creación de una Oficina de fomento de la vivienda rural, encargada, entre otras cuestiones, de gestionar una Bolsa de Vivienda Rural, que permita conectar a las personas demandantes de vivienda con la oferta existente.

b) Establecer criterios de incentivación positiva a las personas demandantes de vivienda de protección pública, con estancia efectiva en zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, así como para aquellas personas que quieran fijar su residencia en las zonas descritas.

c) Crear una tipología propia de Vivienda Rural Protegida, cuyas características, que serán fijadas reglamentariamente, contemplarán las peculiaridades habitacionales y arquitectónicas del ámbito rural.

d) Fomentar la construcción de viviendas en solares vacantes, la reutilización de viviendas vacías ya existentes, la rehabilitación de viviendas y edificios, la mejora de su eficiencia energética, la preservación de la arquitectura rural tradicional, y la declaración de áreas de rehabilitación de los municipios rurales con objeto de recuperar y conservar el patrimonio rural.

Con esta finalidad, todas las Administraciones públicas de Castilla-La Mancha están legitimadas para promover, por sí o conjuntamente, la aplicación de los procedimientos de ejecución de actuaciones edificatorias o de programas de actuación rehabilitadora, previstos en la normativa de ordenación territorial y urbanística.

e) Establecer un programa de financiación para la construcción o rehabilitación de vivienda tanto en propiedad como alquiler.

Por otro lado, con ese mismo fin la Ley 2/2021 modifica la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha (parágrafo nº 17 de este Código) introduciendo nuevos beneficios fiscales en el IRPF y en el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Acción administrativa de fomento en materia de vivienda:

Tras la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE nº 16, de 19/01/2022, el siguiente paso es la firma del correspondiente convenio de colaboración con cada Comunidad Autónoma para la ejecución de este. Con fecha 26 de julio de 2022, se firma el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Su publicación se ha realizado mediante la Resolución de 5 de agosto de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE Nº 209, de 31 de agosto de 2022).

Como desarrollo del plan estatal, deben destacarse las siguientes normas:

• Orden 88/2018, de 4 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para el Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas y el Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas (DOCM nº 114, de 12 de junio de 2018). Hay que tener en cuenta la Orden 93/2020, de 9 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 88/2018, de 4 de junio, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para el Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas y el Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas (DOCM nº 130, de 1 de julio de 2020). Hay que tener en cuenta la Orden 93/2020, de 9 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 88/2018, de 4 de junio, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para el Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas y el Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas (DOCM nº 130, de 1 de julio de 2020). Hay que tener en cuenta la Orden 93/2020, de 9 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 88/2018, de 4 de junio, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para el Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de viviendas y el Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas (DOCM nº 130, de 1 de julio de 2020).

• La Orden 92/2017, de 11 de mayo, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen y aprueban las bases reguladoras de las ayudas a la emisión del Informe de Evaluación de los Edificio (DOCM nº 98, de 22 de mayo de 2017).

• Orden 80/2018, de 22 de mayo, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas al arrendamiento de viviendas (DOCM nº 108, de 4 de junio de 2018).

•Orden 115/2018, de 4 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones para el Programa de Fomento

de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural (DOCM nº137, de 13/07/2018), modificada por la Orden 142/2021, de 27 de septiembre (DOCM nº193, de 6/10/2021)

• Orden 163/2019, de 30 de septiembre, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan ayudas al arrendamiento de viviendas dirigidas a víctimas de violencia de género para el año 2019 (DOCM nº 199, de 8 de octubre de 2019).

• Orden 160/2018, de 31 de octubre, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para el Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler (DOCM nº 223, de 15 de noviembre de 2018).

• Orden 161/2018, de 31 de octubre, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente en régimen de propiedad por jóvenes (DOCM nº 223, de 15 de noviembre de 2018). Esta norma ha sido modificada por la Orden 109/2021, de 7 de julio (DOCM nº 136, de 19 de julio de 2021) y la Orden 158/2021, de 28 de octubre (DOCM nº 217, de 11 de noviembre de 2021).

• Orden 117/2021, de 20 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas al arrendamiento de viviendas dirigidas a víctimas de violencia de género (DOCM nº 143, de 28 de julio de 2021). Esta norma ha sido modificada por la Orden 110/2022, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 117/2021, de 20 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas al arrendamiento de viviendas dirigidas a víctimas de violencia de género (DOCM nº113, de 14 de junio de 2022).

• Orden 191/2021, de 20 de diciembre, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas al arrendamiento de vivienda libre a través del Programa de Alquiler con Garantías Especiales.

• Orden 57/2022, de 10 de marzo, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio en Castilla-La Mancha, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. (DOCM nº 52, de 16 de marzo de 2022). Corrección de errores de la Orden 57/2022, de 10 de marzo, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio en Castilla-La Mancha, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (DOCM nº 71, de 12 de abril de 2022). Corrección de errores de la Orden 57/2022, de 10 de marzo, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio en Castilla-La Mancha, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (DOCM nº 129, de 7 de julio de 2022). Esta norma ha sido modificada por la Orden 233/2022, de 2 de diciembre, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 57/2022, de 10 de marzo, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio en Castilla-La Mancha, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (DOCM nº 234, de 7 de diciembre de 2022) y por la Orden 22/2024, de 8 de febrero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 57/2022, de 10 de marzo, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio en Castilla-La Mancha, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (DOCM nº33, de 15 de febrero de 2024).y por la Orden 22/2024, de 8 de febrero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 57/2022, de 10 de marzo, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio en Castilla-La Mancha, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (DOCM nº33, de 15 de febrero de 2024).

• Orden 58/2022, de 10 de marzo, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas en Castilla-La Mancha, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. (DOCM nº 52, de 16 de marzo de 2022). Esta norma ha sido modificada por la Orden 228/2022, de 30 de noviembre, (DOCM nº232, de 2 de diciembre de 2022) y por la Orden 21/2024, de 8 de febrero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 58/2022, de 10 de marzo, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas en Castilla-La Mancha, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (DOCM nº33, de 15 de febrero de 2024) y por la Orden 21/2024, de 8 de febrero, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 58/2022, de 10 de marzo, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas en Castilla-La Mancha, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (DOCM nº33, de 15 de febrero de 2024).

• Decreto 55/2022, de 21 de junio, por el que se regula la concesión directa de una subvención al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha y al Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha, para la implantación de dos oficinas de rehabilitación en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha, en el marco general de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (DOCM nº 121, de 27 de junio de 2022).

• Decreto 86/2022, de 19 de julio, por el que se regula la ejecución del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, en el marco general de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y se aprueban las bases reguladoras de su concesión directa (DOCM nº 143, de 23 de julio de 2022).

• Orden 16/2025, de 4 febrero, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones a las actuaciones de rehabilitación y mejora de la eficiencia energética en viviendas y edificios de viviendas de Castilla-La Mancha, cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, en el marco del Programa Feder de Castilla-La Mancha 2021-2027 (DOCM nº 28, de 11 de febrero de 2025) modificada por la Orden 97/2025, de 17 de junio, de la Consejería de Fomento, (DOCM nº 121, de 26 de junio de 2025).

• Orden 181/2022, de 20 de septiembre, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se establecen las bases reguladoras y se convocan las subvenciones destinadas a la mejora de la accesibilidad de las viviendas en las que residan personas mayores con discapacidad o personas mayores en situación de dependencia ubicadas en núcleos de población situados en Castilla-La Mancha en zonas rurales en situación de riesgo o de intensa despoblación, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (DOCM nº 185, de 26 de septiembre de 2022).

• Orden 170/2022, de 7 de septiembre, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas al alquiler, a la adquisición de viviendas en municipios de pequeño tamaño y a la mejora de su accesibilidad, en el marco del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025. (DOCM nº 177, de 14 de septiembre de 2022). Modificada por la Orden 161/2023, de 31 de agosto, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 170/2022, de 7 de septiembre, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas al alquiler, a la adquisición de viviendas en municipios de pequeño tamaño y a la mejora de su accesibilidad, en el marco del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 (DOCM nº 173, de 8 de septiembre de 2023. Hay tener en cuenta la Corrección de errores de la Orden 161/2023, de 31 de agosto, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 170/2022, de 7 de septiembre, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas al alquiler, a la adquisición de viviendas en

municipios de pequeño tamaño y a la mejora de su accesibilidad, en el marco del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 (DOCM nº 208, de 30 de octubre de 2023). Hay tener en cuenta la Corrección de errores de la Orden 161/2023, de 31 de agosto, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden 170/2022, de 7 de septiembre, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas al alquiler, a la adquisición de viviendas en municipios de pequeño tamaño y a la mejora de su accesibilidad, en el marco del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 (DOCM nº 208, de 30 de octubre de 2023).

• Orden 129/2024, de 31 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras y se efectúa la convocatoria de las subvenciones a la mejora de la accesibilidad en las viviendas de Castilla-La Mancha (DOCM nº152, de 7 de agosto de 2024).

• Orden 229/2022, de 30 de noviembre, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas al incremento del parque público de viviendas en Castilla-La Mancha, en el marco del Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2025 (DOCM nº 232, de 2 de diciembre de 2022). Esta Orden ha sido modificada por la Orden 24/2023, de 24 de enero, de la Consejería de Fomento (DOCM nº25, de 6 de febrero de 2023).

• Decreto 131/2022, de 20 de diciembre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones a la rehabilitación de viviendas en municipios de zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, para facilitar el acceso a la vivienda de nuevos vecinos (DOCM núm. 246, de 27 de diciembre). Este decreto ha sido modificado por el Decreto 59/2023, de 27 de junio (DOCM núm. 126, de 4 de julio). Hay que tener en cuenta la corrección de errores del Decreto 59/2023, de 27 de junio, por el que se modifica el Decreto 131/2022, de 20 de diciembre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones a la rehabilitación de viviendas en municipios de zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, para facilitar el acceso a la vivienda de nuevos vecinos (DOCM núm. 146, de 1 de agosto de 2023).

• Decreto 54/2023, de 30 de mayo, por el que se regula la concesión directa de una subvención para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en la localidad de Toledo (DOCM nº107, de 6 de junio de 2023). Esta norma constituye un ejemplo de colaboración público-privada que optimiza la utilización de los fondos públicos del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, tal y como exige éste.

• Decreto 110/2023, de 25 de julio, por el que se regula la concesión directa de una subvención para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la localidad de Guadalajara (DOCM nº145, de 31 de julio de 2023). De la misma manera que la norma anterior, esta constituye un ejemplo de colaboración público-privada que optimiza la utilización de los fondos públicos del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, tal y como exige éste.

• Decreto 29/2024, de 18 de junio, por el que se regula la concesión directa de una subvención para la rehabilitación integral de edificios para su destino a vivienda en alquiler social o a precio asequible energéticamente eficientes, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la localidad de Talavera de la Reina (Toledo) (DOCM nº121, de 25 de junio de 2024). Debe hacerse el mismo comentario que el realizado en las dos normas anteriores.

• Decreto 9/2024, de 5 de marzo, por el que se regula la concesión directa de una subvención para la construcción de viviendas en alquiler social o a precio asequible en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y

Resiliencia en la localidad de Illescas (Toledo), modificado por el Decreto 98/2024, de 23 de diciembre, (DOCM nº251, de 30 de diciembre de 2024)

• Orden 218/2024, de 26 de diciembre, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras y se efectúa la convocatoria de las subvenciones dirigidas al aumento de la oferta de vivienda rural en núcleos de población en riesgo, intensa o extrema despoblación, Programa RetoD (DOCM nº251, de 30 de diciembre de 2024).

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

• Mediante la Orden 46/2020, de 2 de abril, de la Consejería de Fomento, se establecen medidas de protección de los adjudicatarios del parque público de vivienda regional en relación con la situación de emergencia provocada por el COVID-19 (DOCM de 3/4/2020) en el marco del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

• La Resolución de 02/04/2020, de la Consejería de Fomento (DOCM de 3/4/2020), acuerda la continuación de la convocatoria 2020 de la Dirección General de Vivienda de ayudas al arrendamiento de viviendas por ser indispensable para la protección del interés general con ocasión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

• La Resolución de 02/04/2020, de la Dirección General de Vivienda (DOCM de 3/4/2020), adopta medidas de protección sanitaria extraordinaria en el cobro de recibos relacionados del parque público de vivienda cedidos en régimen de alquiler o venta con precio aplazado. Esta medida consiste en que la mensualidad del mes de abril se pague de forma flexible, aplazada y sin intereses a lo largo del ejercicio 2020.

Normativa técnica:

Por virtud del Decreto 122/1988, de 03/10/1988, Consejo de Gobierno, sobre habitabilidad de viviendas (DOCM nº 41 de 11 de octubre de 1988), se suprime la Cédula de Habitabilidad como documento necesario para reconocer la aptitud de un inmueble para ser destinado a vivienda, así como el trámite de informe previo de habitabilidad de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Política Territorial para la obtención de licencias de obra, uso u ocupación de inmuebles destinados a vivienda.

Normativa sobre cooperativas:

Las cooperativas de viviendas se regulan en los artículos 135 y siguientes de Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

§ 2

Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 23, de 22 de febrero de 2002
«BOE» núm. 79, de 2 de abril de 2002
Última modificación: 31 de enero de 2023
Referencia: BOE-A-2002-6235

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

La exigencia social y jurídica de hacer efectivo el principio social que establece el artículo 47 de la Constitución, al reconocer el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la conveniencia de satisfacer necesidades no cubiertas por las viviendas de protección oficial y la cada vez más importante aportación de recursos propios de la Comunidad Autónoma a estos fines, conduce al establecimiento de un régimen de viviendas que posibilite una mejor adaptación a las necesidades de los ciudadanos, y al propio tiempo determine las características de las viviendas promovidas sobre los patrimonios públicos de suelo o sobre suelos en los que en virtud de la normativa urbanística deban construirse viviendas con protección pública, en aras a una mayor seguridad jurídica que proteja los intereses públicos y de los usuarios, destinatarios últimos de las medidas de apoyo y fomento a la vivienda.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tiene competencia exclusiva en materia de vivienda en virtud de lo dispuesto en el artículo 31 de su Estatuto de Autonomía, por lo que debe establecer sus propios instrumentos normativos tendentes a garantizar el acceso a la vivienda para dar cumplimiento al mandato constitucional que el artículo 47 dirige a los poderes públicos. En ejercicio de esta competencia, el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha aprobó el 11 de enero de 2000 el III Plan Regional de Vivienda y Suelo (2000-2003), que ratificaron las Cortes Regionales el 30 de marzo de 2000.

En este contexto, la disposición adicional novena de la Ley 4/1991, de 13 de diciembre, de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 1992, en su apartado 4, establece que los terrenos propiedad de las Administraciones públicas y empresas públicas, o que se enajenen por estas a partir de la entrada en vigor de esta Ley, y que se incorporen al proceso de urbanización y edificación de uso residencial, no podrán tener otro destino que la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

Esta medida ha sido de gran importancia, ya que ha aumentado la oferta de suelo destinado a la construcción de viviendas para la población con rentas más bajas, es decir, con mayores dificultades a la hora de acceder a una vivienda, pero al mismo tiempo, en aquellos casos en los que la actuación sobre patrimonios públicos sea sobre unidades completas de planeamiento, las nuevas determinaciones favorecerán la formación de unidades residenciales urbanas en las que se integren el mayor número posible de sectores sociales.

En la misma línea, la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se refiere también, en sus artículos 6 y 79, a este tipo de viviendas y establece, en su artículo 24, apartados 3 y 4, que los Planes de Ordenación Municipal de los municipios superiores a los 20.000 habitantes, o incluso de menos habitantes, si se dan determinadas circunstancias, deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine el suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, entendiéndose por suelo suficiente, el que cubriese las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Por contra, el nuevo marco de ayudas estatales a la vivienda establecido por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, no incluye alguna de las figuras protegidas en planes de vivienda anteriores, como las viviendas a precio tasado, que cubrían a un importante sector de demandantes de vivienda con una superficie mayor que la de la vivienda de protección oficial, si bien, como contrapartida, se refiere a la posibilidad de que las Comunidades Autónomas regulen en sus ámbitos geográficos otras viviendas con protección pública.

La necesidad de un marco referencial de actuación propio en el sector público y protegido de vivienda, adaptado a las necesidades de Castilla-La Mancha, que contemple un amplio abanico de posibilidades a los agentes intervinientes, tanto públicos como privados y sea instrumento adecuado para el desarrollo de medidas concretas de fomento de la promoción y construcción de viviendas que las distintas Administraciones, en su ámbito competencial adopten, ha motivado la elaboración de la Ley.

La presente Ley, en coherencia con la legislación urbanística y de vivienda vigente, considera el suelo con destino residencial de titularidad pública como un bien con fines de interés social y por tanto, la propia utilización de los mismos por los adquirentes de las viviendas, como una ayuda implícita contenida en las propias plusvalías que la comunidad cede.

Se trata, por lo tanto, de desarrollar un modelo de actuación pública que potencie una ciudad más integrada socialmente y evitar que por la intervención exclusiva del mercado surja progresivamente la segregación y el aislamiento de barrios favorecidos y desfavorecidos.

En definitiva, con esta Ley se apuesta por un modelo de organización interna de las ciudades y pueblos de Castilla-La Mancha con barrios diversos socialmente, más solidarios y que ofrezcan una mayor calidad de vida. Con estas condiciones, la ciudad y los barrios tendrán un ambiente social y productivo capaz de sustentar un desarrollo socioeconómico que contribuya a una mayor igualdad y sostenibilidad.

Todo ello comporta la necesidad de definir y regular en Castilla-La Mancha el concepto de vivienda con protección pública, disponiendo así de un instrumento importante con el que cubrir las necesidades de vivienda a bajo precio que la sociedad demanda; necesidades que superan en ocasiones la posible oferta de viviendas de protección oficial con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados; eso sí, respetando los compromisos que la Comunidad Autónoma tiene asumidos en el marco del III Plan Regional de Vivienda y Suelo y posibilitando la formación sobre suelos públicos, de unidades urbanísticas integradas con distintas tipologías de vivienda.

Por otro lado, la Ley establece una nueva regulación de la promoción pública de vivienda, que tiene por finalidad cumplir varios de los objetivos señalados en esta materia por el III Plan de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha: Satisfacer la demanda real, diversificando la oferta de este tipo de vivienda; establecer nuevos modos de gestión y,

fundamentalmente, mejorar las condiciones económicas y de financiación, así como los mecanismos de gestión y administración del patrimonio de viviendas.

Con esta finalidad se ha promovido la presente Ley.

Artículo primero. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente Ley tiene por objeto fomentar el acceso a la vivienda en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, estableciendo el régimen de las viviendas con protección pública para su aplicación a actuaciones en materia de vivienda y suelo.

Artículo segundo. *Vivienda con protección pública.*

1. Se entiende por vivienda con protección pública la que, destinada a residencia habitual y permanente, cumpla las condiciones de uso, conservación, precio y calidad que se establecen en la presente Ley, y sea calificada o declarada como tal por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. Son viviendas con protección pública:

a) Las viviendas calificadas de protección oficial sean de promoción privada o de promoción pública al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.

b) Las que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

c) Aquellas que se promuevan sobre suelos:

Que formen parte del patrimonio público, o

Que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público, o

Que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.

d) Las que se promuevan sobre suelos en los que el planeamiento urbanístico establezca los requisitos necesarios, conforme a lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la construcción de viviendas en las que la Administración esté habilitada al menos para tasar su precio.

Artículo tercero. *Promoción pública.*

Tendrán la consideración de viviendas de promoción pública, aquellas viviendas con protección pública que, calificadas como tales por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se incluyan en promociones desarrolladas sin ánimo de lucro por la misma, bien directamente o mediante convenio con cualquier Administración, por medio de patronatos o sociedades constituidas al efecto, con empresas mixtas con participación mayoritaria de entes públicos o con otras entidades de carácter público.

Artículo cuarto. *Superficie máxima y tipos.*

1. La superficie máxima y tipología de las viviendas con protección pública serán las que se establezcan en las normas especificadas de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

2. Las viviendas con protección pública, cuya denominación o superficie no venga determinada por otras leyes o normas reglamentarias, se clasificarán en alguno de los siguientes tipos:

Vivienda con protección pública 90CM: Con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

Vivienda con protección pública 120CM: Con una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados.

3. En los suelos que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2.c) del artículo segundo de la presente Ley, podrán promoverse viviendas con protección pública 135CM,

con una superficie útil máxima de 135 metros cuadrados, cuando de conformidad con la legislación urbanística se cumplan las condiciones que se establecen a continuación:

a) Que los terrenos se integren en un ámbito de planeamiento o gestión que satisfaga alguno de los siguientes requisitos:

Su extensión sea superior a seis hectáreas si se trata de suelo urbano.
Exceda de 12 hectáreas en suelo urbanizable.
Supere el 5 por 100 del suelo urbano de uso residencial.

b) Que el conjunto del ámbito de planeamiento o gestión cumpla los siguientes condicionantes:

Que el número de viviendas acogidas a este tipo no exceda del 30 por 100 de las viviendas con protección pública construibles.
Que se destine a viviendas con protección pública con una superficie que no supere los 90 metros cuadrados útiles una edificabilidad al menos igual a la consumida por las viviendas con protección pública 135CM.
Que se destine a la construcción de viviendas de promoción pública, al menos la mitad del 10 por 100 de la participación pública en el aprovechamiento y del exceso sobre el mismo obtenido en virtud de convenio.

4. El ámbito de referencia para aplicación de los apartados 3.a) y 3.b) será el del área de reparto. Si ésta no se hubiera establecido, se tomará el del Plan Parcial o el del Plan Especial de Reforma Interior y, cuando no resulte necesaria la formulación de ninguno de estos planes, se adoptará el de la unidad de actuación.

Artículo quinto. *Régimen.*

1. Las condiciones de uso, conservación, precio y calidad de las viviendas con protección pública serán las establecidas a continuación:

a) El régimen de uso de estas viviendas podrá ser:

Arrendamiento.
Propiedad.

b) En lo que se refiere a su conservación se estará a las obligaciones derivadas de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos, y, en su caso, de las ordenanzas municipales. Podrán además establecerse regulaciones para determinados supuestos tales como viviendas sostenibles o bioclimáticas, alojamientos con características especiales, alojamientos provisionales, etc., que por las características constructivas o de uso así lo requieran.
c) Los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública podrán estar referidos dentro de la región a distintas áreas territoriales, atendiendo para su fijación a los costes, precio básico a nivel nacional y otras circunstancias que incidan en su precio.
d) En cuanto a las exigencias sobre calidad de estas viviendas será de aplicación la normativa básica aplicable con carácter general a la edificación. Las viviendas incluidas en los apartados 2.a) y 2.b) del artículo segundo estarán sujetas a su regulación específica.

2. Cuando no se establezca por Ley o por norma reglamentaria otro plazo, el régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de venta será de diez años a partir de su calificación, y en todo caso se mantendrá en cuanto subsista financiación cualificada.

Artículo sexto. *Promotores, propietarios y usuarios.*

1. Podrán ser promotores de viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.
2. Podrán ser propietarios de las viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.
3. Sólo podrán ser usuarios de las viviendas con protección pública las personas físicas.

Artículo séptimo. *Intervención de la Junta de Comunidades.*

La intervención de la Junta de Comunidades en la promoción, construcción o financiación de las viviendas a las que se refiere la presente Ley podrá efectuarse directamente, o mediante convenios con las otras Administraciones Públicas o con entidades, públicas o privadas, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo octavo. *Infracciones y sanciones.*

Las infracciones y sanciones aplicables a las actuaciones comprendidas en la presente Ley serán las establecidas en el régimen sancionador en materia de vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Disposición adicional primera. *El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.*

1. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, regulado en los distintos planes regionales de vivienda vigentes en cada momento, es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la región, controlar que la transmisión y cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la normativa vigente, suministrar información actualizada en la elaboración de estudios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la región, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.

2. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha abrirá una sección en la que figurarán inscritas las personas demandantes que estén disfrutando de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en la Ley de Garantías en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha, ordenadas de mayor a menor antigüedad desde que se dictó la resolución de reconocimiento de la garantía de acceso a la vivienda.

3. Estas personas demandantes en tanto figuren inscritas en dicha sección gozarán de la preferencia que reglamentariamente se determine para acceder a las ofertas de viviendas con protección pública.

Disposición adicional segunda. *Medidas de impulso para la promoción pública de viviendas.*

1. De acuerdo con el artículo 102.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en los procedimientos de contratación de las obras que sean necesarias para la finalización de promociones públicas de vivienda pertenecientes al patrimonio de gestión separada de la Consejería de Fomento, o al de su empresa adscrita, Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, SA, el pago del precio podrá estipularse que se haga mediante la entrega de contraprestaciones consistentes en bienes inmuebles que obren en dichos patrimonios.

2. La valoración de la contraprestación se determinará en los pliegos y, en todo caso, con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando se trate de la entrega de viviendas en régimen de venta, sujetas a alguno de los tipos de protección pública de los artículos segundo y tercero de la presente ley, se atenderá:

1.º A los precios máximos establecidos en la calificación provisional o definitiva, reguladas en el capítulo II del título I del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

2.º Subsidiariamente, se valorarán conforme al Módulo Básico Estatal, los ámbitos territoriales de precio máximo superior y demás reglas aplicables del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

b) Cuando se trate de la entrega de suelos, se valorarán mediante tasación pericial independiente.

3. La presente medida solo será aplicable a aquellas promociones de viviendas que, a 1 de enero de 2023, no sean susceptibles de ser habitadas conforme a la normativa vigente.

Disposición transitoria primera. *Régimen sancionador.*

En tanto no se apruebe la Ley reguladora del régimen sancionador en materia de vivienda, será de aplicación a las viviendas protegidas ubicadas en el territorio de Castilla-La Mancha el régimen sancionador siguiente:

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda protegida, las acciones u omisiones tipificadas y clasificadas en leves, graves y muy graves siguientes:

a) Infracciones leves:

El incumplimiento del deber de colaboración con la labor de inspección.

b) Infracciones graves:

1.º La obstrucción de las actividades de inspección desarrolladas por los órganos competentes.

2.º No visar ante el órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha los contratos de compraventa o de arrendamiento de las viviendas protegidas.

3.º El incumplimiento de los deberes de uso, conservación o mantenimiento de las viviendas protegidas y de los elementos comunes del edificio.

4.º No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, o mantenerla deshabitada sin autorización de la Administración por causa justificada.

5.º El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de formalizar los contratos de compraventa de viviendas protegidas en escritura pública o de la obligación de hacer constar en la escritura pública el clausulado obligatorio de los contratos.

6.º No obtener la calificación definitiva de vivienda protegida por no ajustarse la construcción al proyecto aprobado en la calificación provisional o su posterior modificación.

7.º En las viviendas protegidas de promoción pública, la realización por las personas usuarias de actividades molestas o ilícitas, prohibidas en los estatutos o que infrinjan los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios del edificio o por el propietario único, así como causar daños o deterioros graves en la vivienda o en el edificio, en sus instalaciones o en los servicios complementarios.

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

9.º La ocupación de más de una vivienda protegida.

10.º La falta de comunicación a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de la transmisión de una vivienda protegida, a los efectos del ejercicio de los derechos de adquisición preferente y retracto.

11.º La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones aportadas a la Administración para la adjudicación de la vivienda protegida de promoción pública.

c) Infracciones muy graves:

1.º El destino de la vivienda protegida a usos distintos al residencial sin contar con la preceptiva autorización autonómica, así como el destino de la vivienda protegida a usos distintos de los establecidos en la resolución de calificación definitiva.

2.º La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones cometida para obtener la calificación provisional o definitiva de vivienda protegida.

3.º La transmisión inter vivos de la vivienda protegida, en segunda o sucesivas transmisiones, antes del transcurso de los plazos mínimos establecidos en su normativa reguladora.

2. Serán sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones previstas en la presente disposición, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que resulten responsables de estas, por acción u omisión, de acuerdo al siguiente régimen sancionador:

A) Con carácter general:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 hasta 3.000 euros.
b) Las infracciones graves, con multa de 3.001 hasta 15.000 euros.
c) Las infracciones muy graves, con multa de 15.001 hasta 60.000 euros.

No obstante, si el beneficio económico de la comisión de la infracción superare los límites máximos establecidos para la sanción, el importe de la sanción se incrementará hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido por la comisión de la infracción.

B) En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad, la continuidad o persistencia en la conducta infractora, la naturaleza de los perjuicios causados, el enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por terceros y la reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Se considerará circunstancia atenuante el cese de la conducta de modo voluntario tras la oportuna inspección o advertencia, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador.

C) Las responsabilidades administrativas que se deriven del régimen sancionador regulado en la presente disposición serán compatibles con la exigencia a la persona infractora de la reposición a su estado originario de la situación alterada, con el cumplimiento de la norma que le sea de aplicación, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados y la exigencia de la devolución de las cantidades que hubieran sido cobradas indebidamente, incluidos los intereses de demora correspondientes.

Los plazos otorgados para el cumplimento de las obligaciones impuestas deberán ser suficientes y adecuados a la naturaleza de la obligación, pudiendo ser prorrogados por causa justificada y por un período no superior a la mitad del inicialmente establecido. En caso de incumplimiento de estas obligaciones en los plazos señalados, se podrán imponer, de forma reiterada y consecutiva, multas coercitivas de entre 300 y 6.000 euros, con periodicidad mínima mensual, en tanto la persona infractora no cumpla con la obligación impuesta, incrementándose en un 50 % para la segunda multa coercitiva y en un 100 % para la tercera y sucesivas.

Disposición transitoria segunda.

A la declaración o calificación de viviendas con protección pública, en tanto no se regule en la Ley de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha, se aplicará la misma tasa que a la calificación de viviendas de protección oficial.

Disposición transitoria tercera.

Para la determinación de la superficie útil de las viviendas con protección pública, en tanto no se regule reglamentariamente, se aplicarán las normas propias de las viviendas de protección oficial incluidas en el apartado 2.a) del artículo segundo.

Disposición final primera. *Autorización.*

Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

§ 3

Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 10, de 23 de enero de 2004
Última modificación: 11 de abril de 2019
Referencia: DOCM-q-2004-90254

La Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha, fijó el marco referencial de actuación en nuestra Región en materia de vivienda.

En ella se establecen un abanico de posibilidades de actuación para los agentes intervinientes, tanto públicos como privados, tendentes a fomentar la construcción de viviendas protegidas. Para ello, la Ley procura incentivar a otras administraciones a adoptar, en su ámbito competencial, medidas que permitan directa o indirectamente la puesta en el mercado de suelos destinados a este fin. El objeto del presente Decreto es el desarrollo reglamentario previsto en la propia Ley.

En el Título I se regulan las disposiciones comunes a todas las viviendas con protección pública; se clasifican y tipifican dichas viviendas, se regulan los aspectos del régimen aplicable a todas ellas, y se definen las viviendas de precio tasado como aquellas viviendas con protección pública de referencia para promover sobre suelos concretos: Los destinados por el planeamiento municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, los que formen parte del patrimonio público, los incluidos en catálogos de suelo residencial público o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización y los enajenados por las Administraciones y empresas públicas.

También se regulan aquí las condiciones objetivas del régimen de las viviendas protegidas debiendo destacar: la determinación de su superficie útil y la de sus anejos; los parámetros para fijar su precio; su condición de residencia habitual y permanente; el procedimiento de calificación y/o declaración; su régimen de uso y la duración del mismo; las condiciones subjetivas para el acceso a una vivienda con protección pública en función de los ingresos familiares; segundas y posteriores transmisiones, así como el derecho de tanteo y retracto a favor de la Junta de Comunidades, conforme a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, recientemente modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero.

La determinación del precio máximo de venta, junto con el sistema garantista de protección regulado en este Decreto, constituye en sí mismo una ayuda a los adquirentes de viviendas con protección pública.

Las viviendas de precio tasado van destinadas a familias con ingresos familiares corregidos, conforme a lo establecido en los artículo 20 y 21, que no excedan de 7,5 veces el salario mínimo interprofesional, permitiendo así integrar una mayor diversidad social en los

conjuntos urbanos desarrollados sobre suelos de titularidad pública, al mismo tiempo que garantiza que las plusvalías reviertan en fines de interés público y social.

El Título II del Decreto establece una regulación de la actividad promotora de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de vivienda con protección pública, así como el régimen jurídico aplicable a las viviendas resultantes de dicha actividad. Es consecuencia, por un lado, del nuevo marco legal en el que se desarrolla ésta, definido por la Ley 2/2002, de 7 de febrero; por otro, de la ya dilatada experiencia de la Administración regional en esta materia, que, en razón de la creciente complejidad de las demandas sociales a satisfacer con la promoción de viviendas, aconseja dotarse de nuevos instrumentos normativos, que permitan atenderlas de forma eficaz.

La promoción de viviendas por la Junta de Comunidades es un elemento inseparable del conjunto de medidas dirigidas a racionalizar la asignación de los recursos públicos destinados a la política de vivienda.

Es una actividad, además, que se sustenta en un principio básico de cooperación con los Ayuntamientos, fomentando la corresponsabilidad administrativa, e impulsando la concertación y coordinación con éstos, lo cual garantiza que los problemas de vivienda se abordan en un marco coherente de política urbanística municipal, y con la participación activa de la Administración local.

Simultáneamente, la promoción de viviendas constituye uno de los más poderosos instrumentos para combatir la exclusión social de los grupos de población más vulnerables. En este sentido, el presente Decreto incorpora mecanismos de colaboración con los órganos responsables de las políticas de igualdad de oportunidades, permitiendo a éstos contar con viviendas destinadas a cumplir objetivos de integración social y a hacer efectivo el derecho preferente que reconoce la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de Prevención de Malos Tratos y Protección a las Mujeres Maltratadas. También se contemplan medidas de apoyo a la situación de movilidad reducida permanente conforme a lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y se establece, como novedad, una nueva reserva del dos por ciento del número total de viviendas promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que se destinarán a personas con otros tipos de discapacidad. Todo ello en congruencia con los planes regionales de vivienda y de integración social.

El Decreto permitirá a la Administración regional satisfacer la demanda real, diversificando la oferta para dar respuesta a la cambiante demanda de viviendas. Ello supone la diversificación de tipologías, mediante programas dirigidos a grupos específicos de población. Pero también la diversificación de las modalidades de cesión: propiedad, alquiler y alquiler con opción de compra, dirigidos a facilitar el acceso a la vivienda a los variados sectores de la población. Muy especialmente a los jóvenes, quienes son objeto de una atención especial. Se incrementa en este Decreto la reserva de viviendas destinadas a personas con edad inferior a treinta y seis años, hasta alcanzar el 30 por 100 del total de las viviendas que se promuevan por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, tanto en alquiler como en compraventa. Asimismo, se regulan los mecanismos que permiten facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública actualmente cedidas en arrendamiento, a aquellos de sus titulares que así lo deseen.

Se unifican en este Decreto materias contenidas hasta ahora en varias normas dispersas, relativas a precios de venta y renta, limitaciones de uso y control, requisitos para acceder a las viviendas, así como los procedimientos de adjudicación; y se modifican tanto éstos como las condiciones económicas y de financiación de la vivienda, adaptándose a las actuales condiciones del mercado financiero, muy distintas a las que imperaban en el momento de dictarse la normativa ahora sustituida. Se mejora además la información suministrada en el proceso de adquisición o arrendamiento de la vivienda, bien de gran transcendencia económica y para el desarrollo personal y familiar, haciendo efectivo un derecho básico de los consumidores y usuarios.

Por último se definen nuevos instrumentos de gestión para el desarrollo de los programas de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Hasta fechas recientes eran ejecutados, tanto en su labor de diseño estratégico, planificación, gestión y ejecución por los propios órganos administrativos de la

Consejería de Obras Públicas. Actualmente está confiada, en buena medida, a empresas del sector público regional, abriendo unas vías de colaboración entre ambos entes, administrativo y empresarial, que constituirán un importante instrumento para la consecución de los objetivos de la política de vivienda.

Asimismo, y con idéntica finalidad de racionalización, se regulan en este Decreto la composición y funciones de los órganos colegiados de asesoramiento, planificación, programación y gestión, y se definen las competencias de los distintos órganos directivos de la Consejería de Obras Públicas en esta materia.

Para la elaboración de este Decreto han sido consideradas las observaciones entre otros, de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas, Consejerías de Bienestar Social, Economía y Hacienda y Sanidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Ministerio de Fomento, Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha (cecam), Federación Regional de Empresas Constructoras de Castilla-La Mancha (fereco), Comisiones Obreras de Castilla-La Mancha (CC.OO.), Unión de Consumidores de Castilla-La Mancha (UCE), Federación Castellano-Manchega de Familias Numerosas.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 20 de enero de 2004,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Prescripciones comunes a las viviendas con protección pública

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto el desarrollo normativo de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha.

Artículo 2. *Viviendas con protección pública.*

Son viviendas con protección pública:

1. Las viviendas calificadas de protección oficial, sean de promoción privada o de promoción pública, al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.

Estas viviendas tienen una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

2. Las que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica, o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

3. Las viviendas de precio tasado, entendiéndose por tales aquellas reguladas en el artículo cuarto de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, y que estén promovidas en los suelos definidos en los apartados siguientes:

a) En los destinados por el planeamiento municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cumplimiento de lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) En los que formen parte del patrimonio público, o que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público, o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.

c) En los enajenados por las Administraciones y empresas públicas de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional novena de la Ley 4/1991, de 13 de diciembre, de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 1992, modificada por la disposición

adicional decimoctava de la Ley 25/2002, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Castilla-La Mancha para el año 2003.

La denominación de estas viviendas atendiendo a la limitación de precio, a la superficie máxima y al ámbito competencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, será:

«Viviendas de precio tasado 90CM» (VPT 90CM): con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

«Viviendas de precio tasado 120CM» (VPT 120CM): con una superficie útil mayor de 90 metros cuadrados y menor o igual a 120 metros cuadrados.

«Viviendas de precio tasado 135CM» (VPT 135CM): con una superficie útil mayor de 120 metros cuadrados y menor o igual a 135 metros cuadrados, conforme a lo establecido en el artículo siguiente.

4. Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada son viviendas con protección pública específicas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de nueva construcción que hayan sido así declaradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, promovidas y construidas por promotoras privadas sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente a la promoción de viviendas con protección pública.

5. Tendrán la consideración de vivienda protegida, y se aplicará el régimen de la vivienda de protección oficial de promoción pública, las viviendas de la Administración Regional que se hayan adscrito al patrimonio especial de vivienda y suelo regulado en el Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda. Estas viviendas estarán preferentemente destinadas a atender a personas y familias con menores recursos o pertenecientes a colectivos especialmente vulnerables.

Artículo 3. *Condiciones para la promoción de viviendas VPT135 CM.*

1. En los suelos a los que se refiere el apartado 3 b) y c), del artículo anterior, podrán promoverse cualquiera de las viviendas con protección pública definidas en dicho artículo. No obstante lo anterior, las viviendas de precio tasado 135CM sólo podrán promoverse en estos suelos cuando de conformidad con la legislación urbanística se cumplan las siguientes condiciones:

1.ª Que los terrenos se integren en un ámbito de planeamiento o gestión cuya superficie sea superior a seis hectáreas si se trata de suelo urbano, exceda de doce hectáreas si se trata de suelo urbanizable, o supere el 5 por 100 del suelo urbano de uso residencial.

2.ª Que el conjunto del ámbito de planeamiento o gestión cumpla simultáneamente los siguientes condicionantes:

– Que el número de viviendas acogidas a este tipo no exceda del 30 por 100 de las viviendas con protección pública construibles.

– Que se destine a la construcción de viviendas de protección oficial y/o viviendas de precio tasado 90CM, una edificabilidad al menos igual a las consumidas por las viviendas de precio tasado 135CM.

– Que se destine a la construcción de viviendas de promoción pública, de las definidas en el artículo tercero de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, y en el artículo 44 de este Decreto, al menos la mitad del 10 por 100 de la participación pública en el aprovechamiento y del exceso sobre el mismo obtenido en virtud de convenio.

2. En los suelos a los que no se refiere el apartado 1 del presente artículo y que estén destinados por el planeamiento municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cumplimiento de lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística, podrá promoverse cualquiera de las viviendas definidas en el artículo anterior. Las viviendas de precio tasado con una superficie máxima de 135 metros cuadrados útiles podrán promoverse en éstos cuando de conformidad con la legislación urbanística se cumplan las condiciones que se establecen a continuación:

1.ª Que los terrenos se integren en un ámbito de planeamiento o gestión cuya superficie sea superior a seis hectáreas si se trata de suelo urbano, exceda de doce hectáreas si se trata de suelo urbanizable, o supere el 5 por 100 del suelo urbano de uso residencial.

2.ª Que el conjunto del ámbito de planeamiento o gestión cumpla simultáneamente los siguientes condicionantes:

– Que el número de viviendas acogidas a este tipo no exceda del 30 por 100 de las viviendas con protección pública construibles.

– Que se destine a la construcción de viviendas de protección oficial y/o viviendas de precio tasado 90CM, una edificabilidad al menos igual a las consumidas por las viviendas de precio tasado 135CM.

3. El ámbito de referencia para la aplicación de lo dispuesto en este artículo será el del área de reparto. Si ésta no se hubiera establecido se tomará el del Plan Parcial o el del Plan Especial de Reforma Interior y cuando no resulte necesaria la formulación de ninguno de estos planes, se adoptará el de la unidad de actuación.

Artículo 4. *Superficie útil.*

1. Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

2. Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

3. 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 y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100 por 100.

4. Los precedentes apartados 1, 2 y 3, serán de aplicación a las unidades habitacionales incluidas en alojamientos protegidos.

5. En las restantes dependencias, destinadas a uso diferente al de vivienda o unidad habitacional, se entenderá por superficie útil, si estuvieran totalmente definidas en proyecto o con obras totalmente terminadas, la resultante de aplicar los precedentes apartados 1, 2 y 3, y en otro caso la resultante de multiplicar la superficie construida por 0,80.

Artículo 5. *Limitación de la superficie útil de garajes y trasteros.*

1. La superficie útil mínima de las plazas de garaje será de 20 metros cuadrados por vehículo en los garajes colectivos, y de 14 metros cuadrados para las plazas de garaje de viviendas unifamiliares. En esta superficie útil mínima se incluye la que corresponde a circulación o maniobra de vehículos y peatones, sin separación física de aquéllas por tabiques, puertas o elementos similares, pero no la destinada principalmente a cualquier otro uso aunque fuera complementario de aquéllos.

La superficie útil máxima permitida será de 30 metros cuadrados útiles por vehículo, salvo que el cumplimiento de normativa urbanística municipal o razones de la construcción exijan superficies útiles mayores.

2. A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de los garajes y trasteros incluidos en promociones de viviendas con protección pública, no podrá exceder de 25 y 8 metros cuadrados, respectivamente, con independencia de que su superficie real sea superior.

Artículo 6. *Clases de promoción de viviendas con protección pública.*

La promoción de viviendas con protección pública podrá ser de una de las clases siguientes:

a) Las promovidas por cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

b) Las promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Dentro de éstas tendrán la consideración de viviendas de promoción pública propiamente dicha las calificadas como tales por estar desarrolladas sin ánimo de lucro.

Artículo 7. *Promotores, propietarios y usuarios.*

1. Podrán ser promotores de las viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Las referencias que en este Decreto se efectúan a los promotores para uso propio se aplicarán exclusivamente a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios para construir viviendas con protección pública, con la finalidad de establecer en ellas su residencia habitual y permanente.

Se entenderá por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se adjudica la propiedad de una determinada vivienda.

2. Sólo podrán ser propietarios de las viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones exigidas dentro del régimen al que pertenezca la vivienda, sin perjuicio de la titularidad que a los promotores les corresponda antes de su enajenación o adjudicación.

3. Sólo podrán ser usuarios de viviendas con protección pública las personas físicas.

4. Para la transmisión o subrogación intervivos de la condición de promotor de viviendas con protección pública, será necesario obtener la autorización previa de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, a solicitud conjunta del transmitente y del nuevo promotor. Dicha autorización deberá tener en cuenta que no se cause perjuicio a terceros ni al interés público.

Artículo 8. *Destino.*

1. Las viviendas con protección pública que hayan sido promovidas, adquiridas, o rehabilitadas para uso propio o para alquilar, se destinarán a residencia habitual y permanente de las personas propietarias o inquilinas, y deberán ser ocupadas por las mismas en el plazo de tres meses desde su entrega o desde la calificación y/o declaración definitiva, en el caso de promoción individual para uso propio. No podrán dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso que no sea el indicado anteriormente, con la excepción de las viviendas destinadas para alojamiento y para realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística. En estos supuestos se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión de los mismos.

2. A efectos de este Decreto se entenderá por residencia habitual y permanente el domicilio en el que se habite durante al menos 183 días al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por el Servicio Periférico provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. En cualquier caso, el titular de la vivienda deberá empadronarse en la ciudad donde ésta esté ubicada, debiendo figurar dicha vivienda como domicilio del titular.

4. La obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de las personas propietarias, establecida en el apartado primero del presente artículo, podrá suspenderse por un período de 3 años, pudiendo arrendarla previa autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería con competencias en materia de vivienda, cuando el propietario de la vivienda esté incurso en situación de desempleo y necesite arrendar la vivienda para poder hacer frente al pago de la hipoteca, cuando por motivos laborales tenga que desplazar su residencia habitual fuera de la provincia en que se encontraba fijada dicha vivienda, o por cualquier otra causa justificada.

Esta autorización no supone un cambio del régimen de cesión de la vivienda establecido en la calificación o declaración definitiva. En la misma se ha de establecer el precio máximo del arrendamiento, debiendo ser visado dicho contrato.

5. Podrá aportarse una vivienda con protección pública a un patrimonio protegido constituido conforme a lo dispuesto en Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad, sin más requisitos que la persona discapacitada en cuyo interés se realiza la aportación, fije en ella su residencia habitual y permanente.

CAPÍTULO II

Calificación y/o declaración de las viviendas con protección pública

Artículo 9. *Calificación o declaración de viviendas con protección pública.*

1. Las viviendas reguladas en el presente Decreto serán calificadas o declaradas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de acuerdo con los apartados siguientes:

a) Las Viviendas de Protección Oficial serán calificadas conforme a lo dispuesto en el presente Decreto y en su normativa específica, en cuanto no se oponga a lo aquí establecido.

b) Las viviendas expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico serán declaradas con protección pública conforme a lo establecido en el presente Decreto y en la normativa específica que les sea de aplicación, en cuanto no se oponga a lo aquí dispuesto.

c) Las Viviendas de Precio Tasado y las Viviendas de Iniciativa Pública-Pública serán declaradas como tales, de acuerdo con la regulación establecida en el presente Decreto.

d) Las Viviendas de Promoción Pública serán calificadas como tales, de acuerdo con lo regulado en el Título II del presente Decreto.

2. La calificación o declaración se efectuará por promociones completas o bien por cada edificio o conjunto inmobiliario con zonas comunes, en los que exista continuidad en la edificación, que están acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

3. Promociones mixtas. Las promociones de viviendas con protección pública podrán incluir varias clases y tipos de viviendas protegidas, excepto las Viviendas de Iniciativa Público-Privada, siempre que se realizasen en fases distintas y con financiación diferenciada, y que del total de la promoción, al menos, el 80 por 100 de las viviendas sean Viviendas de Protección Oficial. A tal efecto deberá identificarse indubitativamente las diferentes fases tanto en la declaración o calificación como en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad, todo ello con independencia de la reconversión individual de viviendas de precio tasado.

4. Podrán calificarse como Viviendas de Protección Oficial, las incluidas en promociones de viviendas libres y las Viviendas de Precio Tasado, en las condiciones y circunstancias establecidas en la normativa reguladora de los distintos planes de vivienda. A tal efecto la promotora de las mismas deberá presentar la documentación necesaria para la solicitud de la calificación provisional de manera individualizada respecto de las mencionadas viviendas, para que queden indubitativamente identificadas.

5. Las promotoras deberán obtener la calificación o declaración provisional previamente a la venta, adjudicación o alquiler de las viviendas con protección pública incluidas en la promoción, y la calificación o declaración definitiva tras la terminación de las obras y previamente a la inscripción registral de la declaración de obra nueva terminada.

6. El plazo para iniciar las obras constará en la resolución por la que se conceda la declaración o calificación provisional, y será el establecido en la licencia municipal. La persona interesada deberá acreditar ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda el inicio de las obras en el plazo indicado, mediante certificación del arquitecto responsable de la dirección de las mismas.

7. El órgano competente para resolver, salvo que expresamente se señale otro, será la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda en la provincia donde se localice la actuación protegida.

8. Se acordará caducidad del procedimiento de calificación o declaración, conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, incluyendo en la advertencia de caducidad a la promotora el texto íntegro del presente apartado, cuando, transcurridos diez días hábiles después del vencimiento del plazo para iniciar las obras, la promotora no hubiera acreditado ante dicha Delegación, mediante certificación del arquitecto responsable de la dirección de las obras, la fecha de iniciación de las mismas.

9. Producida la resolución de caducidad y archivo de actuaciones, además de ser notificada a la promotora, será publicada por anuncio de la Delegación Provincial de la Consejería de competente en materia de vivienda en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y notificada a las personas interesadas con contrato visado de compraventa o alquiler de vivienda incluida en la promoción, o que hubieran entregado a cuenta o anticipado cantidades, con autorización de la Delegación Provincial.

10. En ningún caso la posibilidad de ampararse a planes de vivienda posteriores a su solicitud supondrá causa justificada para prorrogar los plazos para presentar la solicitud de calificación definitiva en los términos establecidos en el artículo 12 del presente Decreto.

11. Las promociones de viviendas con protección pública reguladas en el presente Decreto, ostentarán en lugar visible, y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio, una placa metálica, según modelo oficial aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden.

Artículo 10. *Calificación y/o declaración provisional de viviendas con protección pública.*

1. Los promotores de viviendas con protección pública deberán presentar en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de la provincia donde se vaya a llevar a cabo la promoción, solicitud de calificación y/o declaración provisional, que tendrá consideración de trámite inicial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y en su caso la representación que ostente.

b) Compromiso de cumplir con los requisitos establecidos en el presente Decreto y en la normativa específica para cada clase de vivienda con protección pública, en su caso.

c) Licencia municipal de obras si la hubiere o solicitud de la misma. A esta última se deberá acompañar cédula urbanística o certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos y su dotación de servicios, conforme a lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística.

d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto, salvo aquellas constituidas en garantía de los préstamos para la adquisición del suelo, o para la construcción de las viviendas. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará además escritura pública de promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos.

e) Proyecto básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, que deberá cumplir la normativa en materia de accesibilidad. En las promociones de viviendas de precio tasado, en lugar de dicho proyecto se presentará certificado expedido por el redactor del proyecto objeto de licencia, en el que se especifiquen los metros cuadrados útiles de las viviendas y de sus anejos, en su caso, así como el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, identificándose las viviendas y plazas de garaje destinados a satisfacer la demanda del colectivo de personas con movilidad reducida permanente, conforme a lo establecido en el Decreto 158/97, de 2 de diciembre.

2. Con la resolución de calificación y/o declaración provisional se asignará un número de expediente único a cada vivienda y a sus anejos vinculados, así como a cada garaje, trastero, local y cualquier otra dependencia no vinculada a vivienda y susceptible de constituir una unidad registral.

En la calificación o declaración provisional constarán para cada vivienda y dependencia mencionadas, y sin perjuicio, en su caso, de su constancia genérica para toda la promoción, los siguientes extremos:

a) Ubicación de la vivienda; clase y tipo a los que pertenece, de conformidad con el artículo 2 de este Decreto.

b) Para las viviendas de precio tasado, la clase de suelo conforme a lo establecido en el artículo 2.3 del presente Decreto.

c) El régimen de uso.

d) Los ingresos máximos familiares corregidos y otras circunstancias especiales exigibles al destinatario.

e) Las condiciones especiales de conservación en los términos establecidos en el artículo quinto, apartado 1. b) de la Ley 2/2002.

f) La superficie útil, de conformidad con el artículo 4 de este Decreto.

g) El precio máximo de venta en primera transmisión o la renta máxima inicial anual, de conformidad con los artículos 17, 28 y 31 de este Decreto.

h) La duración del régimen de protección pública, de conformidad con el artículo 15 de este Decreto.

i) Los beneficios tributarios y arancelarios, la financiación cualificada y las ayudas a que se pueda acceder, en su caso.

3. También se hará constar en la calificación y/o declaración provisional:

a) Número de expediente de la promoción, localización de la misma e identificación del promotor.

b) La clase de promoción, de conformidad con el artículo 6 de este Decreto.

c) El tipo de promotor, de conformidad con el artículo 7.1 de este Decreto.

d) El área geográfica de pertenencia.

e) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil y en la legislación urbanística, distinguiendo, en su caso:

La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.

La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto, y

Los patios o superficies gravados por servidumbres civiles o administrativas a favor de los predios colindantes.

f) El plazo para iniciar las obras y solicitar la calificación y/o declaración definitiva con obras terminadas.

g) Que se ha respetado la reserva mínima del 3 por 100 del total de las viviendas y plazas de garaje de la promoción para personas con movilidad reducida permanente, conforme a lo establecido en el artículo 32 del decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

4. Cuando la promoción se vaya a efectuar por fases, cada fase será objeto de una calificación y/o declaración provisional.

5. El transcurso del plazo de tres meses, desde la presentación de la solicitud, sin que se haya notificado la resolución expresa, habilitará para entender otorgada la calificación y/o declaración provisional, en los términos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 11. *Modificación del proyecto.*

Si durante la ejecución de las promociones de viviendas de precio tasado hubiera que introducir modificaciones que afecten a la superficie útil o al precio máximo de venta, deberá obtenerse la aprobación de la modificación por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas. Para el resto de las promociones de viviendas con protección pública deberá además obtenerse la aprobación de cualquier otra alteración sustancial del proyecto.

La Delegación Provincial deberá notificar la resolución expresa sobre las modificaciones en el plazo máximo de tres meses desde la entrada de la solicitud en dicho órgano, y deberá tener en cuenta que no se cause perjuicio a terceros ni al interés público, quedando

condicionada la aprobación a la obtención y presentación en la Delegación Provincial de la licencia de obras municipal correspondiente a la modificación solicitada.

Si en el momento de solicitar la aprobación existieran ya adquirentes por cualquier título público o privado de las viviendas, deberá acreditarse la conformidad específica de éstos para cada modificación.

Artículo 12. *Solicitud de calificación y/o declaración definitiva.*

1. Los promotores de viviendas con protección pública dispondrán de un plazo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación y/o declaración provisional, para presentar la solicitud de calificación y/o declaración definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo arriba mencionado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de veinticuatro meses desde la iniciación de cada una de ellas para presentar la solicitud de calificación y/o declaración definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional, el Servicio Periférico Provincial que corresponda de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

2. Los promotores de viviendas con protección pública vendrán a poner en conocimiento del Servicio Periférico Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que corresponda el comienzo y el final de las obras, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por el facultativo director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras en el mismo plazo, en cada una de ellas.

3. La solicitud de calificación y/o declaración definitiva de viviendas con protección pública deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia municipal de obras, si no se presentó anteriormente.

b) Documentación de la obra ejecutada definida en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En las promociones de Viviendas de Precio Tasado bastará la presentación de un certificado del arquitecto director de las obras, en el que se acredite que las superficies útiles de las viviendas construidas, así como la de sus anejos, se corresponden con las reflejadas en la declaración provisional.

c) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal, en su caso.

d) Certificado acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, indicando que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final.

e) Contratos de compraventa o títulos de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios para su visado por el Servicio Periférico Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que corresponda en los que expresamente se fije el precio de venta o adjudicación, salvo en el supuesto de que hubiesen sido visados anteriormente como consecuencia de haberse entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda por parte de los adquirentes o adjudicatarios.

f) Justificación de que se cumplen los requisitos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras.

4. Los Servicios Periféricos Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda tramitarán la caducidad del procedimiento de calificación conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, incluyendo en la advertencia de caducidad al promotor el texto íntegro del presente apartado, cuando, transcurridos diez días hábiles después del vencimiento del plazo para iniciar las obras, el promotor no hubiera acreditado ante dicho Servicio Periférico, mediante certificación del arquitecto director de las obras, la fecha de iniciación de las mismas.

Producida la resolución de caducidad y archivo de actuaciones, además de ser notificada al promotor, será publicada por anuncio del Servicio Periférico Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que corresponda en el «Diario Oficial de Castilla-La

Mancha» y notificada a los interesados con contrato visado de compraventa o arrendamiento de vivienda incluida en la promoción o que hubieran entregado a cuenta o anticipado cantidades, con autorización de dicho Servicio Periférico Provincial.

En ningún caso la posibilidad de ampararse en las disposiciones que regulen la posibilidad de acogerse a Programas o Planes estatales o autonómicos de vivienda posteriores, supondrá causa justificada para prorrogar los plazos para presentar la solicitud de calificación definitiva en los términos establecidos en el presente artículo.

Artículo 13. *Concesión de la calificación y/o declaración definitiva.*

1. Previamente a la concesión de la calificación y/o declaración definitiva solicitada, en aquellas promociones para las que sea preceptiva la presentación del proyecto, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas llevará a cabo una inspección ocular de las obras realizadas, al objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos a las viviendas con protección pública, así como la adecuación entre el proyecto y la obra efectivamente realizada. En esta inspección se comprobará el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, y en el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre.

2. Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable, la Delegación Provincial comunicará al promotor los defectos a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo.

3. La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas notificará la concesión o denegación de la calificación y/o declaración definitiva en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada de la solicitud en dicho órgano o desde la subsanación de las deficiencias constructivas, en su caso. Transcurridos los tres meses sin haberse producido la notificación, se entenderá concedida la calificación y/o declaración solicitada.

4. La concesión de la calificación y/o declaración definitiva se hará mediante resolución motivada en la que constará además de los datos establecidos en el artículo 10 apartados 2 y 3 para la calificación y/o declaración provisional, lo siguiente:

a) Datos registrales de la promoción y de cada una de las viviendas.

b) Fecha de calificación y/o declaración provisional y de terminación de las obras.

c) Limitaciones a las que quedan sujetas las viviendas y demás datos o circunstancias que por aplicación de las normas vigentes deban constar.

d) Se identificarán convenientemente las viviendas y plazas de garaje destinados a satisfacer la demanda del colectivo de personas con movilidad reducida permanente, conforme a lo establecido en el Decreto 158/97, de 2 de diciembre.

5. Cuando la promoción se haya efectuado por fases, cada fase será objeto de una calificación y/o declaración definitiva.

6. La concesión de la calificación y/o declaración definitiva de las viviendas no exime a las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación de sus responsabilidades contractuales, en los términos establecidos en el Capítulo IV de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 14. *Denegación de la calificación y/o declaración definitiva.*

La denegación de la calificación y/o declaración definitiva por causa imputable al promotor determinará, además del inicio de las actuaciones legales que puedan proceder contra el promotor, que los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas puedan optar entre:

a) Resolver el contrato o título con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más los intereses que procedan conforme a lo establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio(*), sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, modificada por la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

b) Solicitar de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación y/o declaración definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que las deficiencias sean subsanables y medie contrato de compraventa o título de adjudicación o cantidades entregadas a cuenta. En este caso el adquirente o adjudicatario se comprometerá a terminar las obras o a

subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación y/o declaración definitiva dentro del plazo que a tal efecto sea fijado por la Delegación Provincial.

Del precio final de venta o adjudicación de la vivienda a abonar al promotor, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes o adjudicatarios en las obras necesarias para la obtención de la calificación y/o declaración definitiva.

Téngase en cuenta que la Ley 57/1968, de 27 de julio, ha sido derogada por la letra a) de la disposición derogatoria tercera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación Ref. BOE-A-1999-21567., introducida por la disposición final tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras Ref. BOE-A-2015-7897., con efectos del 1 de enero de 2016.

Artículo 14 bis. *Regímenes especiales de cambio de calificación de vivienda protegida. Recalificación de promociones.*

1. Se podrá modificar la calificación provisional o definitiva de las viviendas protegidas para venta, procedentes de promociones de viviendas protegidas acogidas a financiación de los Planes de Vivienda, como vivienda protegida en alquiler. Esta recalificación no afectará al préstamo convenido, otorgado en su día y no legitimará la obtención de nuevas ayudas estatales, si bien, conllevará para las viviendas recalificadas, la adopción del régimen de vivienda protegida y condiciones propias de su uso para alquiler, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este tipo de cesión, de conformidad con el régimen jurídico vigente.

La resolución de recalificación a que hace referencia el párrafo anterior acordará la devolución, en su caso, de las ayudas estatales y autonómicas percibidas. Dentro de éstas estarán, en todo caso, la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas, el importe de las bonificaciones y de las exenciones tributarias y los intereses legales correspondientes a ambas.

La Comunidad autónoma comunicará dicha Resolución al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días.

Los interesados darán traslado de dichas resoluciones al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

2. La modificación de la calificación definitiva de las viviendas protegidas para alquiler, procedentes de promociones de viviendas protegidas, acogidas a financiación de los Planes de Vivienda, como vivienda protegida en venta, quedará sujeta al siguiente régimen:

a) La recalificación no afectará al préstamo convenido otorgado como viviendas protegidas para el alquiler y en ningún caso, supondrá la obtención de nuevas ayudas económicas estatales.

b) Esta recalificación conllevará para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias del tipo de cesión, y para el propietario la interrupción de las ayudas y la devolución parcial de las mismas.

c) Se exigirá la devolución parcial de las ayudas económicas recibidas de conformidad con las siguientes reglas:

Se devolverá la parte proporcional de la subvención recibida correspondiente a los años de calificación en régimen de alquiler, no cumplidos.

Se dejará de percibir la subsidiación al préstamo convenido, desde la fecha de la modificación de la calificación y no procederá devolución alguna de las ayudas estatales de subsidiación al préstamo, recibidas con anterioridad a dicha fecha.

d) La Comunidad Autónoma notificará al Ministerio de Fomento, en el plazo máximo de 10 días, las modificaciones de calificación permitidas por esta disposición, con mención expresa de la subvención percibida y del plazo en régimen de alquiler no cumplido.

Los interesados darán traslado de dichas resoluciones al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

CAPÍTULO III

Régimen aplicable y condiciones para el acceso a las viviendas con protección pública

Artículo 15. *Duración del régimen aplicable.*

1. La duración del régimen jurídico de las viviendas con protección pública, será la siguiente:

a) Para las viviendas de protección oficial, treinta años desde su calificación definitiva.

b) Para las viviendas que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, el que se establezca en la normativa que le sea de aplicación.

c) Para las viviendas de precio tasado, 10 años desde la declaración definitiva cuando se promuevan sobre los suelos a los que se refiere la letra a) del apartado 3 del artículo 2, y 15 años desde la declaración definitiva cuando se promuevan sobre los suelos a los que se refieren las letras b) y c) del apartado 3 del artículo 2 del presente Decreto.

2. En todo caso, dicho régimen se mantendrá en tanto subsista financiación cualificada.

Artículo 16. *Régimen de uso.*

1. El régimen de uso de las viviendas con protección pública podrá ser el de arrendamiento o el de propiedad.

2. **(Derogado)**

Artículo 17. *Áreas Geográficas.*

1. A efectos de promoción, financiación, construcción y cesión de viviendas, se establece en Castilla-La Mancha la adscripción de los municipios a las áreas geográficas 1ª y 2ª, conforme a las relaciones incluidas respectivamente en los Anexos I y II de este Decreto, quedando adscritas al área 3ª los municipios no incluidos en las dos anteriores.

2. La Consejería de Obras Públicas, mediante Orden, podrá modificar la adscripción de un municipio a un área geográfica determinada, atendiendo a los costes, precio básico a nivel nacional y otras circunstancias económicas y urbanísticas que así lo aconsejen.

Cuando en aplicación de lo previsto en el artículo 24.4 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Consejo de Gobierno, por Decreto, extienda la obligatoriedad de las determinaciones a que se refiere el número 24.3 de dicha Ley a todos o algunos de los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, por razón de circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos y otras causas análogas, la Consejería de Obras Públicas, mediante Orden, podrá modificar la adscripción de los municipios afectados atendiendo a las circunstancias referidas en el párrafo anterior.

Artículo 18. *Condiciones para el acceso o para ser titular de una vivienda con protección pública.*

Para acceder a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas con protección pública será necesario reunir los siguientes requisitos:

a) Que en la fecha de la presentación del contrato para su visado ninguno de los miembros de la unidad familiar del adquirente sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute:

1. Sobre otra vivienda con protección pública ubicada en cualquier lugar del territorio nacional;

2. Sobre otra vivienda libre o no sujeta a ningún tipo de protección pública en la misma o distinta localidad. Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto del visado. Se excepcionará el cumplimiento de este requisito cuando la titularidad corresponda, en virtud de herencia o legado, a algún hijo menor de edad o incapacitado judicialmente, o cuando cualquiera de los miembros sea titular mortis causa de la nuda propiedad sobre una vivienda, o cotitular mortis causa del dominio, con alguna persona ajena a la unidad familiar.

b) Que los adquirentes tengan unos ingresos familiares corregidos, conforme a lo establecido en los artículos 20 y 21 del presente Decreto, que no excedan de los límites que se establecen a continuación, en función de cada clase de vivienda:

2,5 veces el salario mínimo interprofesional para las viviendas de protección oficial de régimen especial previstas en el Decreto 113/2002, de 27 de agosto, sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005, y para las viviendas de 120 metros cuadrados de régimen especial destinadas a familias numerosas reguladas en dicho Decreto.

5,5 veces el salario mínimo interprofesional para las viviendas de protección oficial en régimen general y para las viviendas de 120 metros cuadrados de régimen general destinadas a familias numerosas a las que se refiere el Decreto 113/2002, de 27 de agosto.

7,5 veces el salario mínimo interprofesional(*) para las viviendas de precio tasado reguladas en el presente Decreto.

(*)Téngase en cuenta que las referencias hechas al salario mínimo interprofesional (SMI) se entenderán realizadas al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) a partir del día siguiente de la fecha que finalice el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio 2004, según se establece en la disposición adicional 2 del Decreto 256/2004, de 28 de septiembre.

Artículo 19. *Unidad familiar.*

A los efectos de este Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en el Título II para las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades, se entiende por unidad familiar:

1. La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere:

a) Los hijos menores de edad, con excepción de los que con el consentimiento de los padres vivan independientes de estos.

b) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

2. En los casos de separación legal, o cuando no existiera vinculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla primera de este artículo.

Nadie podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

La unidad familiar se determinará atendiendo a la situación existente en la fecha del contrato. Salvo en el caso de promotor individual para uso propio o agrupado en cooperativa o en comunidades de propietarios, en que la unidad familiar se determinará en el momento de presentación de la solicitud de calificación y/o declaración provisional, o en el momento de integración en la cooperativa si fuera posterior a aquella solicitud.

Artículo 20. *Ingresos familiares.*

Los ingresos determinantes del derecho de acceso a una vivienda con protección pública o, en su caso, a las ayudas a su adquisición cuando ello esté previsto, vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de la parte general y especial de la renta del periodo impositivo, reguladas en los artículos 38 bis y 39, y aplicando a la cantidad resultante la reducción prevista en el artículo 46 bis, todos ellos de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la fecha del contrato de compraventa o de arrendamiento o de adjudicación sujeto al visado por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la renta, aplicando asimismo a la cantidad resultante la mencionada reducción, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Cuando se trate de promotores individuales para uso propio o agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios la acreditación deberá hacerse en la fecha de presentación de la solicitud de calificación y/o declaración provisional de la promoción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes previstos en este Decreto o en su caso en el momento de ingreso de la cooperativa si fuere posterior a aquella presentación.

Artículo 21. *Corrección de ingresos.*

A los ingresos familiares definidos en el artículo anterior, se aplicarán los siguientes coeficientes multiplicadores correctores:

a) En función del número de miembros de la unidad familiar:

Para unidades familiares de uno o dos miembros: 1,00.
Para unidades familiares de tres miembros: 0,97.
Para unidades familiares de cuatro miembros: 0,93.
Para unidades familiares de cinco miembros: 0,88.
Para unidades familiares de seis o más miembros: 0,83.

En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar esté afectado con minusvalía en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido de no darse tal circunstancia.

b) En función del área geográfica, donde se sitúe la vivienda, conforme a lo establecido en los Anexos I y II:

Área geográfica primera: 0,80.
Área geográfica segunda: 0,90.
Área geográfica tercera: 1,00.

Artículo 22. *Cláusulas obligatorias de los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento.*

1. Los contratos de compraventa, títulos de adjudicación y contratos de arrendamiento de las viviendas con protección pública deberán contener:

– Referencia del expediente de calificación y/o declaración de la vivienda.
– Fecha de calificación y/o declaración provisional, o definitiva en su caso.
– Precio máximo de venta o de renta en su caso.
– La obligación de que las viviendas habrán de destinarse a residencia habitual y permanente del titular.
– El plazo durante el que esté vigente la limitación a la facultad de disponer, establecida en el artículo 25 del presente Decreto.

– Los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 26 a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de los Municipios en su caso.

– **(Suprimido)**

– Cualesquiera otras cláusulas que, mediante Orden, establezca el Consejero de Obras Públicas en el ámbito de sus competencias.

2. Los contratos de compraventa, títulos de adjudicación y contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial, y de las viviendas que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, deberán contener además de las cláusulas del apartado anterior las establecidas en su normativa específica.

Artículo 23. *Visado de los contratos y elevación a escritura pública.*

1. Se entiende por visado, el necesario reconocimiento por la administración, previo al otorgamiento de la escritura pública, del cumplimiento de los requisitos o condiciones del adquirente o arrendatario y de las condiciones esenciales del contrato, de acuerdo con lo previsto en el régimen de protección al que esté sujeta la vivienda. Dicho visado deberá hacerse constar documentalmente por la administración.

2. Los promotores y arrendadores de viviendas con protección pública deberán presentar en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas el contrato privado o título de adjudicación para su visado en el plazo de un mes desde su otorgamiento.

Las Delegaciones Provinciales visarán, en el plazo de tres meses desde la entrada de la solicitud de visado en dicho órgano, tres ejemplares del contrato o título de adjudicación, de los que al menos uno de ellos deberá ser original, remitiendo a continuación un ejemplar al solicitante y otro al comprador, adjudicatario o arrendatario.

La denegación del visado deberá ser notificada a las partes con indicación de las causas que lo motivan, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

3. Los promotores de viviendas con protección pública para su venta o uso propio estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la calificación y/o declaración definitiva o del otorgamiento del visado si es posterior, los contratos de compraventa o títulos de adjudicación debidamente visados.

Si la compraventa o adjudicación en propiedad tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación y/o declaración definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato o título de adjudicación.

El adquirente o adjudicatario de una vivienda con protección pública no podrá elevar a escritura pública el contrato de compraventa o adjudicación de la misma, antes de la obtención del visado.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la citada Delegación Provincial podrá prorrogar el plazo de elevación a escritura pública.

Artículo 24. *Entrega y ocupación.*

1. Los promotores de viviendas con protección pública vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios en el plazo de tres meses, a contar desde la calificación y/o declaración definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

El promotor comunicará por escrito a la Delegación Provincial, en el plazo de quince días, que ha entregado la vivienda al adquirente, adjudicatario o arrendatario.

2. Los adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas con protección pública deberán proceder a la ocupación de las viviendas en el plazo de tres meses desde la entrega y en el caso de promotor individual para uso propio desde la calificación y/o declaración definitiva, salvo que medie justa causa.

Artículo 25. *Limitación a la facultad de disponer. Segundas y posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública.*

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder su uso por ningún título de las viviendas con protección pública, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la calificación y/o declaración definitiva, salvo que la normativa específica de cada régimen de viviendas establezca un plazo superior.

A los efectos del presente artículo no se considerará trasmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda.

2. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial de la hipoteca que pueda existir sobre la misma. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

3. También podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurran otros motivos justificados. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

4. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto también cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.

b) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

c) Personas con discapacidad y mujeres víctimas de malos tratos o víctimas del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

d) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

5. Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión intervivos o la cesión del uso de la vivienda a que se refiere este artículo, conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

6. Para dejar sin efecto la prohibición de disponer a que se refiere el apartado primero de este artículo, y en todos los casos señalados en los apartados 2, 3 y 4, será necesaria autorización previa de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

7. En todo caso, mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones intervivos de la propiedad de las mismas será necesario obtener el visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 23 del presente Decreto.

La transmisión de las viviendas sólo podrá efectuarse a personas que reúnan los requisitos necesarios para acceder a la vivienda con protección pública de que se trate.

8. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas en este artículo se harán constar expresamente en las escrituras públicas de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y se adjuntará a dichas escrituras públicas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda, o, en su caso, en la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario. En ambos supuestos, dichas prohibición y limitaciones se

inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

Artículo 26. *Derecho de tanteo y retracto.*

1. Las viviendas con protección pública, en tanto dure su régimen, estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo establecido en el artículo 83.1 y 85 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

2. Estos derechos deberán hacerse constar a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en los contratos de compraventa y, en su caso, en los títulos de transmisión y/o de adjudicación; en el caso del promotor individual para uso propio, en la declaración de obra nueva; en las correspondientes declaraciones o calificaciones provisionales o definitivas, así como en la inscripción que al efecto de la transmisión se practique en el Registro de la Propiedad.

3. Estos derechos de tanteo y retracto tendrán carácter preferente a cualesquiera otros de naturaleza análoga, a excepción del retracto reconocido al condueño.

4. Las personas propietarias de las viviendas con protección pública sujetas a los derechos de tanteo y retracto regulados en el presente artículo, que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al titular de los derechos de tanteo y retracto, así como al Registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, y en ambos casos en la forma debida, su propósito de efectuar aquella transmisión. Las notificaciones referidas deberán incluir, como mínimo, la identificación indubitada, tanto física como jurídica, del inmueble objeto de la transmisión, el título que se ostenta sobre el inmueble y, en su caso, datos de inscripción registral del mismo, las fórmulas jurídicas previstas para la transmisión y sus condiciones, tal y como prescribe el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

5. El derecho de tanteo podrá ejercitarse durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al que la notificación haya entrado en el Registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto.

6. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en el apartado anterior o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultase inferior o las condiciones fueran menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de los dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento íntegro de la enajenación.

7. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas con protección pública de la tipología de que se trate en la correspondiente área geográfica en la fecha en que se pretenda la enajenación.

8. El derecho de retracto se ejercerá por el precio de transmisión, que no podrá superar el máximo vigente para las viviendas con protección pública a que se refiere el apartado anterior.

9. De ejercitarse el derecho de tanteo o el de retracto por parte de la persona titular de los mismos, si ha existido sobreprecio, sólo se abonará a la persona oferente o en su caso a la adquirente, el establecido para el régimen al que pertenezca la vivienda. Todo ello sin perjuicio de las acciones que puedan corresponder a la persona adquirente contra la transmitente y al ejercicio de la potestad sancionadora que compete a la Administración por razón de la materia.

10. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto indicados en este artículo a favor de terceros incluidos en el Registro de demandantes, que hubieran demandado vivienda usada, estableciéndose el orden según antigüedad de inscripción.

La actuación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en este artículo, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de tercero. A tal efecto, en las escrituras públicas de otorgamiento de la transmisión de la propiedad, resultantes del ejercicio a favor

de tercero de estos derechos, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá la persona titular del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda.

Cuando se ejerzan los derechos de tanteo y retracto a favor de tercero, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éste.

11. Los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo serán de aplicación únicamente en las transmisiones onerosas inter vivos, excepto las resultantes de procedimientos de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal.

12. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá el procedimiento concreto para el ejercicio del derecho de tanteo o retracto reconocido en este artículo.

Artículo 27. *Conservación.*

1. Los propietarios de vivienda con protección pública, vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación haciendo las obras para su reparación y mantenimiento tanto de la vivienda en sí como de los elementos comunes del inmueble donde se encuentren ubicadas las viviendas, en proporción a su cuota de participación.

2. Los arrendatarios o usuarios de estas viviendas velarán por el buen uso y mantenimiento de las mismas, respondiendo de ello y asumiendo las obligaciones de acuerdo con lo establecido en la Ley de Arrendamiento Urbanos, y lo establecido específicamente de acuerdo con el régimen al que pertenezca la vivienda.

Artículo 28. *Precio máximo de venta.*

1. Para las Viviendas de Protección Oficial y para las que se declaren expresamente protegidas, en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, el precio máximo de venta por metro cuadrado útil en primera o en sucesivas transmisiones será el establecido en su normativa específica.

2. El precio de adjudicación o valor de la edificación, sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva en promociones para uso propio de las viviendas con protección pública, no podrá ser superior al precio máximo de venta.

3. En el caso de viviendas con protección pública promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos imputables al coste de la vivienda que efectúe el cooperativista o comunero por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión, no podrán ser superiores al precio máximo de venta de la vivienda, fijado de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Se entenderán por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, los de los seguros de percepción de cantidades a cuenta, en su caso, los de amortización e intereses del crédito, los honorarios facultativos, los de licencias de obras y otros de naturaleza análoga.

4. En las viviendas con protección pública sólo se permitirán como anejos vinculados un trastero y una plaza de garaje. En caso de existir más número de trasteros y garajes, su precio será el mismo que el de los vinculados. En ningún caso podrá condicionarse la adquisición de la vivienda protegida a que se adquiera un anejo no vinculado.

5. En el caso de Viviendas de Protección Oficial promovidas sobre suelos destinados por el planeamiento municipal a viviendas protegidas, el valor de los terrenos sumado al presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del 20 por 100 del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública fijados en la calificación.

En las viviendas promovidas en suelos que formen parte del patrimonio público o que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización, el porcentaje de repercusión del precio del suelo en la vivienda será del 15 por 100 para la Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y del 20 por 100 en el resto de Viviendas de Protección Oficial.

El porcentaje establecido en los apartados anteriores será del 25 por 100 para el caso de Viviendas de Precio Tasado o Viviendas de Renta Tasada.

Como valor de los terrenos se tomará el que figure en documento público de transmisión, siempre que dicho documento tenga menos de cinco años de antigüedad con respecto a la fecha de solicitud de calificación provisional. En caso de que no exista documento público tan reciente, se tomará el valor considerado a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 29. *Prohibición del sobreprecio.*

1. Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el precio de venta o arrendamiento de las viviendas con protección pública.

2. Tendrán también la consideración de sobreprecio de las viviendas con protección pública:

a) Todos aquellos gastos que por su naturaleza correspondan al vendedor, tales como escritura de compraventa, cancelación de hipoteca, Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza urbana y análogos.

b) Cualquier cantidad en concepto de reformas o mejoras sobre el proyecto presentado para la calificación y/o declaración provisional o definitiva.

Artículo 30. *Percibo de cantidades a cuenta.*

La percepción de cantidades anticipadas por los promotores o gestores durante el período de la construcción, una vez otorgada la calificación y/o declaración provisional, requerirá la previa autorización de las Delegaciones Provinciales de Obras Públicas, debiéndose cumplir las siguientes condiciones:

1ª). Contrato de seguro conforme a lo establecido en la disposición adicional la de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2ª) Ser propietario de los terrenos o, de no ser así, acreditar el derecho que faculte al promotor para realizar la construcción.

3ª) Que el número de futuros adquirentes no sea mayor que el de las viviendas declaradas o calificadas provisionalmente.

4ª) Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o Caja de Ahorro a disposición del promotor, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

5ª) Que en los contratos que otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o Caja de Ahorros en que ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor de acuerdo con el apartado primero de este artículo.

Artículo 31. *Renta máxima de las viviendas en alquiler.*

1. La renta máxima anual inicial por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección pública recogidas en los apartados 1 y 2 del artículo 2 del presente Decreto, así como para las viviendas de precio tasado, no podrá superar el 7 por 100 del precio máximo de venta vigente en la fecha de celebración del contrato, en la correspondiente área geográfica.

2. La renta anual inicial por metro cuadrado de superficie útil de los garajes y trasteros no podrá superar el 60 por 100 de la renta máxima establecida en el anterior párrafo.

3. La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse se actualizará anualmente en el mismo porcentaje que el índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo.

Artículo 32. *Gastos a cargo de arrendador y arrendatario.*

Además de la renta, los gastos del arrendamiento y uso de la vivienda a cargo de arrendador y arrendatario serán los establecidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de

Arrendamientos Urbanos, salvo regulación específica en las normas reguladoras de los distintos regímenes a los que pertenezcan las viviendas con protección pública.

Artículo 33. *Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente.*

1. Será de aplicación a las promociones de viviendas con protección pública lo dispuesto en los artículos 32 y 33 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha; si bien las referencias que en dichos artículos se hacen a «viviendas de protección oficial» y a «calificación», deberán entenderse hechas a «viviendas con protección pública» y a «calificación y/o declaración», respectivamente.

2. Cuando en la promoción se incluyan viviendas de más de 90 metros cuadrados de superficie útil destinadas a familias numerosas y de otro tipo, el número de viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente se distribuirá proporcionalmente al número de viviendas de cada tipo.

3. Cuando en la promoción se incluyan viviendas de precio tasado 90CM, 120CM y 135CM, el número de viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente se distribuirá proporcionalmente al número de viviendas de cada tipo.

4. En las viviendas con protección pública adaptadas para personas con movilidad reducida permanente no regirán más limitaciones, en cuanto a composición programas y superficies de las habitaciones, que las superficies útiles totales máximas de las viviendas establecidas en 90 metros cuadrados, 120 metros cuadrados y 135 metros cuadrados, de acuerdo con el régimen de protección al que se adscriban las mismas.

Artículo 34. *Publicidad.*

1. Para la publicidad e información sobre viviendas con protección pública por medio de anuncios en la prensa o por cualquier otro sistema de propaganda será necesario que el texto incluya los siguientes datos:

a) Número del expediente de calificación o declaración.

b) Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotora.

c) Fecha de calificación o declaración definitiva o, en su caso, fechas de calificación o declaración provisional y de terminación de las obras.

d) Precio final de venta, en su caso, precio máximo de venta y de más gastos que se repercuta a la persona consumidora o usuaria y de los gastos adicionales por servicios accesorios, financiación y otras condiciones de pago similares. De igual forma, deberá determinar las condiciones de pago si se hubiera otorgado calificación o declaración definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación y la de si está autorizado para percibir a cuenta precio.

e) Indicación relativa a que las viviendas habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente de la persona titular.

f) Número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.

g) La dirección donde se podrá obtener mayor información sobre las características esenciales de las viviendas objeto de la promoción.

2. Asimismo, la publicidad de viviendas con protección pública se ajustará a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y demás normativa concordante en materia de consumo.

Artículo 35. *Registro de viviendas con protección pública.*

(Derogado)

Artículo 36. *Adjudicación.*

1. La primera transmisión de las viviendas con protección pública, excepto la de las viviendas promovidas individualmente para uso propio, estará sujeta, en todo caso, a los principios de publicidad, transparencia e igualdad de oportunidades en el acceso.

2. El Consejero de Obras Públicas, mediante Orden, podrá establecer un procedimiento de adjudicación de las viviendas con protección pública no promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que se lleven a cabo en los suelos que formen parte del patrimonio público, o que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público, o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización, y en los suelos enajenados por las Administraciones y empresas públicas de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional novena de la Ley 4/1991, de 13 de diciembre, de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 1992.

TÍTULO II

Viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

CAPÍTULO I

Finalidad y tipo de promoción

Artículo 37. *Actividad promotora de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

El régimen jurídico de la actividad promotora de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en materia de viviendas con protección pública, así como el de las viviendas resultantes de dicha actividad, comprende:

a) Las modalidades de cesión.
b) El precio de venta y renta de los distintos tipos de viviendas con protección pública, y las condiciones de financiación.
c) Las limitaciones de uso y control.
d) Las ayudas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
e) Los requisitos para acceder a las viviendas, así como las normas básicas de los procedimientos de adjudicación.
f) La definición de los instrumentos de gestión para el desarrollo de los programas de viviendas con protección pública promovidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
g) La composición y funciones de los órganos colegiados de asesoramiento, planificación, programación y gestión.
h) La definición de las competencias de los distintos órganos directivos de la Consejería de Obras Públicas en esta materia.

Artículo 38. *Fines de la actividad administrativa en materia de promoción de viviendas con protección pública.*

La promoción de viviendas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tendrá como finalidad cualquiera de los siguientes objetivos:

a) Garantizar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada a aquellos sectores de la población que tengan una dificultad especial para acceder al mercado inmobiliario, por sus características o circunstancias específicas.
b) Facilitar las actuaciones de tipo urbanístico o la ejecución de las obras públicas.
c) Contribuir a diversificar la oferta de viviendas y a paliar sus déficits.
d) Combatir situaciones especulativas en coyunturas de gran demanda de viviendas y falta de oferta.
e) Garantizar la plena accesibilidad de las viviendas con protección pública.

Artículo 39. *Viviendas promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

1. Para el cumplimiento de los objetivos mencionados en el artículo anterior, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá promover cualquiera de las clases de viviendas con protección pública establecidas en el artículo 2 del presente Decreto.

2. El régimen legal de estas viviendas será el que corresponda a la clase de vivienda de que se trate de acuerdo con el apartado anterior.

3. La intervención de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la promoción y construcción de viviendas con protección pública podrá efectuarse bien directamente, o mediante convenios con cualquier Administración, por medio de patronatos o sociedades constituidas al efecto, con empresas mixtas con participación mayoritaria de entes públicos o con otras entidades de carácter público.

Artículo 40. *Modalidades.*

1. La promoción de viviendas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá llevarse a cabo mediante:

a) La construcción de viviendas de nueva planta.

b) La adquisición de viviendas construidas o en construcción, siempre que se cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigibles en función del régimen de protección a que se adscriban, y cuyo precio de venta, por metro cuadrado útil, sea igual o inferior al máximo establecido en el artículo 28 de este Decreto.

c) La rehabilitación de viviendas.

2. La promoción tendrá carácter de actuación singular cuando se integre en operaciones de remodelación, reforma interior, rehabilitación de tramas urbanas consolidadas, intervención en centros históricos, o cuando tenga por finalidad la implantación de usos dotacionales.

La declaración de actuación singular se realizará por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, mediante resolución que contendrá la definición precisa del alcance de la promoción. Ésta podrá incluir edificaciones y servicios complementarios al uso residencial, destinados a fines dotacionales, así como obras de infraestructura, urbanización, o cualesquiera otras derivadas de las normas, planes y ordenanzas que sean de aplicación, en razón del interés arquitectónico, urbanístico específico, o de la finalidad social de la promoción.

Artículo 41. *Clasificación de las promociones a efectos de su adjudicación.*

Las promociones de viviendas con protección pública desarrolladas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se clasificarán, a efectos de su adjudicación, en:

a) Genérica: cuando tengan por objeto atender las necesidades ordinarias en materia de vivienda.

b) Específica: cuando respondan, en su totalidad o en parte, a la demanda y necesidad de vivienda que se derive de circunstancias especiales o que afecte a colectivos específicos. En ningún caso, estas promociones conformarán o identificarán espacios segregados por la exclusividad de las características socio-familiares de la población que los habita.

Artículo 42. *Promoción directa.*

La promoción directa de viviendas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha puede llevarse a cabo mediante cualquiera de las siguientes formas de actuación:

a) Promoción por la Consejería competente en materia de vivienda. Corresponderá a ésta la gestión completa de la promoción, supervisión y aprobación de los proyectos de construcción o rehabilitación, así como la contratación, vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas.

Las viviendas así construidas pasarán a formar parte del patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en conformidad con el Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de urbanismo y vivienda, y por tanto los procesos de adjudicación, titulación y financiación le corresponden a aquélla.

b) Promoción por Empresas pertenecientes al Sector Público Regional. La Consejería competente en materia de vivienda podrá encomendar en las formas previstas en Derecho, a empresas adscritas a la Administración regional o Administraciones consorciadas, la ejecución de promociones realizadas por iniciativa de aquélla, asumiendo dichas empresas o entes, la gestión y el riesgo empresarial para el desarrollo de las promociones encomendadas.

Las viviendas resultantes pasarán a formar parte del patrimonio de dichas empresas o entes. La cesión o transmisión de estas viviendas se efectuará a las personas que cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente, teniendo en cuenta la modalidad de cesión y clase de promoción y de vivienda de que se trate, a través de los procedimientos de adjudicación de viviendas previstos en la normativa vigente.

Artículo 43. *Promoción convenida.*

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá suscribir convenios para la promoción de viviendas con protección pública con cualquier Administración o entidad de carácter público, incluidos patronatos, sociedades y empresas públicas, existentes o constituidas al efecto.

En dichos convenios se establecerán las condiciones de participación en la promoción, aportación de suelo y grado de financiación y ayudas. A tal efecto podrán establecerse ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.

Los convenios fijarán también las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como los plazos, costes, financiación y abono, y cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración.

La contratación y ejecución de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables a la entidad u organismo que resulte titular de la promoción según el propio convenio.

Artículo 43 bis. *Promoción concertada.*

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá colaborar con promotoras privadas, cooperativas y promotoras individuales para uso propio, para la promoción de viviendas con protección pública, mediante la transmisión, enajenación o cesión a las mismas de suelo público mediante concursos, así como mediante otras fórmulas previstas en derecho para la construcción de viviendas con protección pública.

Entre estas fórmulas estará la cesión mediante concurso del derecho real de superficie, en los términos previstos en la normativa vigente, sobre terrenos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la promoción, construcción y posterior aprovechamiento mediante cesión en alquiler, de viviendas con protección pública.

Los pliegos de dichos concursos fijarán, entre otras determinaciones, las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración, incluidas, en su caso, ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.

Artículo 44. *Viviendas de promoción pública.*

1. Tendrán la consideración de Viviendas de Promoción Pública, aquellas viviendas con protección pública que, calificadas como tales, se incluyan en promociones desarrolladas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en cualquiera de las formas previstas en el presente Decreto, por cualquier otra Administración Pública o entidades sin ánimo de lucro.

2. Las viviendas incluidas en promociones calificadas de promoción pública no podrán en ningún caso ser objeto de descalificación y su plazo de protección será permanente.

3. Las Viviendas de Promoción Pública se destinarán, principalmente, a la integración social de los colectivos especialmente vulnerables.

CAPÍTULO II

Órganos de asesoramiento, planificación y programación

Artículo 45. *Comisión Regional de la Vivienda.*

(Derrogado)

Artículo 46. *Comisión de Planificación y Programación.*

1. La Comisión de Planificación y Programación de Viviendas, integrada en la Consejería de Obras Públicas, elaborará la planificación cuatrienal y fijará la programación anual de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, teniendo en cuenta las propuestas efectuadas por los Ayuntamientos, los resultados del programa anual y las finalidades enunciadas en el artículo 38 del presente Decreto.

2. Los miembros de la Comisión son los titulares de los siguientes órganos:

a) La Dirección General de Urbanismo y Vivienda, que ostentará la Presidencia.
b) La Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, y
c) Las Delegaciones Provinciales de Obras Públicas.

3. Actuará como Secretario de la Comisión un funcionario de la Consejería de Obras Públicas designado por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

La Presidencia designará, por razón de la materia, aquellos funcionarios encargados de asesorar e informar a la Comisión.

Artículo 47. *Elementos de la programación.*

La Comisión de Planificación y Programación habrá de especificar para cada promoción las siguientes elementos:

a) Clasificación y destinatarios.
b) Localización.
c) Forma de intervención conforme a los artículos 42 y 43 del presente Decreto: promoción directa o promoción convenida.
d) Modalidad de la promoción conforme al artículo 40 del presente Decreto.
e) Régimen de Protección, condiciones económicas y de financiación previstas.
f) Régimen de cesión.

Artículo 48. *Estimación de las condiciones económicas previstas.*

Las condiciones económicas y de financiación previstas en el artículo anterior contendrán, como mínimo las siguientes determinaciones:

a) Número de viviendas a construir y tipología prevista, incluyendo la especificación del número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.
b) Número de garajes, trasteros o cualquier otro tipo de anejos.
c) Programa familiar al cual van destinadas las viviendas. Habrá de contener las características socio-económicas básicas de las unidades familiares, con mención expresa del nivel máximo de la renta familiar objeto de la promoción.
d) Superficies aproximadas de las viviendas, anejos, locales, edificios y servicios complementarios.
e) En el caso de actuaciones singulares, programa aproximado de edificaciones, servicios complementarios u otras obras previstas.
f) Presupuesto estimado de la promoción.
g) Precios de venta y renta inicialmente previstos, en función de los máximos aplicables en el momento de la programación, de acuerdo con el régimen de protección al que se adscriban las viviendas.
h) Condiciones de financiación aplicables.
i) Ayudas y beneficios generales a los que se pueda acoger la promoción, así como los específicos, si existieran.

j) Cualquier otra condición relativa a la promoción que fuera significativa, tanto a efectos de su construcción como para la adjudicación de las viviendas.

CAPÍTULO III

Sistemas de cesión y condiciones económicas

Sección Primera. Sistemas de acceso

Artículo 49. *Sistemas de acceso.*

1. Las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrán ser cedidas de tres formas:

a) Compraventa. El acceso en propiedad a la vivienda protegida se financiará mediante préstamos hipotecarios convenidos con entidades financieras en desarrollo de los planes de vivienda y suelo.
b) Alquiler.
c) Alquiler con opción de compra.

2. El tipo de vivienda determinará el sistema de acceso a las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

a) El acceso se producirá, con carácter general, en régimen de propiedad.
b) Las viviendas que sean calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial podrán cederse en régimen de alquiler con opción de compra.
c) Las viviendas que sean calificadas como viviendas de promoción pública serán cedidas en alquiler.
d) Se llevarán a cabo programas exclusivos dirigidos a grupos de población específicos, a los que se destinarán cualquiera de los tipos de viviendas con protección pública en régimen de alquiler sin posibilidad de acceso a la propiedad. Cuando, en razón de las condiciones cambiantes de los destinatarios, se prevea razonablemente que existirá una frecuente rotación de inquilinos, como es el caso de las promociones para jóvenes y situaciones similares, las viviendas estarán dotadas de los elementos mínimos de mobiliario de cocina, excluidos electrodomésticos, para permitir su utilización inmediata.

Sección Segunda. Cesión en compraventa

Artículo 50. *Precio de venta.*

El precio de venta por metro cuadrado útil de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se establecerá para cada promoción mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, atendiendo al precio máximo de venta establecido en la normativa reguladora del régimen de protección al que se adscriban, y a las circunstancias específicas que puedan concurrir en cada promoción.

Artículo 51. *Forma de pago.*

1. La forma de pago de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cedidas a título de propiedad será de una aportación inicial del 20 por 100 del precio de venta, y el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente, y el 80 por 100 restante, mediante la subrogación del adquirente en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor.
2. Para la financiación del acceso a las viviendas, el organismo o la entidad promotora concertará los préstamos cualificados establecidos en las normas de desarrollo de los planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.
3. La aportación inicial podrá ser abonada mediante entregas parciales, que se distribuirán en el tiempo que transcurra entre la formalización de los contratos de compraventa y la terminación de las obras. Dicha entrega se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción

de cantidades anticipadas en la construcción de viviendas, así como en la normativa específica reguladora del régimen de protección al que se acojan las viviendas.

4. El resto del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava el precio de la vivienda será abonado en el momento de la entrega de la misma.

Sección Tercera. Cesión en alquiler

Artículo 52. *Renta.*

1. La renta anual inicial de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cedidas en régimen de alquiler, se establecerá para cada promoción mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, atendiendo a la renta máxima establecida en la normativa reguladora del régimen de protección al que se adscriban, y a las circunstancias específicas que puedan concurrir en cada promoción.

2. La renta anual de las viviendas que se califiquen como Viviendas de Promoción Pública será del 3 por 100 del precio de referencia, salvo que la normativa de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico determine otra diferente.

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá establecer una renta anual inicial inferior a la prevista en el apartado anterior para determinadas promociones, atendiendo a circunstancias específicas que puedan concurrir en las mismas.

Para la determinación de la renta de las viviendas que se califiquen como de promoción pública se establece como valor de la vivienda y de sus anejos vinculados el menor de los siguientes importes:

a) El coste que para la construcción de la misma deba desembolsar por todos los conceptos la entidad u organismo titular de la promoción. A estos efectos, en los estudios económicos de valoración y precio de cesión que se elaboren, se considerará que los locales comerciales de la promoción alcanzarán un valor, por metro cuadrado útil, equivalente al 50 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda.

b) El resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda y anejos el 80 por 100 del precio máximo que hubiera alcanzado de haber sido calificada como Vivienda de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la calificación como viviendas de promoción pública.

Artículo 53. *Revisión de la renta.*

La renta inicial será actualizada anualmente en el mismo porcentaje de variación que experimente el Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo.

Artículo 54. *Gastos a cargo de los inquilinos y otras obligaciones.*

1. Además de la renta inicial o revisada que corresponda, el arrendatario deberá satisfacer el coste real de los servicios de que disfrute y sean abonados por el arrendador en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

2. Los contratos de arrendamiento que se suscriban deberán reflejar, con la mayor precisión posible, las obligaciones del arrendador y del arrendatario en orden a garantizar el buen estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles, el régimen de autorización de obras, las reparaciones y las restantes materias reguladas por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 55. *Fianza.*

La fianza en metálico que, de conformidad con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, debe prestar el arrendatario por importe de un mes de renta, será depositada por el arrendador en la Unidad de Recaudación de Fianzas de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Artículo 56. *Plazo de duración del contrato de arrendamiento.*

1. La duración mínima del contrato de arrendamiento de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha será de 1 año, y la máxima de 5 años prorrogables por plazos iguales, siempre y cuando transcurrido este plazo el inquilino acredite ante la Comisión Provincial de Vivienda que sigue cumpliendo las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

En los casos de arrendamientos de viviendas con protección pública para jóvenes de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sus Organismos Autónomos y demás entidades dependientes, la edad será un requisito de acceso, pero no de permanencia a efectos de prórroga del contrato de arrendamiento.

2. En las promociones específicas definidas en el artículo 41 del presente Decreto, se podrán establecer otros plazos distintos a los indicados en el apartado anterior, siempre que se cumpla lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

3. Con dos meses de antelación a que concluya el plazo de vigencia del contrato, el inquilino está obligado a presentar ante la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones a que hace referencia el apartado primero del presente artículo. La no presentación de la misma supondrá la finalización del contrato.

Artículo 57. *Administración de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

1. La administración de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha podrá llevarse a cabo por el propio Ente titular de la promoción, bien directamente, bien mediante encargo a empresas especializadas.

2. Igualmente, este patrimonio público de viviendas podrá administrarse a través de órganos específicos, a cuyos efectos, el Ente titular de las mismas podrá:

a) Constituir empresas mixtas de administración, con participación de otras entidades públicas o privadas.

b) Acordar que los adjudicatarios se constituyan en Junta Administradora, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el ente titular de las viviendas.

c) Suscribir convenios con las Corporaciones Locales afectadas o con los Patronatos Municipales de Vivienda o Sociedades Anónimas municipales a tal efecto constituidas.

Sección Cuarta. Cesión en alquiler con opción de compra

Artículo 58. *Renta y precio de venta.*

1. Las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cedidas en régimen de alquiler con opción de compra devengarán una renta anual inicial igual a la establecida en el artículo 52 de este Decreto para las viviendas cedidas en alquiler.

2. En el caso de que el inquilino decidiera ejercitar la opción de compra, éste deberá abonar la diferencia entre el precio máximo de venta de la vivienda en el momento de la transmisión y la suma de la renta pagada durante el periodo de alquiler, excluidos los gastos a que hace referencia el artículo 54 del presente Decreto. Se considerará renta pagada el importe de las subvenciones al alquiler establecidas en el presente Decreto, así como las reducciones de la renta a las que hubiera tenido derecho el inquilino en desarrollo de normativas anteriores.

Artículo 59. *Requisitos para el ejercicio de la opción de compra.*

1. El derecho a la opción de compra de las viviendas cedidas en este régimen, podrá ser ejercido cuando hayan transcurrido 10 años desde su primera adjudicación, siempre y cuando el beneficiario haya permanecido un plazo mínimo de 5 años en este régimen.

2. Asimismo, será indispensable hallarse al corriente en el pago de los gastos recogidos en el artículo 54 del presente Decreto.

3. En tanto no se acceda a la propiedad serán de aplicación las condiciones que regulan la cesión en alquiler, contenidas en la sección tercera del capítulo III del presente Título.

Artículo 60. *Forma de pago.*

1. El pago de la vivienda definido en el artículo 58.2 del presente Decreto se efectuará en el momento de la formalización del ejercicio de la opción de compra.

2. Para la financiación del acceso a la propiedad, los adjudicatarios podrán solicitar los préstamos cualificados establecidos en las normas de desarrollo de los planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

3. El Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la transmisión de la vivienda, y se devenga sobre el precio total de la misma, será abonado en el momento de la formalización del ejercicio de la opción de compra.

CAPÍTULO IV

Limitaciones de cesión y control

Artículo 61. *Cesión «intervivos».*

1. Los adquirentes de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha no podrán transmitir «intervivos» dichas viviendas durante el plazo de 10 años desde la calificación o declaración definitiva, con los requisitos y excepciones establecidos en el artículo 25 del presente Decreto.

2. Dicha transmisión sólo podrá efectuarse a personas que reúnan los requisitos necesarios para acceder a las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para lo cual, el vendedor deberá solicitar previamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, autorización de la transmisión y del precio máximo a percibir, acompañando la documentación que acredite que el comprador reúne los requisitos exigidos.

El ofrecimiento para el ejercicio del derecho de tanteo a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, conforme a lo establecido en el artículo 26, podrá hacerse simultáneamente a la solicitud de la autorización, condicionada a su obtención, o bien una vez concedida ésta.

3. Esta limitación a la facultad de disponer deberá figurar necesariamente en el contrato de compraventa.

4. Las ayudas personales que puedan otorgarse para la adquisición de la vivienda con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha quedan vinculadas al titular de las mismas. La transmisión «intervivos», previo cumplimiento de lo establecido en los apartados anteriores de este mismo artículo, supondrá la interrupción de las ayudas económicas directas, y la Entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

Artículo 62. *Cesión y subrogación en el arrendamiento.*

1. El arrendatario de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha no podrá subarrendarla, ni tampoco ceder el contrato de arrendamiento objeto de la misma.

2. La subrogación en el contrato de arrendamiento de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha por causa de separación legal, divorcio, nulidad matrimonial y por muerte del arrendatario se efectuará de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, hasta que concluya la vigencia del contrato o su prórroga; transcurrido dicho plazo será condición necesaria para la permanencia que quien se subroga reúna las condiciones establecidas para ser titular de una vivienda de este tipo.

3. El contrato de arrendamiento no perderá esta condición aunque el titular del mismo no tenga en la finca arrendada su vivienda habitual y permanente siempre que en ella habite su

cónyuge separado legalmente o de hecho, o los hijos que de él dependan, y reúnan las condiciones establecidas para ser titular de una vivienda de este tipo.

CAPÍTULO V

Ayudas a los promotores, adquirentes y arrendatarios

Artículo 63. *Ayudas económicas a promotores y adquirentes.*

1. La Entidad u Organismo titular de la promoción de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y los adquirentes de las mismas que sean cedidas por el sistema de compraventa, podrán acceder tanto a los préstamos cualificados convenidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el marco de los planes estatales y regionales de vivienda y suelo, como a las ayudas económicas directas otorgadas con cargo a los mismos, que correspondan en función del régimen de protección al que se acojan las viviendas.

2. La concesión de préstamos cualificados y el reconocimiento y abono de las ayudas económicas directas quedará condicionado por el volumen de los recursos financieros acordados y por la existencia de crédito presupuestario, en los términos establecidos en la normativa reguladora para el desarrollo de los planes de vivienda y suelo a que hace referencia el apartado anterior.

Artículo 64. *Ayudas a los arrendatarios.*

1. El inquilino de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tendrá derecho, en concepto de ayudas durante el alquiler, a una subvención consistente en un porcentaje de la renta inicial o revisada que le corresponda abonar, en función de la circunstancia que en cada caso concurra:

a) Si los ingresos familiares corregidos del arrendatario, calculados conforme a lo establecido en el artículo 68 del presente Decreto, son:

a 1). Mayores a 1/8 parte, e iguales o inferiores a 1/6 parte del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, una subvención equivalente al 25 por 100 de la renta.

a 2). Iguales o inferiores a 1/8 parte del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, una subvención equivalente al 50 por 100 de la renta.

b) Los inquilinos que dispongan de título de familia numerosa, en tanto mantengan y acrediten tal condición, tendrán derecho a una subvención, además de la establecida en el párrafo anterior, sumada a la cual no podrá superar el 50 por 100 de la renta, que será:

b 1). Familia numerosa general, el 15 por 100 de la renta.

b 2). Familia numerosa especial, el 25 por 100 de la renta.

c) Las mujeres víctimas de malos tratos, tendrán derecho a una subvención equivalente al 20 por 100 de la renta, por un plazo de cinco años prorrogable por plazos idénticos, siempre que se constate la necesidad de mantenerla, de acuerdo con el informe del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

2. La concesión de las ayudas, y su disminución o supresión cuando las condiciones que hubieran dado lugar a las mismas experimentasen modificación, será reconocida mediante resolución motivada del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas correspondiente al lugar donde se ubique la vivienda. Las ayudas comprendidas en el párrafo a) del apartado anterior serán revisadas cada dos años, debiendo acreditar el arrendatario las condiciones que den lugar a la citada subvención.

3. Atendiendo a circunstancias familiares temporales y excepcionales, el inquilino de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá disfrutar de una subvención de hasta el 50 por 100 de la renta inicial o revisada. El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas acordará en cada caso la concesión de la subvención y su cuantía en atención a dichas circunstancias,

determinando su duración, que no podrá superar los seis meses. Esta ayuda de carácter temporal y extraordinaria será compatible con las establecidas en los apartados anteriores sin que en ningún caso supere el 50 por 100 de la renta que le corresponda abonar.

CAPÍTULO VI

Requisitos para el acceso a las viviendas

Artículo 65. *Unidad familiar.*

1. Se entiende por unidad familiar a los efectos previstos en este Título, el concepto definido en el artículo 19 del presente Decreto, al que se añadirá la persona que conviva con el solicitante, en el supuesto de uniones de hecho, y los familiares mayores de 65 años o discapacitados en los términos definidos en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad que convivan y estén a cargo del mismo. Se entenderá que no están a su cargo aquellas personas que obtenga ingresos superiores al IPREM.

2. Asimismo constituye unidad familiar la mujer víctima de malos tratos junto con los hijos a su cargo cuando existiendo vínculo matrimonial no conviva con su cónyuge, aún cuando no haya separación legal siempre que se acredite el hecho de haber sido víctima de malos tratos en la forma prevista por el artículo 3 del Decreto 38/2002, de 12 de marzo, de aplicación de la Ley 5/2001, de 17 de mayo de prevención de malos tratos y protección de mujeres maltratadas.

Artículo 66. *Condiciones de adjudicación.*

1. Para acceder a una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el solicitante deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos, en los términos que se indican en el presente capítulo:

a) Ser mayor de edad, o menor cuando con el consentimiento de los padres vivan independientes de estos.

b) Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. En el supuesto de ser extranjero no comunitario, contar con permiso de residencia y de trabajo, ambos vigentes, salvo en los supuestos en los que este último no sea necesario.

c) Necesidad de vivienda.

d) Ingresos máximos y mínimos.

e) Residencia en el municipio.

f) Otros requisitos especiales, que serán objeto de ponderación en los procesos de selección de adjudicatarios de viviendas incluidas en promociones clasificadas como específicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 del presente Decreto.

2. El cumplimiento de los requisitos anteriores y las demás circunstancias alegadas por el solicitante vendrá referido a la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes.

Artículo 67. *Necesidad de vivienda.*

1. Se entenderá que existe necesidad de vivienda para el acceso en propiedad a una vivienda con protección pública cuando, tanto el solicitante como los miembros de la unidad familiar que convivan con él y a su cargo, carezcan de vivienda a título de propiedad o usufructo. Todo ello sin perjuicio de las excepciones relativas a la posibilidad de ser titular de otra u otras viviendas en propiedad o usufructo, para el acceso a las viviendas con protección pública, previstas en planes estatales o autonómicos de vivienda, en cuyo caso se entenderá que existe necesidad de vivienda aun cuando exista titularidad sobre otra, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en los mencionados planes.

Sin perjuicio de lo anterior, también se entenderá acreditada la necesidad de vivienda cuando concurran algunas de las siguientes circunstancias:

a) Pérdida de uso de una vivienda por separación legal.

b) Habitar, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar. Si el solicitante resultase adjudicatario en las listas provisionales que se elaborarán de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo VII del presente Título, y la vivienda que ocupa fuera de su propiedad o de alguno de los familiares que convivan a su cargo, se ofrecerá su venta a la Consejería competente en materia de vivienda, por el precio que resulte de la aplicación de las normas para la determinación del precio de los inmuebles a los efectos del devengo del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, disminuido en el importe de las reparaciones que, según el informe técnico, sea preciso acometer en la vivienda. La Consejería competente en materia de vivienda podrá ejercer la opción de compra en el plazo de tres meses desde el ofrecimiento.

Se considerarán inadecuadas, en todo caso, aquellas viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados, o bien de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados; las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por 100 del valor de venta de las mismas, así como las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida permanente en las cuales, o bien los elementos comunes del edificio, o el interior de las mismas, no tengan la consideración de accesibles, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad en Castilla-La Mancha.

c) Habitar una vivienda sujeta a expediente de expropiación, desahucio judicial o administrativo iniciado por causas no imputables al interesado, o en un inmueble que haya sido declarado en ruina.

d) Habitar una vivienda cedida en precario por instituciones públicas o privadas o, en caso de haber sido cedida por persona física, cuando no exista relación de parentesco con ella en primer y segundo grado, tanto en línea recta como colateral. No se considerará la relación de parentesco en el caso de mujeres víctimas de malos tratos.

e) Habitar un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o remodelación que hayan implicado la pérdida de la vivienda.

f) Habitar en establecimiento de acogida.

g) Habitar en casa de acogida, centro de urgencias, piso tutelado o alojamiento provisional gratuito, en los términos que recoge la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de prevención de malos tratos y protección de mujeres maltratadas.

2. Para el acceso a una vivienda con protección pública en régimen de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, se entenderá que existe necesidad de vivienda, además de por lo dispuesto en el apartado anterior, cuando el solicitante habite dependencias o cuartos a título de realquiler, subarriendo u hospedaje.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el solicitante habite una vivienda en alquiler, se entenderá que existe necesidad de vivienda únicamente en el caso de que la renta anual supere el 20 por 100 de los ingresos familiares corregidos, salvo en el supuesto de que el arrendador de la vivienda sea el ascendiente del solicitante o de su cónyuge o persona que con él conviva en supuestos de uniones de hecho o situaciones similares, y cuando el solicitante habite cuartos a título de realquiler, subarriendo u hospedaje.

3. En todo caso, las deficiencias de habitabilidad y la superficie inadecuada deberán acreditarse mediante informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

4. Los arrendatarios de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sin posibilidad de compra, que se hallen al corriente en el pago de todos los gastos y resto de obligaciones derivadas del arrendamiento, tendrán acreditada la necesidad de vivienda en los procedimientos de acceso a la propiedad de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Artículo 68. *Ingresos máximos y mínimos.*

1. La determinación de los ingresos familiares, en su caso corregidos, se efectuará aplicando los procedimientos establecidos en la normativa reguladora del régimen de protección al que se adscriba la vivienda.

2. Los ingresos determinantes del derecho de acceso a una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, vendrán referidos al período impositivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con plazo de presentación vencido a la fecha de presentación de la solicitud, o de la finalización del plazo de presentación de solicitudes en su caso.

Si alguno de los miembros de la unidad familiar no desempeñara actividad laboral alguna podrá acreditar en su caso sus ingresos mediante la presentación de alguno de los siguientes documentos referidos al mismo período indicado en el párrafo anterior:

a) Certificado expedido por los Organismos Oficiales correspondientes en caso de jubilación, invalidez, incapacidad laboral, viudedad o cualquier otra situación que genere derecho a una prestación tanto contributiva como no contributiva.

b) Certificado expedido por el INEM.

3. Los ingresos familiares corregidos del solicitante, no podrán ser superiores a los establecidos para cada tipo de vivienda, en función de su régimen de protección.

4. a 6. **(Derogados)**

Artículo 69. *Residencia en el municipio.*

1. Para acceder a las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con carácter general, será necesario acreditar 1 año de residencia ininterrumpida inmediatamente anterior a la convocatoria, en alguno de los municipios de la Región. Si la residencia es en el municipio donde se ubique la promoción, se tendrá en cuenta a los efectos del baremo de puntuación a que se refiere el artículo 78.1 del presente Decreto. Para el caso de resultar adjudicatario un interesado residente en un municipio distinto de donde se ubique la promoción, será requisito indispensable empadronarse en la vivienda, quedando supeditada la adjudicación a la acreditación de dicho empadronamiento.

2. No será exigible la acreditación de residencia a que se refiere el apartado anterior en los siguientes casos:

a) Emigrantes con motivo de retorno tras la jubilación o que sufran enfermedad que les incapacite para la actividad laboral.

b) Antiguos residentes que abandonaron el municipio por razones laborales o de vivienda y deseen regresar por razón de trabajo.

c) Aquellos que acrediten una actividad laboral de 6 meses en el último año en el municipio donde se ubique la promoción.

d) Mujeres víctimas de malos tratos, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

e) Personas que sufran especiales circunstancias sociales y económicas en razón de las cuales sean objeto de medidas de acompañamiento señaladas en el Plan Regional de Integración Social, bajo tutela de la Consejería de Bienestar Social y del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

f) Personas con movilidad reducida permanente.

3. En el supuesto de que los solicitantes que acrediten el requisito de residencia mínima o alguna de las circunstancias contenidas en el apartado anterior no cubran el total de viviendas que integran la promoción, se podrán adjudicar las restantes viviendas a otros solicitantes que no cumplan dicho requisito.

4. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, será suficiente que el solicitante o su cónyuge, o persona con quien aquél conviva en el supuesto de uniones de hecho, acrediten el cumplimiento de este requisito o de las circunstancias que lo suplen.

Artículo 70. *Otros requisitos especiales.*

1. Podrán ser establecidos otros requisitos para acceder a viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que sean clasificadas como promoción específica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 del presente Decreto, cuando tengan por destinatarios a colectivos que sean objeto de medidas de discriminación positiva o de integración social establecidas en normas legales o

reglamentarias, o en programas de intervención de la Administración regional que hayan sido objeto de aprobación o toma de conocimiento por el Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

2. Los requisitos especiales serán comunes a todas las promociones dirigidas a los mismos destinatarios, y podrán suponer, además de la incorporación de nuevas exigencias, la modificación de las restantes condiciones objeto de este capítulo. Su aprobación se efectuará mediante Orden del Consejero de Obras Públicas.

Artículo 71. *Exclusiones.*

No podrán acceder a una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

a) Los que habiendo sido adjudicatarios de otra vivienda promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la hubieran enajenado o renunciado a ella por cualquier causa, a excepción de los cambios de residencia por motivos laborales, o por no estar adaptada a sus necesidades de movilidad reducida permanente o bien que dichas necesidades les hubiesen sobrevenido con posterioridad a su renuncia, u otros motivos debidamente justificados a juicio de la Comisión Provincial de Vivienda.

b) Aquellos solicitantes que ocupen ilegalmente viviendas o alojamientos facilitados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, hayan producido graves deterioros en dichos inmuebles o sean deudores por cualquiera de los conceptos previstos en el artículo 54 del presente Decreto.

c) Aquellos solicitantes que hubieran sido desahuciados de una vivienda promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por cualquier causa, y ello durante un plazo de tres años desde que fuera ejecutado dicho desahucio.

d) Los que en anteriores convocatorias hubiesen sido excluidos por motivos de falsedad, y ello durante un plazo de tres años desde dicha exclusión. La limitación de tal derecho requerirá la tramitación del correspondiente expediente en el que tendrá carácter esencial el trámite de audiencia al interesado.

e) Los que no puedan acreditar ingresos suficientes para hacer frente a los pagos de la renta de la vivienda, incluidas las ayudas a que tuviera derecho en virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, salvo que Organismos Públicos de Asistencia o Bienestar Social certifiquen la concesión de ayudas que permitan el pago del alquiler.

CAPÍTULO VII

Normas básicas del procedimiento de adjudicación

Artículo 72. *Actuaciones preliminares.*

(Derogado)

Artículo 73. *Viviendas, locales, edificaciones y servicios complementarios al uso residencial destinados a objetivos de integración social.*

(Derogado)

Artículo 74. *Reserva de viviendas.*

(Derogado)

Artículo 75. *Comisión Provincial de Vivienda.*

1. En cada una de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas quedará constituida una Comisión Provincial de Vivienda con la composición siguiente:

– Presidente: El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

– Secretario: El Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas o, en su defecto, un funcionario de la misma.

– Vocales:

a) El Jefe del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

b) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

c) Un representante del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

d) Un Diputado Provincial designado por la Diputación Provincial.

e) Dos Alcaldes de la provincia, designados por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

f) Dos representantes sindicales, designados uno por cada una de las centrales con mayor representatividad en la provincia.

g) Un representante de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos.

h) Un representante de las Asociaciones de Defensa de los Consumidores y Usuarios, designado por los representantes de dichas Asociaciones en el Consejo Regional de Consumo.

i) El Alcalde del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la promoción de viviendas, o Concejal en quien delegue.

2. Todos los miembros de la Comisión tendrán voz y voto, excepto el Secretario y el Jefe del Servicio de Vivienda, que sólo tendrán voz.

3. Cuando así lo aconsejen los asuntos a tratar, el Presidente de la Comisión podrá designar expresamente los funcionarios de la Consejería de Obras Públicas o los responsables de la Entidad u Organismo titular de la promoción, que hayan de integrarse en las reuniones con voz y sin voto.

4. El régimen y funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Vivienda se ajustará a lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 76. *Funciones de las Comisiones Provinciales de Vivienda.*

Son funciones de las Comisiones Provinciales de Vivienda:

a) Formular propuestas en relación con los elementos de la programación de actuaciones en materia de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, definidos en el artículo 47 del presente Decreto.

b) Acordar el inicio del procedimiento de adjudicación y aprobar la convocatoria.

c) Seleccionar y designar los adjudicatarios de las viviendas objeto de este Decreto, así como resolver las reclamaciones formuladas a las listas generales provisionales de seleccionados y excluidos.

d) Adjudicar las viviendas que resulten vacantes, y mantener, en su caso, las listas de espera permanentemente actualizadas.

e) Fijar la fecha, hora y lugar de celebración de los sorteos de adjudicación de viviendas en los casos que corresponda, así como la composición de la mesa encargada de su desarrollo, de la que necesariamente deberán formar parte el Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y el Jefe de Servicio de Vivienda, o personas que los sustituyan.

f) Informar sobre todos aquellos asuntos que expresamente les encomiende el Consejero de Obras Públicas.

Artículo 77. *Funciones del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas.*

1. En las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de acuerdo con la modalidad establecida en el artículo 42.1 del presente Decreto, los Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas tendrán, entre las funciones que les asignan las normas sobre organización y funciones de los diversos órganos de la Consejería, las siguientes atribuciones:

a) Formular propuestas ante la Comisión de Planificación y Programación, y dar traslado a la misma, de las que acuerde la Comisión Provincial de Vivienda, en relación con los elementos de la programación de actuaciones en materia de viviendas con protección

pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, definidos en el artículo 47 del presente Decreto.

b) Formalizar y resolver contratos de compraventa.

c) Formalizar contratos de arrendamiento y acordar el inicio de los expedientes de desahucio.

d) Iniciar los expedientes de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

e) Iniciar y resolver los expedientes sancionadores por incumplimiento del régimen de protección al que se adscriban las viviendas.

f) Resolver los cambios de titularidad.

g) Resolver las subvenciones en arrendamiento y propiedad.

h) Administrar y controlar el patrimonio inmobiliario en viviendas de esta naturaleza, autorizando la ejecución de obras en las viviendas cedidas en régimen de alquiler.

i) Velar y controlar el cumplimiento del fin social de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. En las restantes promociones de viviendas objeto del Título Segundo del presente Decreto, los Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas tendrán las atribuciones señaladas como a), d), e), f), g) e i) del apartado anterior.

Artículo 78 a 92.

(Derogados)

Disposición adicional primera. *Normativa aplicable a las viviendas de protección oficial.*

A las viviendas calificadas de protección oficial y a las que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, les será de aplicación, además de la regulación establecida con carácter general en el presente Decreto, lo establecido en su normativa específica en cuanto no se oponga a lo aquí dispuesto.

Disposición adicional segunda. *Régimen sancionador aplicable a las viviendas con protección pública.*

En tanto no se apruebe la Ley reguladora del régimen sancionador en materia de vivienda, será de aplicación a las viviendas con protección pública el régimen sancionador establecido en el artículo 8 del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, desarrollado por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 26/1984, de 19 de julio de Defensa de los Consumidores y Usuarios, relativos a la materia de vivienda.

Disposición adicional tercera. *Modificaciones y desarrollo del Decreto 113/2002, de 27 de agosto.*

En relación con el Decreto 113/2002, de 27 de agosto, sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005:

1. Las referencias de dicha disposición a las áreas geográficas deberán entenderse hechas a las establecidas en el artículo 17 del presente Decreto, a partir de su entrada en vigor.

2. El Consejero de Obras Públicas mediante Orden desarrollará el artículo 49, de dicho Decreto, pudiendo suprimir para las personas con preferencia en la concesión de ayudas algunos de los requisitos exigidos con carácter general.

3. Se modifica el artículo 47.4, que quedará redactado como sigue:

«4. La resolución de concesión fijará las condiciones a que deberá atenerse la promoción, debiendo figurar necesariamente el plazo para la finalización de las obras y para la presentación de la solicitud de calificación definitiva de alojamiento protegido, la forma de abono de la subvención y las cláusulas de garantía.»

Disposición adicional cuarta. *Modificaciones al Decreto 76/1990, de 21 de junio, por el que se crea la Comisión Regional de la Vivienda de Castilla-La Mancha.*

1. Se modifica la composición de la Comisión Regional de la Vivienda, establecida en el artículo 3 del Decreto 76/1990, de 21 de junio, que estará compuesta por los titulares de los órganos, y los representantes de las organizaciones y asociaciones, que a continuación se indican:

Presidencia: La Dirección General de Urbanismo y Vivienda.
Vicepresidencia: La Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas.
Vocales:

a) La Dirección General de Economía y Presupuestos de la Consejería de Economía y Hacienda.
b) La Dirección General de Administración Local de la Consejería de Administraciones Públicas.
c) La Dirección General de Consumo de la Consejería de Sanidad.
d) La Dirección General de Juventud de la Consejería de Cultura.
e) La Dirección General de Acción Social y Cooperación Internacional de la Consejería de Bienestar Social.
f) La Dirección del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.
g) Dos vocales en representación de los Ayuntamientos, designados por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.
h) Dos vocales en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción - construcción de ámbito regional.
i) Dos representantes sindicales designados por cada una de las Centrales con mayor representatividad en la Región.
j) Un vocal en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.
k) Un vocal en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha.
l) Un vocal en representación de las Asociaciones de Defensa de los Consumidores y Usuarios, designado por los representantes de dichas Asociaciones en el Consejo Regional de Consumo.
m) Un vocal en representación de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos.

Secretario: Actuará como Secretario, con voz pero sin voto, un funcionario designado por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

Podrán asistir también a las reuniones de la Comisión Regional de la Vivienda, con voz pero sin voto, aquellos funcionarios encargados de asesorar e informar a la Comisión, que sean designados por la Presidencia, en razón de las materias a tratar.

2. Se modifica el contenido del artículo 4 del Decreto 76/1990, de 21 de junio, que tendrá la siguiente redacción:

> «La Comisión Regional de la Vivienda de Castilla-La Mancha se reunirá ordinariamente, como mínimo, una vez al año, y con carácter extraordinario cuando lo determine la Presidencia, por decisión propia, o a petición de la mitad más uno de los miembros de la Comisión. Para la válida constitución de la Comisión, en segunda convocatoria, bastará la presencia de la Presidencia, la Secretaría de la Comisión, y cinco vocales. Los vocales que sean titulares de órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrán delegar por escrito su representación en un funcionario o en el titular de otro Centro Directivo de la Consejería a la que represente, o en la Presidencia de la Comisión. En lo demás, su régimen y funcionamiento se ajustará a lo previsto para los órganos colegiados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

Disposición adicional quinta. *Precio de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de régimen especial con ayuda exclusiva de la Junta, establecidas en el Capítulo II del Decreto 2/2000, de 11 de enero.*

El precio de venta en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial establecidas en el capítulo II del Decreto 2/2000, de 11 de enero, será el vigente para las viviendas de protección oficial de régimen especial, vigente en el momento de la celebración del contrato.

Disposición adicional sexta. *Forma de determinar la renta de las viviendas que se califiquen como de promoción pública a partir de la entrada en vigor del Decreto.*

(Derogada)

Disposición adicional séptima. *Administración de viviendas de promoción pública.*

La remisión efectuada en el artículo 2.4 del Decreto 22/1986, de 1 de abril, al artículo 55 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, deberá entenderse referida al artículo 57 del presente Decreto. La referencia que en el mismo se contiene a viviendas y locales de protección oficial de promoción pública deberá entenderse realizada a viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Disposición adicional octava. *Viviendas con protección pública bioclimáticas.*

El Consejero de Obras Públicas, mediante Orden, podrá establecer las normas técnicas para el cómputo de las superficies útiles de las viviendas bioclimáticas con protección pública, definidas como aquellas que se diseñan para aprovechar el clima y las condiciones del entorno con el fin de conseguir una situación de confort térmico en su interior y una disminución del consumo energético convencional sin originar contaminación ni residuos en el medio ambiente; así como los precios máximos de venta o adjudicación aplicables a ellas.

Disposición adicional novena.

1. Las personas titulares de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, una vez transcurridos al menos 5 años desde la suscripción del contrato, podrán acceder a la propiedad de la misma mediante el ejercicio de opción de compra, en las siguientes condiciones:

a) El precio de compraventa se determinará aplicando los porcentajes siguientes al precio máximo legal de referencia que corresponda a la vivienda conforme a su calificación definitiva y área geográfica:

1) Viviendas con una antigüedad de hasta 15 años: 80%.
2) Viviendas con una antigüedad superior a 15 años: 64%.

b) Del precio de venta, se descontarán las cantidades que la persona interesada haya abonado en concepto de arrendamiento, compensado con el importe de las subvenciones al alquiler que hubiera percibido, y sin que el importe descontado pueda superar el 50% del precio de venta fijado según la letra anterior.

c) El solicitante deberá estar al corriente en el pago en la renta de alquiler, incluidas las cantidades que de acuerdo con la ley o el contrato le correspondan o haya asumido.

d) En el momento de ejercer la opción de compra el solicitante habrá de reunir y acreditar el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la normativa para el acceso a este tipo de vivienda.

2. Las personas titulares de un contrato de compraventa con precio aplazado sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, podrán acogerse al régimen de alquiler, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Las personas interesadas deberán solicitar el cambio de régimen de propiedad a alquiler sobre la vivienda que ocupan, justificando las causas que motivan su petición y deberá ser objeto de informe social.

b) Dicha solicitud conllevará la renuncia a cuantos derechos deriven del contrato de compraventa originario, asumiendo cuantos gastos pudieran generarse.

c) El nuevo contrato de alquiler tendrá como renta inicial en cómputo anual la que corresponda al 3% sobre el precio máximo legal de referencia de una vivienda de protección oficial en venta de la misma área geográfica, que se calculará como indica el punto 1, letra a) de esta disposición.

d) La persona interesada podrá acogerse al derecho de reducción de la renta conforme a la legislación vigente sobre vivienda protegida.

e) En ningún caso este cambio de régimen dará derecho a exigir a la Administración la devolución de todo o parte de las cantidades abonadas. No obstante, sí tendrá derecho la persona interesada a que las cantidades abonadas en régimen de compraventa se imputen a la renta equivalente que hubiera correspondido en el momento de la firma del contrato de compraventa con precio aplazado.

Si resultara un saldo favorable para la persona interesada, se compensará con las rentas de alquiler futuras que se devenguen.

En caso de que este saldo fuera favorable a la Administración, la resolución que establezca el cambio de régimen determinará su imputación a las sucesivas rentas del nuevo arrendamiento, sin que la cuantía resultante pueda superar en 1,5 veces la renta inicial de arrendamiento.

f) Previamente a la resolución de cambio de régimen la Dirección Provincial de la Consejería competente, por sí misma o por los técnicos que designe, elaborará un informe técnico sobre el estado de conservación de la vivienda y su necesidad de reparación, cuantificando, en su caso, el coste de las reparaciones necesarias para reestablecer las condiciones de habitabilidad de la vivienda. En caso de autorizarse el cambio de régimen, el solicitante deberá asumir el coste de esas reparaciones.

g) En el momento del cambio de régimen la vivienda deberá encontrarse al corriente de cuotas de comunidad, impuestos, tasas y todas las obligaciones de carácter legal o tributario derivadas de la propiedad del inmueble.

3. Los procedimientos de cambio de régimen regulado en la presente disposición se resolverán por la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde esta radique, previo informe del Servicio de Vivienda, informando a la Comisión Provincial de Vivienda de los motivos que fundamentan la resolución.

Disposición adicional décima. *Precio de venta y renta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública.*

1. El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública, será el resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda y anejos el 64 por 100 del precio máximo de venta para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la venta.

2. Asimismo, este precio de venta será el precio de referencia al que remite el artículo 52.2, a los efectos del cálculo de la renta anual de los contratos de arrendamiento.

Disposición adicional undécima.

Las normas contenidas en el Título II referentes a las viviendas en régimen de alquiler, serán de aplicación a todos los grupos de viviendas propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Disposición transitoria primera. *Viviendas con protección pública a las que es de aplicación este Decreto.*

El presente Decreto será de aplicación a todas las viviendas con protección pública cuya solicitud de declaración o calificación se presente a partir de la entrada en vigor del mismo.

Disposición transitoria segunda. *Promociones a las que son de aplicación las normas de este Decreto relativas a adjudicaciones y precio de venta.*

Las normas contenidas en este Decreto referidas a adjudicaciones y precios de venta y renta de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, se aplicarán a todas aquellas promociones objeto de este Decreto en que no se hubiera aprobado convocatoria pública de admisión de solicitudes.

Disposición transitoria tercera. *Precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto.*

(Derogada).

Disposición transitoria cuarta. *Viviendas a las que son de aplicación las normas del Título II relativas a las viviendas en régimen de alquiler y requisitos para el ejercicio de la opción de compra.*

(Derogada).

Disposición derogatoria única. *Disposiciones derogadas.*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.
2. Quedan derogados expresamente:

a) El Decreto 93/1993, de 27 de julio, sobre adjudicación de vivienda, de promoción pública; el Decreto 19/1995, de 14 de marzo, en el que se determina el precio de venta y renta, y la regulación al arrendamiento de las viviendas de promoción pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; la Orden de 28 de julio de 1993 de desarrollo del Decreto 93/1993, así como el artículo 2 de la Orden de 8 de marzo de 1999, de publicación de la relación de municipios incluidos en cada una de las áreas geográficas establecidas a efectos de promoción, financiación, construcción y cesión de viviendas, y en la que se determina el valor unitario para calcular el precio máximo de las viviendas de protección oficial de promoción pública.

b) La disposición adicional quinta del Decreto 2/2000 de 11 de enero, por el que se establecen y regulan ayudas para el fomento de la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas y de otros tipos de alojamiento protegido, y se aprueban otras disposiciones en materia de vivienda.

c) Quedan sin efecto los plazos perentorios para solicitar el abono de subvenciones reconocidas en resoluciones firmes, establecidos en las siguientes disposiciones: en el Decreto 2/2000 de 11 de enero; en el Decreto 211/2001, de 4 de diciembre, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda, por el que se adapta la normativa autonómica a lo establecido en el Real decreto 115/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio; en el Decreto 113/2002 de 27 de diciembre, sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005, así como en la Orden de 17 de mayo de 2000, de desarrollo y aplicación de los Decretos 2/2000, de 11 de enero y 120/1998, de 9 de diciembre, por la que se regulan procedimientos administrativos relativos a las ayudas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de vivienda establecidas en dichos Decretos, y se distribuye el número de actuaciones para el año 2000.

Disposición final primera. *Desarrollo y ejecución del Decreto.*

Se faculta al Consejero de Obras Públicas para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor del Decreto.*

El presente Decreto entrará en vigor veinte días después de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

ANEXO I

Municipios comprendidos en el área geográfica 1.a

Relación de municipios

COD	MUN	Municipio	Provincia
02	003	Albacete	Albacete
02	009	Almansa	Albacete
02	037	Hellin	Albacete
02	069	Roda (La)	Albacete
02	081	Villarrobledo	Albacete
13	005	Alcazar de San Juan	Ciudad Real
13	034	Ciudad Real	Ciudad Real
13	039	Daimiel	Ciudad Real
13	053	Manzanares	Ciudad Real
13	056	Miguelturra	Ciudad Real
13	071	Puertollano	Ciudad Real
13	078	Socuellamos	Ciudad Real
13	079	Solana (La)	Ciudad Real
13	082	Tomelloso	Ciudad Real
13	087	Valdepeñas	Ciudad Real
16	078	Cuenca	Cuenca
16	203	Tarancon	Cuenca
19	046	Azuqueca de Henares	Guadalajara
19	130	Guadalajara	Guadalajara
45	081	Illescas	Toledo
45	165	Talavera de La Reina	Toledo
45	168	Toledo	Toledo

ANEXO II

Municipios comprendidos en el área geográfica 2.a

Relación de municipios

Cod	Mun	Municipio	Provincia
02	008	Alcaraz	Albacete
02	012	Balazote	Albacete
02	024	Casas Ibañez	Albacete
02	025	Caudete	Albacete
02	029	Chinchilla de Monte Aragon	Albacete
02	035	Gineta (La)	Albacete
02	039	Higueruela	Albacete
02	048	Minaya	Albacete
02	051	Montealegre del Castillo	Albacete
02	073	Tarazona de La Mancha	Albacete
02	074	Tobarra	Albacete
13	011	Almaden	Ciudad Real
13	013	Almagro	Ciudad Real
13	015	Almodovar del Campo	Ciudad Real
13	019	Argamasilla de Alba	Ciudad Real
13	020	Argamasilla de Calatrava	Ciudad Real
13	023	Bolaños de Calatrava	Ciudad Real
13	028	Campo de Criptana	Ciudad Real
13	047	Herencia	Ciudad Real
13	052	Malagón	Ciudad Real
13	054	Membrilla	Ciudad Real
13	058	Moral de Calatrava	Ciudad Real
13	061	Pedro Muñoz	Ciudad Real
13	063	Piedrabuena	Ciudad Real
13	064	Poblete	Ciudad Real
13	077	Santa Cruz de Mudela	Ciudad Real

13	093	Villanueva de los Infantes	Ciudad Real
13	096	Villarrubia de los Ojos	Ciudad Real
16	033	Belmonte	Cuenca
16	042	Campillo de Altobuey	Cuenca
16	901	Campos del Paraiso	Cuenca
16	066	Casasimarro	Cuenca
16	086	Fuente de Pedro Naharro	Cuenca
16	100	Hinojosos (Los)	Cuenca
16	102	Honrubia	Cuenca
16	106	Horcajo de Santiago	Cuenca
16	112	Huete	Cuenca
16	113	Iniesta	Cuenca
16	117	Landete	Cuenca
16	124	Mesas (Las)	Cuenca
16	125	Minglanilla	Cuenca
16	133	Mota del Cuervo	Cuenca
16	134	Motilla del Palancar	Cuenca
16	153	Pedernoso (El)	Cuenca
16	154	Pedroñeras (Las)	Cuenca
16	170	Priego	Cuenca
16	171	Provencio (El)	Cuenca
16	175	Quintanar del Rey	Cuenca
16	190	San Clemente	Cuenca
16	191	San Lorenzo de la Parrilla	Cuenca
16	198	Sisante	Cuenca
16	903	Valeras (Las)	Cuenca
16	249	Villamayor de Santiago	Cuenca
16	251	Villanueva de la Jara	Cuenca
19	006	Albalate de Zorita	Guadalajara
19	021	Almoguera	Guadalajara
19	024	Alovera	Guadalajara
19	058	Cabanillas del Campo	Guadalajara
19	071	Casar (El)	Guadalajara
19	086	Cifuentes	Guadalajara
19	105	Chiloeches	Guadalajara
19	117	Fontanar	Guadalajara
19	143	Horche	Guadalajara
19	151	Humanes	Guadalajara
19	171	Marchamalo	Guadalajara
19	212	Pastrana	Guadalajara
19	257	Sigüenza	Guadalajara
19	291	Trillo	Guadalajara
19	319	Villanueva de la Torre	Guadalajara
19	331	Yunquera de Henares	Guadalajara
45	016	Arges	Toledo
45	019	Bargas	Toledo
45	041	Casarrubios del Monte	Toledo
45	052	Cobisa	Toledo
45	053	Consuegra	Toledo
45	054	Corral de Almaguer	Toledo
45	061	Escalona	Toledo
45	064	Esquivias	Toledo
45	066	Fuensalida	Toledo
45	070	Guadamur	Toledo
45	087	Madridejos	Toledo
45	102	Mocejón	Toledo
45	106	Mora	Toledo
45	107	Nambroca	Toledo
45	115	Noblejas	Toledo

45	118	Noves	Toledo
45	121	Ocaña	Toledo
45	122	Olias del Rey	Toledo
45	123	Ontigola	Toledo
45	124	Orgaz	Toledo
45	125	Oropesa	Toledo
45	133	Polan	Toledo
45	136	Puebla de Montalban (La)	Toledo
45	140	Pulgar	Toledo
45	142	Quintanar de la Orden	Toledo
45	145	Recas	Toledo
45	157	Santa Cruz del Retamar	Toledo
45	161	Seseña	Toledo
45	163	Sonseca	Toledo
45	166	Tembleque	Toledo
45	173	Torrijos	Toledo
45	182	Ventas Con Peña Aguilera (Las)	Toledo
45	185	Villacañas	Toledo
45	188	Villaluenga de la Sagra	Toledo

ANEXO III

Adjudicación de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha

Baremo de puntuación

A) NECESIDAD DE VIVIENDA: PUNTOS

1. NECESIDAD DE VIVIENDA POR DEFICIENTES CONDICIONES DE HABITABILIDAD O SUPERFICIE INADECUADA:

1. Chabola, cueva, caseta o construcciones similares 75
2. Viviendas cuya reparación importaría:
   a) El 75 por 100 o más del valor de la vivienda 75
   b) Más del 50 por 100 y menos del 75 por 100 del valor de la vivienda 50
3. Superficie útil inferior a:
   a) Inferior a 10 metros cuadrados por persona 50
   b) Inferior a 30 metros cuadrados totales ó 15 metros cuadrados por persona 10

2. NECESIDAD DE VIVIENDA POR CARECER DE LA MISMA EN PROPIEDAD, ARRENDAMIENTO O USUFRUCTO:

1. Alojamiento en establecimientos o viviendas de acogida o beneficencia 75
2. Alojamiento en cuartos alquilados, subarrendados o en hospedaje:
   a) Con cargas familiares 50
   b) Sin cargas familiares 25
3. Alojamiento en convivencia con otros familiares:
   a) Con cargas familiares 50
   b) Sin cargas familiares 25
4. Alojamiento en vivienda cedida en precario 25

3. NECESIDAD DE VIVIENDA POR EXPROPIACION, DESAHUCIO O PROVISIONALIDAD:

1. Habitar una vivienda sujeta a expediente de expropiación 65
2. Habitar una vivienda sujeta a expediente de desahucio 50
3. Habitar en alojamientos provisionales por razones de emergencia 60

4. NECESIDAD DE VIVIENDA POR CIRCUNSTANCIAS DEL ARRENDAMIENTO:

1. Habitar una vivienda de alquiler cuya renta supere:
   a) El 40 por 100 de los ingresos familiares corregidos 60
   b) El 20 por 100 y sea igual o inferior al 40 por 100 de los ingresos familiares corregidos.. 50
2. Viviendas con protección pública sin opción de compra 10

Las circunstancias de este apartado A son incompatibles entre sí, puntuándose únicamente por la más beneficiosa de aquellas en las que pudiera encuadrarse el solicitante.

B) CIRCUNSTANCIAS SOCIOECONÓMICAS DEL NÚCLEO FAMILIAR: PUNTOS

1. COMPOSICIÓN FAMILIAR:

- Por cada miembro del núcleo familiar 10
- Por familia numerosa..... 10

2. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES:

- Por cada año de residencia ininterrumpida, acreditada en el municipio afectado por la promoción, con un mínimo de 2 y un máximo de 10 años..... 10
- Núcleos familiares integrados en el grupo de reserva de viviendas para jóvenes..... 10
- Núcleos familiares en los que algunos de sus miembros sean jóvenes tutelados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (sólo en promociones cedidas en alquiler).. 20
- Cabeza de familia con cargas familiares no compartidas 20
- Víctima de violencia doméstica:
  a) Sin residencia mínima en el municipio 40
  b) Con residencia mínima en el municipio 20
- Núcleos familiares en los cuales alguna persona esté afectada por minusvalías
  a) Con grado de minusvalía superior al 70 por 100..... 20
  b) Con grado de minusvalía comprendido entre el 33 por 100 y el 70 por 100..... 10

3. CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS:

Ingresos Familiares

Menos de 0,75 veces SMIG..... Excluido
De 0,75 a 1,00 vez el SMIG..... 50
De más de 1,00 a 1,50 veces SMIG 40
De más de 1,50 a 2,00 veces SMIG 25
De más de 2,00 a 2,50 veces SMIG 10
Más de 2,50 veces SMIG ..... Excluido

Información relacionada

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre Ref. BOE-A-1992-26318 ha sido derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.
- Téngase en cuenta que las referencias a la Consejería de Obras Públicas se entenderán hechas a la Consejería de Vivienda y Urbanismo y las hechas a la Dirección General de Urbanismo y vivienda se entenderán hechas a la Dirección General de Vivienda, según establece la disposición adicional 1 del Decreto 256/2004, de 28 de septiembre (DOCM de 8 de octubre).

§ 4

Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 159, de 1 de agosto de 2008
Última modificación: 7 de julio de 2017
Referencia: DOCM-q-2008-90257

El Gobierno de Castilla-La Mancha ha decidido impulsar un conjunto de medidas y acciones en su política de vivienda, cuyo objetivo es avanzar en la plena efectividad del derecho a una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. A tal fin ha suscrito con los agentes económicos y sociales de la Región el Pacto por la Vivienda donde se incorporan un conjunto de medidas en materia de política de la vivienda en Castilla-La Mancha.

Los instrumentos y medidas que se incorporan a este Pacto tienen como objetivo facilitar el acceso a la vivienda, y, simultáneamente contribuir al mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción, un sector estratégico para Castilla-La Mancha por su importancia en la economía regional y su peso en el mercado laboral. En la actual coyuntura económica los análisis coinciden en la conveniencia de actuar rápidamente activando todos los proyectos de infraestructuras y vivienda que ayuden a recuperar el ritmo de inversión empresarial. En este sentido, la política de la vivienda permite conciliar perfectamente dos objetivos: de un lado, durante el proceso de edificación, se consigue activar el sector de la construcción y generar demanda en sectores de la industria auxiliar tan importantes para la economía de Castilla-La Mancha. De otro lado, la vivienda terminada cubre un objetivo social que figura entre las principales preocupaciones de la ciudadanía y, por ende, en las prioridades de la acción del Gobierno de Castilla-La Mancha.

Dentro de las medidas previstas en el Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha se ha previsto la regulación de una nueva tipología de viviendas, denominada Viviendas de Iniciativa Público-Privada, que se incorporan a la política de vivienda sin sustituir ninguna de las otras tipologías con protección pública actualmente existentes, que seguirán vigentes y con el mismo grado de apoyo y atención que tenían anteriormente como elementos clave para el desarrollo de la política de vivienda.

También se regula en este Decreto el nuevo régimen de adjudicación de viviendas con protección pública, simplificando los trámites y agilizando su gestión. El presente Decreto sustituye el sistema de baremación utilizado hasta ahora, estableciendo el sorteo por cupos como un nuevo sistema de adjudicación más idóneo que permite a la Administración Regional dar una respuesta rápida en la selección de las personas adjudicatarias.

A su vez, con el fin de aprovechar las posibilidades que ofrece el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha se realizan las adaptaciones necesarias que permitan funcionar armoniosamente los procedimientos

administrativos de adjudicación de viviendas, que a su vez precisan de los datos contenidos en este Registro.

Como novedad, se regula el procedimiento por el que las viviendas con protección pública de promoción privada se pueden ofertar a los demandantes inscritos en el Registro, con el fin de facilitar la relación entre oferta y demanda de estas viviendas.

Por último, se incorporan a través de este Decreto las nuevas medidas puestas derivadas de la aplicación del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Entre ellas, se deben destacar las destinadas a posibilitar que las viviendas libres de nueva construcción puedan pasar a ser calificadas como viviendas protegidas a petición del promotor, siempre que cumplan los requisitos para ello, ofreciendo de esta manera una solución eficaz a la comercialización del stock de viviendas libres.

Para la elaboración del presente Decreto, han sido consideradas las observaciones de la Mesa del Pacto por la Vivienda y de las distintas asociaciones y colectivos representados en la Comisión Regional de la Vivienda.

Igualmente se ha dado audiencia al Ministerio de Vivienda de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del Convenio suscrito en fecha 29 de diciembre de 2005.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, habiéndose informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 29 de julio de 2008, dispongo:

TÍTULO I

Viviendas de Iniciativa Público-Privada

Artículo 1. *Definición de Viviendas de Iniciativa Público-Privada.*

Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada son viviendas con protección pública específicas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de nueva construcción que hayan sido así declaradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, promovidas y construidas por promotoras privadas sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente a la promoción de viviendas con protección pública.

Artículo 2. *Regulación.*

Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada se regirán por las mismas normas y tendrán las mismas características que la normativa vigente establece para las viviendas de precio tasado, con las excepciones establecidas en el presente Decreto.

Artículo 3. *Características de las Viviendas de Iniciativa Público-Privada.*

1. Superficie.

La superficie útil máxima de estas viviendas será de 70 metros cuadrados. Podrá disponer de una plaza de garaje y de un trastero vinculados, en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

2. Precios Máximos.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción en primera transmisión será el resultado de aplicar al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil previsto para las viviendas de precio tasado el coeficiente 1,10 sobre el precio fijado para la respectiva área geográfica.

El precio máximo de venta por garaje y trastero no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil. A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable del garaje y trastero será de 25 y 8

metros cuadrados respectivamente, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública.

3. Mientras dure el régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones de las Viviendas de Iniciativa Público-Privada será el que corresponda, en el momento de la venta, a una Vivienda de Iniciativa Público-Privada declarada provisionalmente en la misma ubicación.

4. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar los precios máximos establecidos en los apartados anteriores cuando se modifique el Precio Básico Nacional o concurran circunstancias que así lo aconsejen.

Artículo 4. *Duración del Régimen aplicable.*

1. El régimen jurídico de estas viviendas durará 10 años desde su declaración definitiva. No obstante, si existiese financiación cualificada, el régimen jurídico se mantendrá mientras subsista la misma.

2. No obstante lo anterior, será de aplicación las limitaciones a la facultad de disponer reguladas en el artículo 25 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, sobre Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública.

Artículo 5. *Requisitos de las personas destinatarias.*

(Derogado)

Artículo 6. *Selección de entidades o personas promotoras.*

1. La promoción y construcción de estas viviendas requerirá la selección de cada uno de los proyectos de vivienda a través de un procedimiento que respetará los principios de publicidad, transparencia y libre concurrencia de las promotoras interesadas, en aquellos municipios en los que existan suficientes demandantes inscritos en el Registro de Demandantes de viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha.

2. El procedimiento de selección de promociones finalizará mediante Convenio suscrito por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la promotora de la actuación. El Convenio establecerá un plazo máximo para el inicio y finalización de las obras, así como la mención expresa de que el incumplimiento de los referidos plazos faculta a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a su resolución.

De igual modo, en el Convenio se fijarán los compromisos de la Consejería competente en materia de vivienda, respecto de la financiación de la promoción y la adjudicación de viviendas a favor de las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

3. Podrá ser de aplicación a la promoción de Viviendas de Protección Oficial el procedimiento de selección de proyectos y la garantía de venta a las personas adjudicatarias previstos en los dos primeros apartados del presente artículo 6 y en el artículo 10 del presente Decreto, en los términos que, en su caso, se determinen por la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, en aquellas ubicaciones donde exista carencia manifiesta de vivienda protegida.

Artículo 7. *Tipos de ayudas.*

Las ayudas financieras de vivienda podrán adoptar la forma de préstamos convenidos o cualificados y ayudas directas.

Artículo 8. *Préstamos.*

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y las Entidades Financieras podrán convenir el volumen de recursos financieros puestos a disposición de las promotoras y personas adquirentes de las Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

En dichos Convenios se determinará, entre otros aspectos, el interés máximo de los préstamos hipotecarios, tanto fijo como variable y el plazo de amortización. En el marco de un régimen de competitividad, las entidades financieras podrán pactar unas condiciones de

los préstamos hipotecarios más beneficiosas para las promotoras y adquirentes de estas viviendas.

Podrán beneficiarse de los préstamos convenidos o cualificados las promotoras de Vivienda de Iniciativa Público-Privada, una vez obtenida la calificación provisional de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos fijados en los Convenios señalados en este artículo.

La cuantía máxima del préstamo a la promotora será el 80% del precio máximo de venta de la vivienda y el garaje y trastero previsto en este Decreto.

2. El adquirente de una Vivienda de Iniciativa Público-Privada, podrá beneficiarse de este préstamo cualificado, ya sea por subrogación a la promotora o directamente en los términos fijados en los convenios señalados en este artículo.

3. Esta financiación podrá ser compatible con la prevista en el correspondiente Plan Estatal de Vivienda, y se sujetará a las previsiones normativas que lo regulen y, en su caso, a los Convenios con Entidades Financieras suscritos al efecto siempre que las ayudas recibidas no sean superiores al coste de la vivienda y sus anejos vinculados.

Artículo 9. *Ayudas directas.*

Se podrán reconocer ayudas directas a la adquisición de Vivienda de Iniciativa Público-Privada en los términos que prevea el Plan de Vivienda de Castilla-La Mancha vigente en cada momento.

Artículo 10. *Adjudicación de viviendas.*

Corresponderá a la promotora adjudicar la totalidad de las viviendas que conforman la promoción.

TÍTULO II

Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública

CAPÍTULO I

Adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional

Sección 1.ª Viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Procedimiento Ordinario

Artículo 11. *Definición.*

El procedimiento ordinario para la adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa consistirá en un sorteo entre las personas inscritas en el Registro de demandantes que presenten solicitud en los términos previstos en los artículos 15 y 16 de este Decreto.

Artículo 12. *Reserva de viviendas.*

1. Previamente, del total de las viviendas a adjudicar, la Comisión Provincial de Vivienda determinará los cupos de reserva de viviendas a favor de los colectivos con derecho a protección preferente a los que hace referencia el artículo 7.4 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida.

2. En el supuesto de que el número de viviendas reservadas a cada cupo fuera superior al de solicitudes adscritas al mismo, dichas viviendas pasarán al cupo general.

3. Cuando el reducido número de viviendas que integran la promoción no permita cumplir con las reglas dispuestas en los apartados anteriores, será la Comisión Provincial de Vivienda la que determine la existencia de cupos de reserva, sin perjuicio de la reserva obligatoria de viviendas para discapacitados.

4. Se establecerá un cupo mínimo del 10% de las viviendas para deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social del Parque público regional de vivienda para alquiler.

Artículo 13. *Personas interesadas.*

1. Podrán participar en el procedimiento de adjudicación todas las personas inscritas en el Registro de demandantes, o que hayan solicitado la inscripción con anterioridad a la conclusión del plazo de presentación de solicitudes de la convocatoria, y que cumplan con los demás requisitos de acceso por compra o alquiler a cada una de las viviendas objeto de adjudicación según la normativa vigente.

Asimismo, para poder acceder a una vivienda de iniciativa pública regional de promoción directa, habrán de acreditarse unos ingresos mínimos del conjunto de la unidad familiar, en los que la suma de los rendimientos íntegros definidos por la normativa reguladora del IRPF, sean iguales o superiores a una vez el IPREM para el acceso a una vivienda en compraventa o en alquiler con opción a compra, y a 0,5 veces el IPREM para el acceso a una vivienda en alquiler.

2. A los efectos de selección de demandantes prevista en este Decreto, se entenderá por unidad familiar:

a) Los cónyuges no separados legalmente y si los hubiera los hijos e hijas menores de edad, con excepción de los que con el consentimiento del padre y/o de la madre, vivan independientemente de éstos, y los hijos e hijas mayores con incapacidad judicialmente declarada y bajo su patria potestad.

b) En los casos de separación legal o divorcio o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos e hijas que convivan con uno u otra y que reúnan los requisitos del apartado anterior.

c) Las referencias a la unidad familiar se hace extensiva a las parejas de hecho reconocidas legalmente.

3. El cumplimiento de los requisitos anteriores y las demás circunstancias alegadas por la persona que solicita la vivienda vendrá referido a la fecha de finalización del plazo de solicitud, sin perjuicio de lo establecido para los visados de contratos en la normativa vigente.

Artículo 14. *Convocatoria.*

1. El procedimiento ordinario de adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se iniciará mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Vivienda, que contendrá lo previsto en el Anexo I.

En las promociones destinadas a ser cedidas en régimen de propiedad, se iniciará inmediatamente después de haber obtenido la calificación o declaración provisional.

En las promociones que han de ser cedidas en alquiler o en alquiler con opción a compra, el procedimiento se iniciará al menos con seis meses de antelación a la fecha prevista para la terminación de las obras.

2. Se realizará un solo procedimiento de selección por cada promoción de viviendas y, en su caso, por cada una de las fases, sin perjuicio de que la convocatoria pudiera unificar en un solo procedimiento la adjudicación de viviendas previstas en más de una fase o promoción, si las características de la vivienda y las circunstancias de lugar y tiempo así lo aconsejasen.

3. El acuerdo de la convocatoria se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, y se expondrá en los tablones de anuncios del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de la entidad promotora.

En el acuerdo de convocatoria se indicarán los tablones de anuncios o medios de comunicación donde se publicarán las sucesivas resoluciones del procedimiento, pudiéndose articular mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, además la notificación electrónica a los interesados, según lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

Artículo 15. *Solicitudes.*

Será necesario presentar una solicitud para cada una de las convocatorias ante el Servicio Periférico correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda. El plazo de presentación de solicitudes será de 20 días hábiles desde la publicación de la convocatoria en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Artículo 16. *Presentación de solicitudes.*

1. Las solicitudes se deberán presentar a través de cualquiera de estos medios:

a) A través de cualquiera de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En el caso de presentarse a través de las oficinas de Correos, deberán ser selladas y fechadas por el empleado de correos, antes de su certificación.

b) Envío telemático de datos a través del formulario incluido en la web institucional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.castillalamancha.es).

2. A la solicitud se adjuntará la documentación que se relaciona en el Anexo II, donde habrá de relacionarse la totalidad de las viviendas ofertadas por orden de preferencia; a tales efectos, se significa que se entenderá que se renuncia a la adjudicación de las viviendas no relacionadas.

3. En la solicitud deberá referirse la persona que representa la unidad familiar, cuyos datos serán los que se tengan en cuenta para la enumeración alfabética de las personas participantes en las listas provisionales y definitivas.

4. Sólo se admitirá una solicitud por unidad familiar para cada uno de los procedimientos de selección de viviendas. A tal fin se agruparán, previa audiencia, las personas demandantes de una misma unidad familiar en una sola solicitud.

Artículo 17. *Subsanación de solicitudes.*

Advertido un defecto formal en la solicitud presentada, o discordancia con los datos del Registro de Demandantes de Viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha, se requerirá a la persona interesada para que subsane en el plazo de 10 días hábiles desde que fue requerida, advirtiéndole que si así no lo hiciera se le tendrá por desistida de su petición, previa resolución expresa en los términos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 18. *Lista provisional de participantes.*

1. Una vez que se haya valorado la documentación presentada en atención a las circunstancias generales y específicas de los participantes en el procedimiento, por Acuerdo de la Comisión Provincial de Vivienda, que podrá delegar en su Presidencia o Vicepresidencia, se procederá a la aprobación de la lista provisional de demandantes admitidos y excluidos, con especificación en este último caso de la causa de exclusión.

A tal efecto se clasificarán las distintas solicitudes admitidas por cada uno de los cupos específicos creados y cupo general, de acuerdo a lo dispuesto en el presente Decreto.

En caso de cupos reservados a personas que deban preservar su identidad, su identificación se realizará mediante código especial acordado por la Comisión Provincial de Vivienda.

2. Esta lista se expondrá públicamente en los tablones de anuncios de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por un plazo de 15 días hábiles. Durante este plazo se podrán presentar alegaciones al listado. Mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, se podrá regular además la notificación a los interesados por medios electrónicos, según lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

Artículo 19. *Lista definitiva de participantes.*

1. Estudiadas y valoradas las alegaciones presentadas, la Comisión Provincial de Vivienda aprobará la lista definitiva de las personas admitidas al sorteo para cada uno de los cupos, y de las excluidas con expresión, en este último caso, de la causa de exclusión, trámite que la Comisión Provincial de Vivienda podrá delegar en su Presidencia o Vicepresidencia cuando no se hayan presentado alegaciones contra las listas provisionales.

2. Se asignará de forma aleatoria un número único a cada participante definitivamente admitido, salvo lo previsto en el artículo anterior para aquellas personas que deban preservar su identidad, con el que tendrá derecho a participar en el sorteo de cada uno de los cupos en los que haya de figurar incluido.

Las mencionadas listas se expondrán públicamente en los tablones de anuncios de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, conteniendo la referencia al lugar, hora y día de celebración del sorteo. Mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, se podrá regular, además, la notificación a los interesados, por medios electrónicos, según lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

3. Contra las mismas podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su publicación, en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicho recurso de alzada quedará resuelto antes de realizar el sorteo.

4. Junto a las mencionadas listas, se publicará la Resolución del Coordinador del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda acordando las bajas en el Registro de demandantes que se deriven del procedimiento, con expresión de la causa de baja según lo recogido en el artículo 13.4 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida.

Artículo 20. *Celebración del sorteo.*

1. En la fecha, hora y lugar fijados, se celebrará el sorteo en un único acto, que será público y podrá celebrarse ante Notario, en presencia de la Mesa prevista en el artículo 76.e) del Decreto 3/2004, de 20 de enero, sobre Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, que se encargará de dirigir y ordenar la celebración del mismo. De igual forma, el Secretario de la Comisión Provincial de Vivienda, o persona que lo sustituya, levantará Acta de la celebración e incidencias del sorteo, salvo que la celebración tenga lugar ante Notario, en cuyo caso se empleará el Acta levantada por éste.

2. Iniciada la sesión se sortearán en primer lugar las viviendas integradas en los cupos específicos en el orden que haya determinado la Comisión Provincial de Vivienda, finalizando con el sorteo del cupo general. A estos efectos se considerará que al último número de la lista le sigue el uno.

El sorteo se llevará a cabo conforme al siguiente procedimiento, cuando se emplee el sistema de bombo: un único bombo contendrá tantos números como solicitantes integren el cupo a adjudicar. Se procederá a extraer un único número, que determinará la primera persona seleccionada a partir de la cual se tendrán por seleccionadas las que le sigan numéricamente en la lista definitiva de participantes hasta cubrir el número de viviendas objeto de adjudicación, siendo también éste el orden de elección para cada una de las viviendas.

Además del sistema del bombo, podrá ser celebrado el sorteo por cualquier otro sistema de generación aleatoria de adjudicatarios.

Las personas que resulten adjudicatarias en alguno de los cupos específicos causarán baja en el listado de los demás cupos y en del cupo general.

3. Todas las personas seleccionadas conforme al apartado anterior formarán el listado de adjudicatarias, que contendrá un número de integrantes equivalente al número de viviendas objeto de adjudicación, ordenados según el orden de prioridad resultante del sorteo.

El listado de reserva quedará integrado por todas las demás personas solicitantes admitidas que no hayan sido seleccionadas, manteniendo el orden resultante del sorteo para el cupo general, para ser llamadas en caso de baja de cualquiera de las seleccionadas, con la excepción de las vacantes que puedan producirse en las viviendas reservadas al cupo de personas con movilidad reducida permanente, en que será preciso agotar con carácter la previo la totalidad de las admitidas por orden de sorteo que integren el mencionado cupo.

Artículo 21. *Publicación y notificación de las personas adjudicatarias.*

1. Celebrado el sorteo según lo previsto en el artículo anterior, por Resolución del Coordinador del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, se aprobarán las listas definitivas, que estarán integradas por las siguientes:

a) Las listas definitivas de adjudicatarios, de forma separada para cada cupo, específicos y general, que contendrán necesariamente el nombre y apellidos, el DNI y la vivienda adjudicada, salvo que se trate de personas respecto de las que se deba preservar su identidad, en cuyo caso, su identificación se realizará mediante un código especial acordado por la Comisión Provincial de Vivienda.

b) Las viviendas se adjudicarán por el orden de prioridad resultante del sorteo dentro de cada uno de los cupos específicos entre los demandantes definitivamente admitidos, acumulándose en el cupo general las que, inicialmente reservadas, hubieran resultado sobrantes.

c) La lista de reserva, integrada por los solicitantes admitidos que no hayan resultado adjudicatarios de vivienda, manteniendo el orden resultante del sorteo del cupo general para ser llamados en caso de baja de cualquiera de los seleccionados, y la lista de reserva del cupo de movilidad reducida permanente, para el caso de baja en la adjudicación de las viviendas adaptadas a dichas circunstancias.

2. Las mencionadas listas serán expuestas al público en los tablones de anuncios de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, se podrá regular además la notificación a los interesados por medios electrónicos, según lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

3. Los adjudicatarios dispondrán de un plazo de 10 días hábiles para comunicar su aceptación o renuncia, a contar desde el día siguiente a la publicación y/o notificación de las listas de adjudicatarios.

4. Si la persona seleccionada renunciase a la vivienda adjudicada, no hubiera presentado su aceptación en plazo, o no fuera posible adjudicarle la vivienda por causas imputables a la misma, se declarará la pérdida del derecho de adjudicación de vivienda y causará baja en el Registro de demandantes. En caso de que no se produzca la efectiva ocupación de la vivienda por causas no imputables, no se procederá a la baja en el Registro de demandantes.

Artículo 22. *Condiciones para la adjudicación.*

La adjudicación quedará condicionada, además de a su aceptación, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Formalización del correspondiente contrato.

b) Visado del contrato, según la normativa vigente.

c) Entrega de las cantidades a las que, en concepto de fianza o de aportación inicial del precio de la vivienda, venga obligado a satisfacer la persona seleccionada.

d) Efectiva ocupación de la vivienda adjudicada.

Artículo 23. *Formalización del contrato.*

Obtenida la calificación o declaración provisional se deberá formalizar el correspondiente contrato de compraventa o alquiler entre la Entidad u Organismo titular de la promoción y la persona adjudicataria. El contrato deberá contener, además de las referencias a los

derechos y obligaciones que resulten del contrato visado, las condiciones de pago recogidas en la resolución de adjudicación, las limitaciones a la facultad de disponer, el derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las causas de resolución del contrato, y demás cláusulas establecidas en la legislación vigente sobre vivienda. De igual forma, se deberán adjuntar los restantes documentos previstos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, y el Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha, sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda.

Artículo 24. *Entrega de cantidades.*

1. En concreto para la adjudicación de viviendas trasmitidas en régimen de propiedad, la persona adjudicataria deberá efectuar el ingreso de las aportaciones previstas en la Resolución de adjudicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores.

2. La persona adjudicataria de vivienda en arrendamiento deberá depositar la fianza y domiciliar el pago de las rentas, debiendo proceder, en su caso, a la apertura de cuenta bancaria o libreta de ahorro para la referida domiciliación, domiciliación que en todo caso tendrá carácter obligatorio.

3. Una vez producida la formalización del contrato y entregadas las cantidades previstas en este artículo, la entidad u organismo adjudicatario deberá proceder a la entrega de llaves a la persona interesada.

Artículo 25. *Ocupación de la vivienda adjudicada.*

1. La ocupación de la vivienda deberá hacerse con carácter general en el plazo de tres meses a partir de la entrega de llaves. Dicho plazo podrá aumentarse cuando medie causa justificada no imputable al adjudicatario, previa autorización expresa de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Las personas adjudicatarias deberán, además, empadronarse en la vivienda adjudicada en los plazos previstos en el anterior apartado.

Artículo 26. *Pérdida de la adjudicación.*

En el caso de que la persona seleccionada no suscribiera el contrato, no efectúe los ingresos establecidos al efecto, no atienda la obligación de domiciliación bancaria en el plazo indicado o no ocupe la vivienda en los plazos y con las condiciones señaladas en el artículo anterior, se entenderá, previa audiencia, que renuncia a la vivienda, procediéndose a la resolución de la adjudicación.

Lo regulado en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación de las demás causas de resolución de los contratos previstos en la normativa vigente.

Artículo 27. *Viviendas promovidas sobre suelos cedidos por los Ayuntamientos.*

En el caso de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa promovidas sobre suelos cedidos por los Ayuntamientos para tal fin, a petición de los mismos, se podrá establecer como requisito para participar en el procedimiento ordinario de adjudicación el empadronamiento en el municipio con la antigüedad que se determine, a propuesta del Ayuntamiento, por la Comisión Provincial de Vivienda.

En caso de que no se cubran las viviendas, las restantes podrán ser adjudicadas a personas inscritas en el Registro de demandantes sin necesidad de acreditar el requisito de empadronamiento en el municipio.

Artículo 28. *Normas supletorias.*

Las normas previstas en esta sección serán de aplicación supletoria a los demás procedimientos de adjudicación previstos en este Decreto, salvo que expresamente se

determine lo contrario o la naturaleza y las características de cada uno de los mismos procedimientos impidan su aplicación.

Sección 2.ª Procedimientos especiales de adjudicación

Artículo 29. *Adjudicación de viviendas vacantes.*

1. Para la adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa que resulten vacantes, una vez tramitado el procedimiento ordinario y agotada las lista de reserva, la Comisión Provincial de Vivienda podrá autorizar a la promotora la adjudicación directa de estas viviendas a personas demandantes que no participaron en el citado procedimiento ordinario, y a personas no inscritas en el Registro de demandantes, siempre que cumplan con los demás requisitos previstos en la normativa vigente.

No obstante, si variaran sustancialmente las condiciones de precio o régimen de cesión de las viviendas, la promotora deberá respetar el orden de preferencia de los solicitantes resultante del procedimiento ordinario y, en su caso, de las listas de reserva, como paso previo a la adjudicación directa a las personas señaladas en el párrafo anterior. Tendrán atención preferente las mujeres víctimas de violencia de género, así como las familias que estén en situación de necesidad o exclusión social y que cuenten con un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria, sin ser necesario límite inferior de ingresos. También lo serán los deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

Artículo 29 bis. *Adjudicación de viviendas de promoción pública vacantes pertenecientes al parque público regional de vivienda.*

1. Para la adjudicación de viviendas vacantes de promoción pública destinadas al alquiler que pertenezcan al parque público de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las empresas pertenecientes al sector público regional, se confeccionarán y aprobarán periódicamente por la Comisión Provincial de Vivienda, listas de personas demandantes de vivienda de promoción pública ordenadas por antigüedad de inscripción en el Registro de demandantes, que acrediten unos rendimientos íntegros iguales o superiores a 0,5 veces el Iprem, y que no superen 2,5 veces el Iprem.

2. Se delegará en la presidencia o en la vicepresidencia de la Comisión Provincial de Vivienda la adjudicación en el momento en que se produzca cada vacante. Para ello seguirá los siguientes criterios:

a) Tendrán atención preferente las mujeres víctimas de violencia de género, así como las familias que estén en situación de necesidad o exclusión social y que cuenten con un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria, sin ser necesario límite inferior de ingresos. También lo serán los deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

b) Asimismo serán objeto de atención preferente las personas con movilidad reducida permanente, dependientes o las familias con dependientes a su cargo, los jóvenes y las familias numerosas.

c) Con carácter general, se exigirá el empadronamiento de más de dos años en la localidad, salvo a las mujeres víctimas de violencia de género, a personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo. Del mismo modo, no se exigirá este requisito en el caso de que no existan solicitantes suficientes.

De las adjudicaciones así efectuadas, las Direcciones Provinciales darán cuenta a la correspondiente Comisión Provincial de Vivienda.

3. Además de los supuestos previstos en el apartado anterior, las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán acordar la atención preferente en aquellos casos que estén debidamente fundamentados mediante un informe social que evalúe respecto a la unidad familiar del adjudicatario, al menos:

a) La necesidad de vivienda.

b) La adecuación a las características y entorno de las viviendas a cuya adjudicación pueda optar, así como al contenido y obligaciones que se deriven del régimen jurídico que rija el acceso y disfrute de éstas.

c) Las medidas que, en su caso, resulten necesarias para la integración laboral de los miembros de dicha unidad familiar.

En los supuestos de adjudicaciones por esta vía, deberá realizarse por parte de los Servicios Sociales correspondientes una labor de acompañamiento social a la unidad familiar del adjudicatario a fin de asegurar la correcta adecuación de ésta a su nuevo entorno habitacional, proponiéndose, en otro caso, a la Comisión Provincial de Vivienda la adopción de las medidas que correspondan.

4. Las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán establecer para cada adjudicación los criterios de determinación de cupos de viviendas destinadas a colectivos de atención preferente previstos en el presente artículo. Para ello se tendrá en consideración el informe previo del Servicio de Vivienda correspondiente, el cual, entre otros extremos, se referirá tanto a las características físicas, sociales y económicas de las viviendas a adjudicar y su entorno como a las propias de los posibles adjudicatarios de éstas.

Sección 3.ª Promoción convenida y concertada

Artículo 30. *Promoción convenida.*

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción convenida se adjudicarán de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio correspondiente que, en todo caso, deberá respetar la obligación de inscripción previa en el Registro de demandantes, garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia y tratándose de convenios con Administraciones públicas o entidades de carácter público, además, a los principios de objetividad, concurrencia pública y transparencia.

Artículo 31. *Promoción concertada.*

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción concertada se adjudicarán de acuerdo con lo dispuesto en los pliegos que sirvan de base para la selección de la persona adjudicataria de los concursos, que, en todo caso, deberán respetar la obligación de inscripción previa en el Registro de demandantes, así como garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

CAPÍTULO II

Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones públicas

Artículo 32. *Adjudicación de viviendas.*

1. Las viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas se adjudicarán por el procedimiento que las mismas establezcan, entre las personas inscritas en el Registro de demandantes, respetando en todo caso los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

2. Una vez adjudicada la vivienda, deberá comunicarse al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda el listado definitivo de personas adjudicatarias para proceder a su baja en el Registro de demandantes.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones Públicas que cuenten con registros públicos de demandantes similares al Registro de demandantes regulado en este Decreto, con el fin de transmitirse recíprocamente datos al objeto de ofrecer viviendas de protección pública.

CAPÍTULO III

Viviendas con protección pública de promoción privada

Artículo 33. *Requisitos generales.*

1. Las viviendas con protección pública de promoción privada serán objeto de adjudicación entre las personas inscritas en el Registro de demandantes, que reúnan los requisitos generales para acceder a una vivienda con protección pública, por el procedimiento que los promotores establezcan, siendo necesario el visado del contrato en los términos previstos en la normativa vigente.

2. Una vez obtenida la calificación y/o declaración provisional, las promotoras privadas remitirán a los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda los contratos privados que firmen con las personas adjudicatarias para el visado de los mismos previsto en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública.

3. Para la tramitación del procedimiento se estará a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida, en cuanto no se oponga a lo dispuesto en éste.

Artículo 34. *Adjudicación de viviendas con protección pública de promoción privada.*

(Derogado)

CAPÍTULO IV

Adjudicación de viviendas por cooperativas y otras entidades análogas

Artículo 35. *Procedimiento de adjudicación.*

Para la adjudicación de estas viviendas se estará a lo dispuesto en los artículos 25 a 28 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida. En todo caso, el listado provisional presentado por la cooperativa ante los Servicios Periféricos, referido en el artículo 26 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida, deberá contener, al menos, un 80% de cooperativistas respecto del total de viviendas a promover.

CAPÍTULO V

Segundas y posteriores transmisiones de viviendas con protección pública

Artículo 36. *Adjudicación de viviendas en segundas y posteriores transmisiones.*

Para la adjudicación de viviendas con protección pública en segundas y posteriores transmisiones se estará a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida.

CAPÍTULO VI

Disposición de locales y otros anexos no vinculados

Artículo 37. *Adjudicación de locales y otros anexos no vinculados.*

Para la transmisión de locales e inmuebles no vinculados, se estará a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida.

Disposición adicional primera.

Se modifica el Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, con el siguiente contenido:

1. Nueva redacción del Artículo 3.18. Zonas rurales.

«Son aquellos municipios adscritos al área geográfica segunda con una población de derecho inferior a diez mil habitantes en el momento de la entrada en vigor del presente Decreto, según lo establecido en el artículo 3 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, su normativa de desarrollo, y en el Plan Estratégico de Desarrollo Sostenible del Medio Rural de Castilla-La Mancha.»

2. Nueva redacción del Artículo 4.2.a). Ingresos familiares.

«Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, minorada en su caso en el importe que resulte de lo establecido en el artículo 20, apartados 2 y 3, de la citada Ley, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la fecha de la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.»

3. Se añade al artículo 8. Clases y tipos de viviendas con protección pública, lo siguiente:

Dentro del apartado 2.2.1, se añade lo siguiente:

«e) Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada son viviendas con protección pública específicas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de nueva construcción que hayan sido así declaradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, promovidas y construidas por promotoras privadas sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente a la promoción de viviendas con protección pública.

f) También serán viviendas protegidas de Régimen Especial, de Precio General, de Precio Concertado y de Precio Tasado las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia de la promotora, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación o el certificado final de obra, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes. Estas mismas prescripciones serán de aplicación para calificar viviendas declaradas de Precio Tasado, en cualquiera de los otros regímenes de viviendas con protección pública, quedando en estos casos sin efecto la mencionada primitiva declaración.»

En el apartado 2.2.2, se añade lo siguiente:

«f) También serán viviendas protegidas para arrendar de renta básica, concertada o tasada, las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia de la promotora, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación o el certificado final de obra, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de las personas adquirentes. Estas mismas prescripciones serán de aplicación para calificar viviendas declaradas de Renta Tasada, en cualquiera de los otros regímenes de viviendas con protección pública, quedando en estos casos sin efecto la mencionada primitiva declaración.»

4. Nueva redacción del Artículo 10.1. Superficie de viviendas.

«Artículo 10. *Viviendas con protección pública destinadas a familias numerosas, a con personas con discapacidad o dependientes a su cargo.*

En las promociones de viviendas con protección pública cuya superficie útil máxima sea de 90 metros cuadrados, exceptuadas las viviendas de precio tasado, las promotoras podrán incluir, en cada promoción, hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados para su adquisición por familias numerosas o con personas con discapacidad o dependientes a su cargo.»

5. Se añade un nuevo número al artículo 13.3.a. Condiciones generales de acceso a viviendas con protección pública.

«13.3.a.3. Se considera incumplido este requisito en los casos en que alguno de los miembros de la unidad familiar en los dos años anteriores al momento del visado, hubiera trasmitido a título gratuito los derechos de dominio o de uso y disfrute sobre una vivienda anterior, ya sea libre o con protección pública, o la hubieran cedido por cualquier título a sus parientes en línea recta o colateral hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, o a su cónyuge, salvo separación o divorcio, o a sociedades o entidades cuyas acciones, participaciones u otras formas de división análogas, estuvieran controladas por el transmitente o por las personas anteriormente citadas.»

6. Se modifica el artículo 21, apartado 2, c). Condiciones para acceder a las ayudas, en los siguientes términos:

«Las personas compradoras o arrendatarias no deben haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda ya sea en forma de préstamo, subsidiación o subvenciones al amparo de Planes Estatales o Autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud de ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos del presente Decreto, cuando se haya formalizado préstamo cualificado o convenido. No obstante no será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de ayuda se deba a:

– La adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

– Cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía por haber incrementado el número de miembros de la unidad familiar.

– Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar de la persona solicitante.

– Cuando se cumplan los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda o del valor determinado de la misma, a que se refiere el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda, o bien por pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

En los tres primeros supuestos, será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido, así como la devolución de las ayudas económicas directas u, opcionalmente, percibir la diferencia si procediera. En el supuesto de la compraventa por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, siempre que se acredite que dichas viviendas van a ser arrendadas al menos cinco años, no será preciso el cumplimiento del plazo indicado de financiación convenida, así como tampoco la cancelación del préstamo o préstamos cualificados, ni la devolución de ayudas económicas directa.»

7. Se añade un nuevo artículo. 26 Bis. Precios máximos de venta y renta de las viviendas con protección pública.

«Los precios máximos de venta o renta de las viviendas con protección pública deberán figurar en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, una vez la promotora de la actuación protegida haya obtenido préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado, salvo por alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, en la calificación o declaración definitiva, dentro de los máximos establecidos en la normativa vigente.»

8. Se añade nuevo apartado al artículo 32.5. Ampliación del periodo de amortización del préstamo convenido.

«e) La primera interrupción no podrá tener nunca lugar hasta transcurrida la completa amortización de las tres primeras anualidades».

9. El artículo 33.1, en sus apartados d) y e). Adquisición de vivienda usada, queda redactado como sigue:

«d) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo mínimo de un año entre la expedición de la licencia de primera ocupación o el certificado final de obra, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

e) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios o núcleos poblacionales situados en las zonas rurales definidas según la normativa vigente.»

10. Nueva redacción del artículo 37, apartados 1 y 2. Entidades beneficiarias, requisitos y ayudas.

«1. Se podrán beneficiar de las ayudas que se establecen en el apartado 3 de este artículo, las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que adquieran viviendas usadas definidas en el artículo 33 del presente Decreto, sin perjuicio de que la superficie útil se extienda a 120 metros cuadrados, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para arrendarlas a inquilinos e inquilinas cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. Requisitos.

Las entidades adquirentes a las que se refiere el apartado 1 podrán obtener las ayudas financieras previstas para las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La adquisición de viviendas usadas se referirá única y exclusivamente a las definidas en los apartados 1. a), 1. d) y 1. e) del artículo 33 del presente Decreto.

b) El contrato de arrendamiento de las viviendas definidas en el párrafo anterior, se deberá realizar de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Las viviendas referidas en el párrafo a), se deberán destinar al alquiler para arrendatarios cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM.

d) La duración del régimen de protección y las rentas máximas de estas viviendas serán los establecidos en los artículos 8 y 26 del presente Decreto, respectivamente, para las viviendas de protección oficial de renta concertada.

e) Para las segundas y posteriores transmisiones de estas viviendas se aplicarán los mismos criterios que corresponden a las viviendas de protección oficial de renta concertada.»

11. Nueva redacción del artículo 37, apartado 3.a). Ayudas.

«a) Préstamo convenido con las siguientes particularidades: La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio legal de referencia de una vivienda protegida de nueva construcción, de renta concertada. No habrá en ningún caso período de carencia. En caso de existir anejos, se incluirá en el precio máximo computable la superficie de un garaje y un trastero, con las limitaciones establecidas para las viviendas protegidas de nueva construcción previsto en la normativa vigente.»

12. Nueva redacción del artículo 38.3 apartado 1.º Ayudas.

«1.º Una ayuda económica en forma de subvención de 6.000 euros, que será incompatible con la subvención establecida en el artículo 39 del presente Decreto.»

13. Nueva redacción del artículo 39.3. Ayudas a propietarios y propietarias de viviendas libres para alquilar.

«3. Requisitos.

Para que las personas beneficiarias definidas en el apartado anterior puedan obtener las ayudas contempladas en este artículo, será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

– La superficie útil de la vivienda tendrá que ser como mínimo de 40 metros cuadrados.
– El arrendamiento de la vivienda habrá de realizarse por un período mínimo de cinco años.
– Los distintos contratos de arrendamiento que se celebren hasta cubrir el período de cinco años, tendrán una duración no inferior a un año, y deberán contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.
– El arrendador o arrendadora y la persona arrendataria no guardarán relación de parentesco por consanguinidad hasta el tercer grado y de afinidad hasta el segundo grado.
– El contrato de arrendamiento deberá presentarse en la correspondiente Oficina de Vivienda o en la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda para su visado, y comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos.
– Anualmente se deberá acreditar ante el órgano competente, y durante un período de cinco años contados a partir del reconocimiento de la subvención, la subsistencia del contrato de arrendamiento inicialmente celebrado o la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con los requisitos exigidos en el presente artículo.
– La renta máxima anual inicial a percibir por la persona titular de la vivienda libre será la misma que la de una vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, de renta concertada, a 10 años, computando la superficie útil real de la vivienda, incluyendo, en su caso, la renta máxima de un trastero y un garaje, con superficies máximas computables iguales a las de los anejos de las viviendas protegidas de nueva construcción.

Todo ello con independencia del incremento aplicable, como a una vivienda de precio concertado, si la vivienda se encontrara ubicada en un ámbito territorial de precio máximo superior.»

14. Modificación del artículo 40, apartados 1 y 2. Ayudas a inquilinos e inquilinas.

«1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en el apartado 3 de este artículo, los ciudadanos y ciudadanas que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 del presente artículo.
En todo caso tendrán carácter preferente, las personas incluidas en alguno de los siguientes colectivos:

a) Jóvenes, en la definición establecida en el artículo 3.19 de este Decreto.
b) Mujeres víctimas de violencia de género.
c) Víctimas de terrorismo.
d) Familias numerosas.

e) Familias monoparentales.
f) Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
g) Personas en situación de riesgo de exclusión social.

2. Requisitos.

a) Ingresos: Los posibles beneficiarios y beneficiarias deberán acreditar unos ingresos anuales máximos corregidos en la forma prevista en el artículo 4 de este Decreto que no excedan de 2,5 veces el IPREM. Dichos ingresos familiares anuales se referirán a los de todas las personas ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

b) Vivienda: La vivienda no puede estar sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su precio máximo de venta o renta de conformidad con la normativa de aplicación, salvo las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada.

c) Incompatibilidad: Que ninguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento de la vivienda, fueran beneficiarios de la presente ayuda o de la Renta Básica de Emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

d) Destino: La persona arrendataria deberá destinar la vivienda a residencia habitual y permanente. A tal efecto deberá empadronase en la vivienda alquilada debiendo justificarlo en los términos previstos del artículo 21 de este Decreto.

e) Titularidad sobre otras viviendas. La persona solicitante de la ayuda no podrá ser titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso o disfrute de la misma o, siendo una vivienda libre, se encuentre ubicada en otra localidad diferente a la de la vivienda alquilada por la persona beneficiaria de la ayuda.

f) Relación con el arrendador o arrendadora: La persona arrendadora y arrendataria no deberán guardar relación de parentesco por consanguinidad hasta el tercer grado y en caso de parentesco por afinidad, la limitación alcanzará hasta el segundo grado. No podrá concederse esta ayuda si el arrendador o arrendadora es una persona jurídica y la persona arrendataria es socia o partícipe de la misma.

g) Duración del contrato de arrendamiento: El contrato de arrendamiento tendrá una duración no inferior a un año y deberá contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.

h) Procedimiento: Para la concesión de las ayudas previstas en este artículo será necesario que la oferta y el contrato de arrendamiento hayan sido realizadas a través de las Oficinas de Vivienda o en las Delegaciones Provinciales conforme al procedimiento indicado en el Título VIII.

Las mujeres víctimas de violencia de género y las víctimas de terrorismo no tendrán que justificar ingresos, ni acreditar el empadronamiento en la vivienda alquilada. A los efectos de la no obligación de acreditación del empadronamiento, las mujeres víctimas de violencia de género deberán autorizar expresamente a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, para que ésta solicite en su nombre, al Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha el informe al que se refiere el artículo 3 del Decreto 38/2002, de 12 de marzo, de aplicación de la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de Prevención de Malos Tratos y Protección a las Mujeres Maltratadas, y las Víctimas de Terrorismo deberán autorizar expresamente a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, para que recabe de los organismos competentes los informes necesarios que acrediten su condición de víctimas de terrorismo.»

15. Nueva redacción del artículo 43. Viviendas o alojamientos con protección pública para alquiler de nueva construcción o procedentes de rehabilitación destinadas a arrendamiento o a otras formas de explotación justificadas por razones sociales.

«Las promotoras de viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, o alojamientos con protección pública para alquiler de nueva construcción o procedentes de rehabilitación, y destinadas a arrendamiento o a otras formas de explotación justificadas por razones sociales, especialmente para jóvenes, podrán acogerse a las ayudas a las viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB),

en los términos y con las condiciones señaladas en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Estas construcciones podrán llevarse a cabo incluso en suelo dotacional en los términos que así prevea la ordenación urbanística vigente.»

16. Modificación del artículo 44.2.a). Viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes.

«Si las viviendas calificadas como viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes reúnen los requisitos establecidos en el apartado primero del artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda, la ayuda prevista en el apartado 6.a) del artículo 36, tendrá la cuantía establecida en el apartado cuarto del artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.»

17. Modificación del artículo 46.1. Párrafo Sexto. Viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes.

«El derecho a la opción de compra de estas viviendas, podrá ser ejercido cuando hayan transcurrido como mínimo 10 años desde su primera adjudicación siempre y cuando la persona beneficiaria haya permanecido ininterrumpidamente un plazo mínimo de 5 años en el régimen de arrendamiento y esté al corriente en el pago de los gastos derivados de los servicios de que disfrute en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos.»

18. Modificación del artículo 46.4. Viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes.

«Los arrendatarios y arrendatarias jóvenes de las viviendas reguladas en este artículo, podrán obtener, mientras dure el régimen de alquiler, las ayudas establecidas en el artículo 45, siempre que no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública. Tampoco podrán serlo de una vivienda libre en la misma localidad en la que se ubique la vivienda a la que se accede en alquiler, salvo que no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma. En todo caso, se exceptuarán aquellos inquilinos o inquilinas que se hayan acogido a los supuestos de cesión temporal en los términos del artículo 13.1 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos de la vivienda y los incluidos en programas de viviendas universitarias, viviendas para personas mayores, para personas con discapacidad y para víctimas de violencia de género.»

19. Modificación del artículo 53.4. Ayudas a Actuaciones protegidas de rehabilitación integral.

Se añade al apartado 4 del artículo 53 lo siguiente:

«d) Los particulares o entidades promotoras señaladas en el apartado anterior podrán obtener además, un préstamo convenido sin subsidiación, siempre que se suscriba un acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de la Vivienda, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y con la participación del Ayuntamiento donde radique el área de rehabilitación.

e) El ente gestor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de 3 años. Las personas titulares de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del área podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor, o si este último no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos titulares podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de

la rehabilitación de su vivienda o edificio, con un período máximo de amortización de 15 años, sin período de carencia.»

20. Modificación del artículo 54.4. Actuaciones de rehabilitación global en conjuntos históricos.

Se añade al apartado 4 del artículo 54 lo siguiente:

«– Préstamo convenido sin subsidiación siempre que se suscriba un acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de la Vivienda, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y con la participación del Ayuntamiento donde radique el área de rehabilitación.»

21. Se añade un Capítulo V al Título IV, con la siguiente redacción:

«CAPÍTULO V

Áreas de renovación urbana

Artículo 63.Bis. *Áreas de renovación urbana.*

«Se entiende como áreas de renovación urbana los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental y que por el elevado nivel de deterioro de las viviendas así como por razones de índole técnica y económica comportan la demolición y hacen inviable la rehabilitación, sin perjuicio de las demás condiciones, requisitos y ayudas, previstos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.»

22. Modificación del apartado 4 del artículo 90. Requisitos para la inscripción.

«Cumplir con los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública establecidos en la normativa vigente.»

23. Modificación del artículo 96. Excepciones a la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

Se añade al artículo 96 un nuevo párrafo con el siguiente tenor:

«De igual forma no será necesario la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha en los supuestos en los que la promotora instase a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de viviendas a la adjudicación de viviendas con protección pública de promoción viviendas y existieran viviendas vacantes.»

Disposición adicional segunda.

Se modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, en los siguientes términos:

1. Se añade al Artículo 2, Viviendas con protección pública, un nuevo apartado 4. Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

«4. Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada son viviendas con protección pública específicas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de nueva construcción que hayan sido así declaradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, promovidas y construidas por promotoras privadas sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente a la promoción de viviendas con protección pública.»

2. Se añade un nuevo párrafo al apartado 1 del artículo 56, plazo de duración del contrato de arrendamiento, en los términos siguientes:

«En los casos de arrendamientos de viviendas con protección pública para jóvenes de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sus Organismos Autónomos y demás entidades dependientes, la edad será un requisito

de acceso, pero no de permanencia a efectos de prórroga del contrato de arrendamiento.»

Disposición transitoria primera.

La adjudicación de Viviendas de Iniciativa Pública Regional, de promoción concertada, construidas por cooperativas sobre parcelas adjudicadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se regirá por las instrucciones que dicte la Consejería competente en materia de vivienda, para la aplicación de lo establecido en los pliegos que sirvieron de base de los respectivos concursos, se haya o no solicitado la calificación provisional.

Disposición transitoria segunda.

Las disposiciones de este Decreto se aplicarán a todas aquellas actuaciones que se desarrollen a partir de su entrada en vigor. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, se regirán por la normativa anterior.

Disposición derogatoria primera.

Del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública, quedan derogados los siguientes artículos:

1. Los apartados 4, 5 y 6 del artículo 68.
2. El Capítulo VII del Título II, salvo los artículos 75 a 77.

Disposición derogatoria segunda.

Del Decreto 38/2006, de 11 de abril, que regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, queda derogado:

1. El apartado 2.b).3 del artículo 21, sobre condiciones y requisitos para acceder a las ayudas financieras públicas, y en lo que concierne a ingresos mínimos de compradores y arrendatarios.
2. El apartado b) del artículo 113, sobre enajenación de inmuebles no vinculados.
3. Cuantas referencias establezca el Decreto 38/2006, de 11 de abril, que regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, sobre el requisito de dos meses de antigüedad de inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha, para participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha.

Disposición derogatoria tercera.

Queda derogado el artículo 9 del Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Disposición derogatoria cuarta.

Igualmente se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo normativo.*

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a desarrollar por Orden las disposiciones previstas en este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

ANEXO I

Resolución de inicio de procedimiento

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento

Resolución de la Comisión Provincial de la Vivienda de de la Consejería competente en materia de vivienda por la que se convoca el procedimiento para la adjudicación de……, provincia de……

1. **Nº de Expediente:**

2. **Viviendas y Anejos**

	Número	Superficie (m^2)	Ubicación
2.1. Viviendas			Provincia
2.2. Garajes			Población
2.3. Trasteros			c/

3. **Cupos de reserva de viviendas a favor de colectivos con derecho a protección preferente**

Denominación del cupo	Nª viviendas

4. **Precio de venta o renta**

5. **Régimen de acceso.** (marcar con x lo que corresponda)

Compra	Alquiler	Alquiler con Opción a Compra

6. **Condiciones Generales relativas al régimen económico y de financiación**

7. **Plazo de presentación de solicitudes**

8. **Documentación que deberá adjuntarse, en su caso, a la solicitud**

9. **Normativa reguladora vigente**

Las futuras resoluciones adoptadas dentro de este procedimiento se publicarán en los tablones de anuncios del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, del Ayuntamiento donde se ubica la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En a de de

EL/LA PRESIDENTE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

Fdo.:……

ANEXO I BIS

Solicitud

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento

Nº Procedimiento

030079

Código SIACI

SJ4V

FORMULARIO GENERAL

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

Si elige persona física son obligatorios los campos: tipo de documento, nombre y primer apellido

Persona física ☐ NIF☐ NIE☐ Número de documento

Nombre: 1º Apellido: 2º Apellido:

Si elige persona jurídica son obligatorios los campos: número de documento y razón social

Persona jurídica ☐ Número de documento:

Razón social:

Domicilio:

Provincia: C.P.: Población:

Teléfono: Teléfono móvil: Correo electrónico:

Horario preferente para recibir llamada:

DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE

NIF☐ NIE☐ Número de documento:

Nombre: 1º Apellido: 2º Apellido:

Domicilio:

Provincia: C.P.: Población:

Teléfono: Teléfono móvil: Correo electrónico:

Horario preferente para recibir llamada:

Si existe representante, las comunicaciones que deriven de este escrito se realizarán con el representante designado por el interesado.

MEDIO POR EL QUE DESEA RECIBIR LA RESPUESTA
☐ Correo postal ☐ Teléfono ☐ Correo electrónico

Los datos de carácter personal que se faciliten mediante este formulario quedarán registrados en el fichero Viviendas con Protección Pública cuyo responsable es el Servicio Periférico de Fomento en …… con la finalidad de valorar su instancia para la participación en el procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública solicitado y se podrá ceder a los Ministerios competentes en materia de Vivienda, Economía y Hacienda, así como a las Consejerías de Empleo y Economía, Hacienda y Sanidad y Asuntos sociales y de conformidad con lo que se regula en los artículos 5 y 6 del Decreto de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. Por ello pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante dicho responsable, o mediante tramitación electrónica. Para cualquier cuestión relacionada con esta materia puede dirigirse a las oficinas de información y registro o al correo electrónico protecciondatos@jccm.es

Datos de la solicitud

Asunto: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.
V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha.

Expone: que está interesado/a en participar en el procedimiento de adjudicación de……..

Solicita: Le/s sea admitida y tramitada la presente solicitud, y autoriza a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para recabar de otras Administraciones, Organismos Públicos y de los Registros de la Propiedad la información necesaria para la comprobación de las circunstancias incluidas en su solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla-La Mancha, o exigidas por la normativa vigente para acceder a viviendas con Protección Pública.

Datos económicos

Acreditación del cumplimiento de los requisitos

Declaraciones responsables:
La persona abajo firmante, en su propio nombre o en representación de persona interesada o entidad que se indica, declara que todos los datos consignados son veraces, declarando expresamente que:

☐ Son ciertos los datos incluidos en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de Castilla-La Mancha, cumplo con los requisitos necesarios para ser adjudicatario de viviendas con Protección Pública en el momento de presentación de esta solicitud y tengo conocimiento de las consecuencias de su incumplimiento.

☐ Que ninguno de los miembros de la unidad familiar ha transmitido ni transmitirá, en los dos años anteriores a la fecha del visado de contrato de compraventa, a título gratuito los derechos de dominio o de uso y disfrute sobre una vivienda anterior, ya sea libre o con Protección Pública, ni la haya cedido por cualquier título a sus parientes en línea recta o colateral hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, o a su cónyuge, salvo separación o divorcio, o a sociedades o entidades cuyas acciones, participaciones u otras formas de división análogas, estuvieran controladas por el transmitente o por las personas anteriormente citadas.

☐ Me comprometo a que la unidad familiar tenga su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de la adjudicación, que se acreditará mediante el empadronamiento en la misma al que se refiere el artículo 25 del Decreto 109/2008, de 29 de julio.

☐ Tengo conocimiento de que en el caso de producirse variación de las circunstancias incluidas en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de Castilla-La Mancha, deberé comunicarlo y en su caso, adjuntar a su solicitud la documentación acreditativa de tal variación.

☐ Son ciertos los datos consignados en la presente solicitud comprometiéndose a probar documentalmente los mismos, cuando se le requiera para ello.

Igualmente la persona abajo firmante declara conocer que en el caso de falsedad en los datos y/o en la documentación aportados u ocultamiento de información, de la que pueda deducirse intención de engaño en beneficio propio o ajeno, podrá ser excluida de este procedimiento, ser objeto de sanción y, en su caso, los hechos se pondrán en conocimiento del Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de un ilícito penal.

Autorizaciones

AUTORIZA a la Consejería de …….. para que pueda proceder a la comprobación y verificación de los datos acreditativos de identidad, domicilio o residencia, información de índole tributaria y sobre afiliación a la Seguridad Social y datos o documentos emitidos o que se encuentren en poder de la Administración regional, en los términos establecidos en los artículos 4 y 5 del Decreto 33/2009, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de determinados documentos en los procedimientos administrativos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de sus organismos públicos vinculados o dependientes, comprometiéndose, en caso de no autorización, a aportar la documentación pertinente.

☐ Los acreditativos de identidad.
☐ Los acreditativos de domicilio o residencia a través del Servicio de Verificación de Datos de Residencia (SVDR).
☐ La información de índole tributaria.
☐ La información sobre afiliación y/o solvencia a la Seguridad Social.

Los documentos que se encuentran en poder de la Administración son los siguientes:

- Documento....., presentado con fecha..... ante la unidad..... de la Consejería de.....
- Documento....., presentado con fecha..... ante la unidad..... de la Consejería de.....
- Documento.....,presentado con fecha..... ante la unidad ..... de la Consejería de .....

La presente autorización se otorga exclusivamente a efectos de reconocimiento, seguimiento y control de la subvención objeto de la presente solicitud, y en aplicación tanto de lo dispuesto en el artículo 95.1 k) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que permiten, previa autorización del interesado, la cesión de los datos tributarios que precisen las Administraciones Públicas para el desarrollo de sus funciones, como por lo establecido en el Real Decreto 209/2003 de 21 de febrero en lo referente a la Seguridad Social, todo ello de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Firma (DNI electrónico o certificado válido)

Organismo destinatario: Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

ANEXO II

Documentación adjunta a la solicitud

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento

1. **Declaración jurada de cada miembro de la unidad familiar, o en su caso sus representantes legales, testimoniando que son ciertos los datos incluidos en el Registro de Demandantes*.**
   Los abajo firmantes declaran que son ciertos los datos incluidos en el Registro de Demandantes.

Nombre, Apellidos	DNI
Nombre, Apellidos	DNI
Nombre, Apellidos	DNI
Nombre, Apellidos	DNI
Nombre, Apellidos	DNI

2. **Autorización expresa a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para recabar de otras Administraciones y Organismos Públicos o de los Registros de la Propiedad la información necesaria para la comprobación de las circunstancias incluidas en su solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes o exigidas por la normativa vigente para acceder a viviendas con protección pública.**

3. **Compromiso relativo a que la unidad familiar tendrá su residencia en la vivienda objeto de adjudicación para el caso de resultar adjudicataria mediante el empadronamiento en la misma al que se refiere el art. 16.2 de este Decreto.**

*En el caso de producirse variación de las circunstancias incluidas en el Registro de Demandantes entre el momento de la inscripción, o en su caso de su última actualización, y el momento del a publicación de la convocatoria, la persona interesada deberá igualmente adjuntar a su solicitud la documentación acreditativa de tal variación en los siguientes términos:
1. Cualquier alteración que se produzca en los datos contenidos en la solicitud deberá comunicarse al Registro de demandantes en el plazo de dos meses desde que se produzca dicha alteración, para que procedan a su actualización, adjuntando la documentación que resulte preceptiva.
2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar, en su caso, a la baja en el Registro, previa notificación al solicitante, y será causa suficiente de exclusión de los procedimientos de adjudicación, privarle de la condición de adjudicatario o denegar la elevación a definitiva de la propuesta de adjudicación provisional a su favor.

En	a	de	de	, fdo.
En	a	de	de	, fdo.
En	a	de	de	, fdo.
En	a	de	de	, fdo.
En	a	de	de	, fdo.

ANEXO III

Resolución de adjudicación de vivienda

Consejería de Fomento

Resolución de la Comisión Provincial de la Vivienda de de la Consejería competente en materia de vivienda por la que se acuerda la adjudicación de la vivienda nº de la calle en la localidad de , provincia de

1. **Personas adjudicatarias**

Apellidos……Nombre
DNI
Dirección……, Municipio……Provincia
Apellidos……Nombre
DNI
Dirección……, Municipio……Provincia
Apellidos……Nombre
DNI
Dirección……, Municipio……Provincia
Apellidos……Nombre
DNI
Dirección……, Municipio……Provincia
Apellidos……Nombre
DNI
Dirección……, Municipio……Provincia

2. **Ubicación y descripción**

	Superficie útil (m^2)	Descripción
2.1 Vivienda		
2.2 Garajes		
2.3 Trasteros		

3. **Memoria de calidades**

4. **Anejos vinculados a cada vivienda**

	Viviendas	Garajes	Trasteros
Número total			

5. **Datos de inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo**

6. **Régimen de adjudicación** (marcar con x lo que corresponda)

Propiedad	Alquiler	Alquiler con Opción a Compra

7. Precio de venta o renta de la vivienda y anejos, así como la forma de pago

7.1. Vivienda	Precio Total				
	Importe IVA				
	Cuota ITP				
	Forma de pago	Tipo de interés			Fecha de vencimiento
		Cantidad a abonar	Principal		……/……/…….
			Interés		……/……/…….
	Garantías				
7.2. Garaje	Precio Total				
	Importe IVA				
	Cuota ITP				
	Forma de pago	Tipo de interés			Fecha de vencimiento
		Cantidad a abonar	Principal		……/……/…….
			Interés		……/……/…….
7.3. Trastero	Precio Total				
	Importe IVA				
	Cuota ITP				
	Forma de pago	Tipo de interés			Fecha de vencimiento
		Cantidad a abonar	Principal		……/……/…….
			Interés		……/……/…….

8. Escritura

Apellidos, Nombre del Notario/a autorizante de la escritura

Fecha de la escritura

Datos de inscripción en el Registro de la Propiedad

Responsabilidad Hipotecaria de la vivienda
Vencimiento:
Cantidad:

9. Forma de documentar el contrato

10. Datos de inscripción en el Registro Mercantil del vendedor/a o arrendador/a

Apellidos……Nombre……
DNI
Domicilio: provincia de ……, Población……C/……..

De no comunicar la aceptación o renuncia en el plazo concedido, se le tendrá por desistido de su petición, previa audiencia y resolución expresa del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda.
Contra la presenta resolución podrá interponerse ante la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda recurso de alzada en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en conformidad al artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En a de de
EL/LA PRESIDENTE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

Fdo.:……

Información relacionada

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Ref. BOE-A-1992-26318, y la Ley 11/2007, de 22 de junio, Ref. BOE-A-2007-12352, quedan derogadas, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, Ref. BOE-A-2015-10565; no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos según establece la disposición final 7 de la citada ley.

§ 5

Decreto 8/2013, de 20 de febrero de 2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 53, de 15 de marzo de 2013
Última modificación: 7 de julio de 2017
Referencia: DOCM-q-2013-90273

Los poderes públicos tienen la obligación de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha asumió la competencia exclusiva en materia de vivienda, según quedó recogido en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto.

Por Decreto 69/2011, de 27 de junio, en el que se establece la estructura de la Administración Regional, se creó la Consejería de Fomento. Por Decreto 125/2011, de 7 de julio, modificado por Decreto 281/2011, de 22 de septiembre, se establecieron la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento. En el apartado primero del artículo 1 del último Decreto citado, se señala expresamente que la Consejería de Fomento es el órgano de la Administración Autonómica al que compete promover y ejecutar la política regional en materia de vivienda.

El Decreto 38/2006, de 11 de abril, reguló en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 desarrollando el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, y constituyendo el marco normativo en el que se desarrolló la política de vivienda en nuestra Región hasta el 31 de diciembre de 2008.

Por su parte, el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, derogó los siete primeros títulos del Decreto 38/2006, de 11 de abril, dejando en vigor los Títulos VIII y IX referentes a las Oficinas Regional y Provinciales de Vivienda, al Registro de Viviendas y de Demandantes y a los procedimientos de adjudicación de viviendas con Protección Pública.

Queriendo dar a los Instrumentos de Gestión y a los Procedimientos para la ejecución del Plan carácter de permanencia, independientemente del Plan de Vivienda que se encuentre en vigor en cada momento, se procede a la redacción del presente Decreto incorporando en su articulado, y con una redacción actualizada, los artículos correspondientes a los Títulos VIII y IX del Decreto 38/2006, de 11 de abril, permitiendo un mejor encaje en el código legislativo de Castilla-La Mancha al quedar al margen de un determinado Plan de Vivienda.

Los instrumentos y medidas que se incorporaron en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, al objeto de facilitar el acceso a la vivienda y, simultáneamente, contribuir al mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción, un sector estratégico para Castilla-La Mancha por

su importancia en la economía regional y su peso en el mercado laboral, no han surtido el efecto deseado.

Asimismo, el nuevo régimen de adjudicación de viviendas con protección pública regulado en ese Decreto, para simplificar los trámites y agilizar la gestión, no ha logrado los objetivos propuestos.

El marco económico en el que se dictó el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, es hoy aún más complicado. Si bien los precios de la vivienda han disminuido un 13,2 % en Castilla-La Mancha, en los últimos tres años, sigue existiendo un importante desequilibrio entre la oferta y la demanda, originado principalmente por la dificultad de acceso a préstamos hipotecarios.

Ello ha provocado la acumulación de viviendas acabadas o en construcción con dificultades de comercialización debido a un exceso de oferta en los últimos años y a una distorsión entre oferta y demanda derivada de que la construcción de viviendas no siempre se ha realizado donde se necesitaban, a lo que se suma el freno de la construcción de viviendas nuevas con el consiguiente efecto negativo sobre la creación de empleo.

En el V Plan Regional se propone: «desde una perspectiva estructural del medio y largo plazo, mejorar el acceso a la vivienda de la población castellano-manchega con mayores dificultades, estableciendo un fundamento de referencia estable y a la vez flexible de los instrumentos de política de vivienda de nuestra Región. Y también, desde una perspectiva coyuntural, aboga por recuperar el empleo en el sector, impulsando la reactivación de la actividad constructora, aprovechando asimismo la oportunidad de dar salida al stock de viviendas existentes, para atender las necesidades actuales de vivienda. Todo ello puesto al servicio, en definitiva, de seguir avanzando ante el gran reto de la política de vivienda: lograr el mejor ajuste posible de la oferta y la demanda de vivienda según las circunstancias imperantes en cada momento.»

Con este mismo objetivo se realiza, en las Disposiciones finales primera y Disposición transitoria primera, la modificación de los Decretos 109/2008, de 29 julio, y la regulación del régimen transitorio del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre (hasta la entrada en vigor de los nuevos Planes de vivienda), que se concretan básicamente en la modificación de los requisitos de acceso para la compra de Viviendas de Precio Tasado (VPT) y su eliminación en las de Iniciativa Público-Privada (VIPP). El descenso del precio de la vivienda ha provocado que los señalados como máximos para las VPT y las VIPP sean, incluso, superiores que los existentes en el mercado libre. Por ello con esta medida se pretende dar salida al stock acumulado al ampliar el ámbito de los posibles demandantes.

Así mismo, se incluyen en el presente Decreto los anexos actualizados del Decreto 109/2008, de 29 de julio, relativos a los procedimientos de adjudicación de vivienda, así como el Anexo III del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, relativo al glosario de términos.

En la Disposición final segunda se modifican una serie de artículos del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, sustituyendo determinadas expresiones que hacen que dichos preceptos se ajusten más al espíritu y finalidad perseguidos por la propia norma, así como también al nombre de las nuevas Consejerías y entidades públicas, surgidas al amparo de la restructuración administrativa que ha llevado a cabo el Gobierno de nuestra Región, todo ello con la excepción del artículo 26 del referido cuerpo legal, cuya nueva redacción se produce de manera integral, aglutinando los aspectos esenciales recogidos por la normativa prevista en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, en concordancia con lo regulado en los artículos 83 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, estableciendo una regulación unitaria y coherente de los derechos de tanteo y retracto.

Por último, y con base en la complicada situación económica que vive nuestra Región se hace necesaria la optimización de los recursos públicos, viniendo prácticamente obligada la decisión de prescindir de aquellos contratos de prestación de servicios que pueden y deben ser asumidos por la propia Administración. Ello lleva a la supresión de las Oficinas Provinciales y Regional de la Vivienda creadas en el año 2006, avocándose las funciones, que serán de nuevo desempeñadas por los empleados públicos.

El presente Decreto se divide en dos Títulos, dos Disposiciones Adicionales, cinco Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y seis Disposiciones Finales.

En el Título I «Instrumentos y Procedimientos administrativos para la ejecución de los Planes de Vivienda» se recoge, en tres capítulos relativos al Registro de viviendas con protección pública, al Registro de Demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y a los Procedimientos para la adjudicación de las viviendas con protección pública.

En el Título II «Comisión Regional y Comisiones Provinciales de Vivienda» se recogen los órganos de asesoramiento de la Consejería de Fomento en materia de política y gestión de vivienda, definiendo su composición y funciones.

En las Disposiciones Adicionales primera y segunda, de conformidad con las exigencias de nuestro ordenamiento jurídico, se regulan las situaciones generadas al amparo de la normativa anterior, así como otras previsiones necesarias sobre el régimen sancionador.

En las Disposiciones Transitorias, además del régimen transitorio aplicable al Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, anteriormente expuesto, hasta la entrada en vigor de los nuevos Planes de vivienda, se introduce la delimitación exacta de las entidades que tienen acceso a los datos obrantes en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública. Asimismo, se precisa en estas Disposiciones a qué viviendas les será de aplicación la opción de compra prevista en la Disposición transitoria cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, y a cuáles les será de aplicación el sistema de adjudicación previsto en el artículo 10 del Decreto 109/2008, de 29 de julio.

Asimismo, en el régimen transitorio se introducen límites temporales a la solicitud de ayudas a la adquisición de viviendas con protección pública acogidas al V Plan de Vivienda y Rehabilitación aprobado por Decreto 173/2009, de 10 de noviembre.

En la Disposición Derogatoria se deja sin efecto de forma expresa la totalidad del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010; la Orden de 2 de noviembre de 2006, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se acuerda el inicio de las actividades de la Oficina Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda de Castilla-La Mancha; y la Orden de 13 de abril de 2007 de la misma Consejería por la que se establecía el procedimiento de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública. Igualmente, se derogan dos artículos del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Por último, en las seis Disposiciones Finales se recogen: la nueva redacción de determinados preceptos de tres normas básicas y fundamentales en materia de vivienda con protección pública, tales y como son el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha; y el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública; el fin de las actividades realizadas por la Oficina Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda de Castilla-La Mancha; así como la previsión de la modificación de los distintos modelos de solicitud previstos en la normativa vigente; y el reconocimiento de la autorización oportuna a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a fin de que dicte las disposiciones necesarias para cumplimiento del presente Decreto.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejera de Fomento, informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda en su sesión de fecha 15 de noviembre de 2012, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 20 de febrero de 2013.

DISPONGO:

TÍTULO I

Instrumentos y Procedimientos administrativos para la ejecución de los Planes de Vivienda

CAPÍTULO I

Registro de Viviendas con Protección Pública

Artículo 1. *Objeto, estructura y modalidades de viviendas registradas.*

1. En cada uno de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, se establecerá un Registro de viviendas con protección pública, que será gestionado por ellos mismos, y tendrá por finalidad dar a conocer el número y características de las viviendas con protección pública que existan en la Región.

2. Las viviendas construidas al amparo de un Plan de vivienda, serán inscritas en el Registro de viviendas con protección pública correspondiente, en función de su localización.

3. Dicha inscripción contendrá las especificaciones necesarias para identificar la vivienda: modalidad de promoción, tipología de la vivienda, superficie, datos del Registro de la Propiedad, sistema de acceso, año de construcción, fecha de calificación o declaración provisional y definitiva, fecha de adjudicación de la vivienda, fecha del contrato, fecha de ocupación de la vivienda y fecha de terminación del régimen de protección.

Artículo 2. *Acceso y baja en el Registro.*

1. Las viviendas de iniciativa pública regional y las viviendas promovidas por otras Administraciones Públicas o empresas públicas adscritas a las mismas, serán inscritas en el Registro tras la obtención de la declaración o calificación provisional.

2. Las viviendas de promoción privada serán inscritas en el momento de la obtención de la declaración o calificación definitiva.

3. En cada uno de los casos previstos en los apartados anteriores, se actualizarán las correspondientes inscripciones con las demás especificaciones conforme se vayan produciendo los distintos actos administrativos del correspondiente expediente de calificación o declaración.

4. La baja en el Registro se producirá en el momento en el que transcurra por completo el plazo de duración del régimen de protección procedente en cada caso o en el momento en que se produzca la descalificación al régimen de protección de la vivienda.

CAPÍTULO II

Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Sección 1.ª Régimen jurídico

Artículo 3. *Régimen general, objeto, competencia e inicio de las actividades.*

1. El Registro de demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, regulado en el presente Decreto, es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar a través de los procedimientos indicados en las Secciones 2.ª y 3.ª de este Capítulo, los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la Región, controlar que la cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la legislación vigente, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.

2. La organización y funcionamiento del Registro se rige por las normas contenidas en el presente Decreto y por las disposiciones que puedan dictarse para su desarrollo.

3. Le corresponde la gestión del Registro a la Dirección General competente en materia de vivienda a través de los Servicios Periféricos de la Consejería a la que esté adscrita.

Artículo 4. *Obligación de la inscripción.*

1. Cualquier unidad familiar interesada en comprar o arrendar viviendas con protección pública, deberá de inscribirse en el Registro de demandantes.
2. La inscripción en el Registro de demandantes devengará la tasa correspondiente, de conformidad con lo previsto en la legislación autonómica de tasas y precios públicos.
3. La actualización y cancelación de datos en el Registro de demandantes será gratuita.
4. En el Registro de demandantes existirá tanto un listado de demandantes sobre la base de las divisiones a que se refiere el artículo 7, como un listado de personas adjudicatarias de la forma definida en dicho artículo.

Artículo 5. *Coordinación con otros registros públicos similares.*

1. Se establecerán los mecanismos necesarios de relación y coordinación del Registro de demandantes, con otros registros públicos análogos a través de la Dirección General competente en materia de vivienda.
2. La puesta en marcha del Registro de demandantes, así como su posterior gestión, podrán realizarse a través de Ayuntamientos de la Región, respecto de su término municipal, mediante la suscripción de convenios de colaboración.

Asimismo, se podrán suscribir convenios de colaboración con otras Entidades que faciliten la gestión del Registro. Todo ello, sin perjuicio de la competencia de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. De la misma forma, se podrán suscribir convenios de colaboración con Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que gestionen otros Registros análogos, en cuya virtud se cedan o se reciban datos de las personas inscritas, exclusivamente para la finalidad de permitir comprar o arrendar viviendas con protección pública, y sobre la base de la reciprocidad.
4. Las personas inscritas en el Registro de demandantes confieren su consentimiento para la cesión de datos a que se refiere el apartado anterior. No se recibirán datos de otras Administraciones Públicas que no estén legitimadas para la cesión, de acuerdo con la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 6. *Tratamiento y protección de datos.*

1. Los datos contenidos en el Registro de demandantes serán exclusivamente los necesarios para comprobar el cumplimiento de los requisitos para el acceso a la vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
2. Los datos del Registro podrán ser comunicados a entidades privadas para permitir a sus titulares comprar o arrendar viviendas con protección pública, previa autorización o consentimiento de la persona interesada.

Sección 2.ª Estructura del Registro

Artículo 7. *Divisiones del Registro.*

1. Divisiones del Registro.

El Registro de demandantes será único y se estructurará atendiendo a municipios, sistemas de acceso y las circunstancias de las personas inscritas, de conformidad a lo establecido en los artículos siguientes.

Asimismo en el Registro de demandantes existirá un listado de personas que hubieran resultado adjudicatarias de las viviendas por cualquiera de los procedimientos previstos.

El Registro de demandantes será gestionado por los Servicios Periféricos de la Consejería a la que se encuentre adscrita la Dirección General con competencia en materia de vivienda, bajo la coordinación de ésta.

2. Municipios a que se refiere la demanda.

El Registro de demandantes tendrá una primera división en función de los municipios a que se refiere la demanda de vivienda con protección pública.

3. Sistemas de acceso a las viviendas.

Se establecerá dentro del Registro de demandantes una división en función del sistema de acceso demandado, ya sea en propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra.

Asimismo, se establecerán divisiones de los demandantes en función de su nivel de ingresos, su composición familiar y la pertenencia a los colectivos de atención preferente a que se refiere el número siguiente.

4. Colectivos de atención preferente.

Se consideran colectivos de atención preferente, siempre que concurran en el momento de la inscripción o renovación de la misma, los siguientes:

a) Jóvenes menores de 36 años.
b) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida.
c) Familias monoparentales con hijos o hijas.
d) Familias numerosas o con dependientes a su cargo.
e) Mujeres víctimas de violencia de género.
f) Víctimas de terrorismo.
g) Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

5. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar, suprimir o crear nuevas divisiones de colectivos de atención preferente.

Artículo 8. *Relación entre las divisiones y solicitudes de inscripción.*

Toda solicitud de inscripción en el Registro de demandantes deberá indicar los siguientes puntos:

1. Forma de acceso a la vivienda con protección pública, y su orden de preferencia, en caso de elegir varios.
2. Nivel de ingresos mediante una certificación de nivel de renta expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
3. Composición familiar. Se deberá hacer constar el número de miembros de la unidad familiar y la existencia, en su caso, de personas dependientes.
4. Localidades solicitadas. La persona solicitante deberá determinar la localidad o localidades de Castilla-La Mancha donde demanda la vivienda.

Si la persona solicitante se encuentra en alguno de los colectivos de atención preferente indicados en el artículo anterior, deberá hacerlo constar en su solicitud.

Sección 3.ª Inscripción en el Registro

Artículo 9. *Requisitos.*

El solicitante, para poder ser inscrito en el Registro de demandantes, habrá de cumplir y acreditar, de la forma en que se indica en el artículo siguiente, los requisitos siguientes:

a) Ser mayor de edad o emancipado.
b) Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. En el supuesto de ser ciudadano no comunitario, contar con un título en vigor que habilite la residencia legal en territorio nacional.
c) Estar empadronado alguno de los miembros de la familia en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, salvo que un convenio con otra Administración excepcione el requisito, de acuerdo con criterios de reciprocidad. No se exigirá este requisito cuando la demanda se refiera a una vivienda protegida de promoción privada.
d) Cumplir con los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública establecidos en la normativa vigente.

e) No mantener deudas derivadas de impagos o de responsabilidad por deterioros ocasionados en viviendas adjudicadas al amparo de planes estatales o autonómicos con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o con las empresas de su sector público empresarial, cualquiera que sea su origen.

Artículo 10. *Solicitud de inscripción y documentación.*

Las solicitudes se deberán presentar a través de cualquiera de estos medios:

a) A través de cualquiera de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En el caso de presentarse a través de las oficinas de Correos, deberán ser selladas y fechadas por el empleado de correos, antes de su certificación.

b) Envío telemático de datos a través del formulario incluido en la web institucional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.castillalamancha.es).

Mediante la Orden a que se refiere el artículo siguiente, la Consejería competente en materia de vivienda establecerá la relación de documentos que se exigirán con la solicitud de inscripción.

Artículo 11. *Procedimiento.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá mediante Orden el procedimiento para la inscripción en el Registro de demandantes.

2. La inscripción en el Registro de demandantes da derecho a la participación en los correspondientes procedimientos de adjudicación, previa solicitud, sin perjuicio de las posteriores comprobaciones que por parte de la Administración Regional se realicen para acreditar el cumplimiento de los requisitos para el acceso a las viviendas con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Artículo 12. *Actualización de datos.*

1. Cualquier alteración de las circunstancias manifestadas en la solicitud de inscripción, deberá comunicarse al Registro de demandantes en el plazo de dos meses desde que se produzca el hecho que la motiva, a fin de que se proceda a la actualización de los datos obrantes en el mencionado Registro, y todo ello acompañado de la documentación pertinente.

2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar a la baja en el Registro de demandantes, previa audiencia al inscrito, y será causa para la exclusión de los procedimientos de adjudicación en tramitación, para privarle de la condición de adjudicatario o para denegar la elevación a definitiva de la propuesta de adjudicación provisional a su favor.

Artículo 13. *Duración, baja y prórroga en el Registro.*

1. La inscripción en el Registro de demandantes tendrá una duración de dos años a contar desde la resolución administrativa de inscripción o renovación, tanto expresa como por silencio administrativo.

2. Transcurrido el plazo indicado en el apartado anterior, sin la obligatoria renovación por demandante inscrito se procederá a la baja de la persona interesada en la forma prevista en el apartado 7 de este artículo, sin necesidad de requerimiento ninguno.

3. La baja en el Registro de demandantes podrá solicitarse en cualquier momento a petición de la persona interesada ante los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Además, serán causas de baja en el Registro de demandantes las siguientes:

a) Adjudicación, adquisición o el alquiler de una vivienda con protección pública en cualquier localidad del territorio nacional.

b) Aportar datos falsos en la solicitud.

c) No renovar la solicitud dentro del plazo establecido en el apartado primero.

d) El incumplimiento del deber de actualización de datos.

e) Renunciar a la vivienda adjudicada por causas imputables al demandante de la misma.

f) No participar en cualquiera de las convocatorias de adjudicación u oferta de viviendas de promoción directa, inmediatamente posterior o siguiente a la fecha de inscripción, cuando coincida su ámbito con las localidades demandadas.

5. La adjudicación, adquisición y alquiler de una vivienda con protección pública será causa de baja en el Registro de demandantes tal y como se establece en el apartado 4.a) de este artículo. Una vez producida la baja en este caso, los datos de la persona demandante pasarán al listado de adjudicatarias. No obstante las personas adjudicatarias en régimen de alquiler podrán permanecer, previa solicitud, como demandantes de vivienda en régimen de compraventa.

6. La duración de la baja forzosa en el supuesto indicado en el apartado 4.b) será por un período de dos años y afectará a todas las personas integrantes de la solicitud.

7. La baja será acordada por resolución del Servicio Periférico correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, salvo en el supuesto previsto en el apartado 4.f) de este artículo, que se acordará por la resolución de la Comisión Provincial de la Vivienda en cuya virtud se apruebe la lista definitiva de participantes al proceso de adjudicación 8. Para facilitar la comunicación con las personas inscritas en el Registro y agilizar los procedimientos de adjudicación se aplicarán, en su caso, las nuevas tecnologías, para lo que aquéllas podrán facilitar un teléfono móvil de contacto o una dirección de correo electrónico.

CAPÍTULO III

Procedimientos para la adjudicación de las viviendas con protección pública

Sección 1.ª Viviendas de iniciativa pública regional

Artículo 14. *Ámbito de aplicación.*

1. El procedimiento general regulado en esta Sección, será de aplicación en la adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional definidas en el artículo 6 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre.

2. El desarrollo del procedimiento de adjudicación se detalla en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Artículo 15. *Trámites comunes a las distintas modalidades.*

1. Para poder participar en los procedimientos de adjudicación de estas viviendas, será requisito indispensable hallarse previamente inscrito en el Registro de demandantes.

2. Todos los procedimientos de adjudicación de las viviendas de iniciativa pública regional tendrán los siguientes trámites comunes:

a) El inicio del mismo se realizará inmediatamente después de la calificación provisional de las promociones, sea cual sea el sistema de acceso a las viviendas.

b) Las personas interesadas en participar en el procedimiento de adjudicación deberán presentar la solicitud debidamente cumplimentada en el modelo oficial.

c) Asimismo, deberán comprometerse a fijar su residencia en la vivienda objeto de adjudicación mediante el empadronamiento en la misma, en caso de resultar adjudicatarios. Dicho empadronamiento deberá justificarse ante los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de tres meses desde la entrega de la vivienda.

d) La Administración Regional podrá recabar de los solicitantes en cualquier momento del procedimiento cuantos datos y documentos estime precisos para la comprobación del cumplimiento de los requisitos que dan derecho al acceso a las viviendas.

e) Las personas interesadas en el procedimiento de adjudicación autorizarán a la Administración Regional, expresamente en el modelo de solicitud, a realizar cuantas comprobaciones resulten necesarias, incluida la solicitud de datos a otras Administraciones.

3. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá los modelos oficiales y podrá complementar y adaptar los trámites indicados en el apartado anterior.

Artículo 16. *Promoción directa.*

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa, se adjudicarán mediante el procedimiento establecido en los artículos 11 a 28 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, en cuanto no se oponga a lo dispuesto en el presente Decreto, con la obligación de estar inscrito o haber solicitado la inscripción durante el plazo de presentación de solicitudes al procedimiento de adjudicación de viviendas.

Artículo 17. *Promoción convenida.*

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción convenida se adjudicarán, bien por el procedimiento establecido en el artículo anterior, o por el procedimiento que se establezca en el Convenio correspondiente, que en todo caso deberá respetar la obligación de inscripción en el Registro de demandantes y garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y tratándose de convenios con Administraciones públicas o entidades de carácter público, además, a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Artículo 18. *Promoción concertada.*

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción concertada se adjudicarán mediante el procedimiento establecido en los pliegos que sirvan de base para la selección del adjudicatario de los concursos a que se refiere el artículo 6.º del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, que, en todo caso, deberá respetar la obligación de inscripción en el registro de demandantes y garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Artículo 19. *Entrega de llaves y ocupación de las viviendas.*

La ocupación de las viviendas de iniciativa pública regional deberá tener lugar, con carácter general, en el plazo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo lo dispuesto en la normativa específica reguladora del régimen de protección al que se acojan las viviendas, previa autorización expresa del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, por causa justificada no imputable al adjudicatario. El incumplimiento del deber de ocupación de la vivienda constituirá causa para la resolución del contrato.

Sección 2.ª Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas

Artículo 20. *Necesidad de inscripción previa. Coordinación con otros registros.*

1. Para poder ser adjudicatario de las viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas, será requisito indispensable hallarse inscrito en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública al inicio del procedimiento de adjudicación.

2. La Consejería competente en materia de vivienda, podrá suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones Públicas que cuenten con registros públicos de demandantes similares al Registro de demandantes regulado en el presente Decreto, con el fin de transmitirse recíprocamente datos al objeto previsto en el apartado anterior.

3. Igualmente la Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios con otras Administraciones Públicas con el objeto de facilitar la utilización del Registro de demandantes de vivienda con protección pública en sus procedimientos de adjudicación. La utilización de estos datos se hará con estricta sujeción a la legislación vigente en materia de protección de datos.

Artículo 21. *Procedimiento.*

1. Las viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas se adjudicarán por el procedimiento que las mismas establezcan, que respetarán, en todo caso, los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

El desarrollo del procedimiento de adjudicación se detalla en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

2. Las Administraciones Públicas a que se refiere esta Sección, vendrán obligadas a entregar las viviendas a sus adjudicatarios en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas. A tal fin comunicarán al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días que se ha entregado la vivienda al adjudicatario.

3. Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán fijar en ellas su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa no imputable al adjudicatario. El incumplimiento de la ocupación de la vivienda será causa para la resolución del contrato.

Sección 3.ª Promociones privadas de viviendas con protección pública

Artículo 22. *Ámbito de aplicación.*

El procedimiento regulado en esta Sección, será de aplicación a la adjudicación de viviendas con protección pública de promoción privada, con la excepción de aquéllas promovidas por cooperativas, en las que se estará a lo establecido en la Sección cuarta del presente Capítulo.

Artículo 23. *Procedimiento de adjudicación.*

1. Las viviendas con protección pública de promoción privada se adjudicarán por el procedimiento que los promotores establezcan, pudiendo resultar adjudicatarias únicamente aquellas personas que, encontrándose inscritas en el Registro de demandantes, reúnan los requisitos generales de acceso a viviendas con protección pública.

2. Una vez obtenida la calificación provisional, los promotores privados remitirán al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda correspondiente, los contratos privados que firmen con los interesados para el visado de los mismos, previsto en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.

3. Tras la obtención de la calificación definitiva, y una vez visado el contrato a que se refiere el apartado anterior, se procederá a la elevación a escritura pública de los contratos de la forma y en los plazos previstos en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.

4. La denegación de la declaración o calificación definitiva a que se refiere el artículo 14 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, conllevará además de lo establecido en el mencionado artículo, la reinscripción inmediata de los adjudicatarios de las viviendas en el Registro como demandantes de las mismas. Si se diera el caso previsto en la letra b) del art. 14 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, los adjudicatarios que hubieran obtenido del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, la rehabilitación del expediente a su favor, causarán baja en el Registro como demandantes en el momento de la obtención de la calificación definitiva, pasando sus datos al listado de adjudicatarios.

5. Los promotores privados vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adjudicatarios en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas.

A tal fin, deberán comunicar al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de quince días, que ha entregado la vivienda al adjudicatario.

6. Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán fijar en ellas su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa. En caso de incumplimiento de este deber, será causa de la resolución del contrato.

Artículo 24. *Entrega de cantidades a cuenta.*

1. En concepto de cantidades a cuenta, los promotores de viviendas con protección pública, además de lo establecido en el artículo 30 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, no podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes superiores a la diferencia existente entre el precio de venta de la vivienda y anejos y la cuantía máxima del préstamo a reconocer al adquirente previo visado del contrato de compraventa.

2. El promotor privado deberá presentar como garantía de la devolución total de las cantidades percibidas a cuenta contrato de seguro o aval bancario, que habrá de ser expedido por persona con poder suficiente al efecto.

Sección 4.ª Promoción de viviendas con protección pública por cooperativas y otras entidades análogas

Artículo 25. *Ámbito de aplicación.*

El procedimiento descrito en esta Sección, se aplicará a las viviendas con protección pública de promoción privada, promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios.

Artículo 26. *Control de funcionamiento, de la adjudicación y control económico.*

1. Control de funcionamiento.

Las cooperativas promotoras de viviendas con protección pública destinadas a uso propio deberán cumplir, además de los requisitos aplicables establecidos en el presente Decreto, en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, y en el resto de la normativa concordante en materia de vivienda, las siguientes condiciones:

a) Cualquiera que sea el ámbito territorial de las cooperativas y las actuaciones que promuevan, deberán inscribirse en el Registro Especial de Entidades Promotoras de Viviendas de Protección Oficial creado por la disposición adicional tercera del Decreto 88/1996, de 14 de mayo, sin perjuicio de su inscripción en los Registros Públicos que, de conformidad con la legislación vigente sobre cooperativas, sea obligatoria.

b) En el supuesto de que las cooperativas otorguen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, tales mandatos o poderes deberán ser expresos y conferidos por escrito, los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta, deberá constar expresamente en el contrato la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado. Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la misma finalidad expresada en este párrafo, la indemnización que, en su caso, proceda por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará únicamente a los perjuicios que se hubieren ocasionado al prestador de los servicios, sin que sea admisible en los contratos cláusula penal alguna. En cualquier caso, las facultades establecidas en los mandatos, poderes o contratos deberán limitarse a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector o de la Asamblea general de la cooperativa.

c) En los casos en que los estatutos de la cooperativa no atribuyan a su Asamblea general las facultades para su adopción, deberán ser ratificados por ésta los actos de aprobación y revocación o resolución, en su caso, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, la determinación del régimen de protección de las viviendas, el encargo y aprobación del proyecto de obras, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de las obras. De existir en la fase de constitución de la cooperativa, y antes de la inscripción de ésta en el Registro de Cooperativas, contrato para la gestión empresarial de la promoción o haberse adoptado otras decisiones que hayan de corresponder a la Asamblea conforme a esta letra, deberá

adoptarse acuerdo de aprobación o ratificación en la primera Asamblea de la cooperativa posterior a la inscripción de la misma en el citado Registro.

d) Los miembros de la Junta de socios de la promoción deberán reunir necesariamente los requisitos exigidos para ser adjudicatarios de alguna de las viviendas de la promoción en la que se integren, siendo preceptivo que al menos uno de los miembros de dicha Junta forme parte del Consejo Rector de la cooperativa. Si la cooperativa sólo tuviese por objeto promover viviendas con algún tipo de protección pública todos los miembros del Consejo Rector deberán reunir los requisitos exigidos para acceder a alguna de las ayudas financieras públicas previstas en el presente Decreto.

Los derechos reconocidos a las cooperativas de viviendas, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda y suelo, no podrán ser transmitidos a las entidades de gestión ni delegados en éstas.

2. Control de la adjudicación.

Las entidades a las que se refiere esta Sección deberán someter a aprobación previa del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, los procedimientos y criterios que vayan a utilizarse para la adjudicación de las viviendas con protección pública.

Las cooperativas de viviendas con protección pública, o sus entidades gestoras, deberán comunicar al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, antes de solicitar la calificación provisional, el listado provisional de adjudicatarios que deberá contener al menos un 80 % de cooperativistas respecto del total de viviendas a promover, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate. El listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario incluido en las reservas.

La Resolución del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, por la que se autorice la elevación a definitivo del listado provisional de adjudicatarios de vivienda, comportará la baja registral como demandantes y su inclusión en el listado de adjudicatarios. Cuando estas entidades formen listados de interesados en acceder a viviendas con protección pública deberán sujetar su actuación a la normativa de protección de datos de carácter personal en la medida en que resulta de aplicación. Cuando el orden de inscripción en dichos listados constituya, aisladamente considerado o en unión de otras reglas, criterio para la adjudicación de las viviendas con protección pública, deberán comunicar con periodicidad no inferior a un año al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda las altas y bajas que se hayan producido.

Las entidades a que se refiere esta sección deberán entregar las viviendas a los adjudicatarios de las mismas en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas. A tal fin deberán comunicar al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de quince días, que ha entregado la vivienda al adjudicatario.

Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán ocupar las mismas en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa.

3. Control económico.

Las entidades a que se refiere esta sección, deberán cumplir las siguientes reglas de gestión económica:

a) La titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y, en general, el sistema de cobros y pagos se realizará, efectivamente, y en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa, sin perjuicio de la posterior adjudicación de las viviendas a sus beneficiarios, que comportará también la división del préstamo hipotecario.

b) El coste máximo de las viviendas con protección pública, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrá superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes. Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de

naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la entidad promotora.

c) Cuando la entidad promotora o su entidad gestora perciban de los socios, a partir de la calificación provisional de viviendas con protección pública, durante la construcción, cantidades anticipadas a cuenta del coste de la vivienda deberán garantizar las citadas cantidades en los términos establecidos en la legislación aplicable sobre cooperativas.

El incumplimiento de lo establecido en la letra b), sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la entidad promotora y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para interrumpir la financiación pública, así como para la exigibilidad del reintegro de las ayudas económicas percibidas, con los intereses legales correspondientes, sin perjuicio del mantenimiento de la calificación a los restantes efectos. En todo caso, las cooperativas de viviendas deberán realizar las auditorías establecidas en la legislación de cooperativas aplicable.

La Administración de la Comunidad Autónoma podrá requerir en cualquier momento la entrega de sus resultados para autorizar la participación de cooperativas de viviendas en concursos para la enajenación de suelo público o solicitar financiación pública de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

Artículo 27. *Responsabilidad de los administradores o gestores.*

1. Los administradores o gestores contratados por cooperativas, cuando sean distintos de los órganos de éstas, serán responsables de los daños que causen a la entidad promotora o a sus miembros de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil y mercantil.

2. La responsabilidad derivada del apartado precedente se entenderá sin perjuicio de las responsabilidades administrativas en que pudieran incurrir conforme a lo establecido en la legislación de cooperativas aplicable.

Artículo 28. *Acreditación de ingresos.*

1. El solicitante individual de una cooperativa a que se refiere esta Sección, tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras si los ingresos nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por ciento los que se determinan en el Plan de Vivienda vigente para cada tipo de ayuda financiera. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir la vivienda sin derecho a percibir ayudas económicas directas.

Sección 5.ª Disposición de locales y otros anexos no vinculados

Artículo 29. *Enajenación de inmuebles no vinculados.*

No podrá disponerse de los inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta, a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas con protección pública u otros elementos anejos protegidos.

Artículo 30. *Adjudicación directa en promociones de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.*

Los inmuebles señalados en el artículo anterior que estén situados en promociones de viviendas de iniciativa pública regional, podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social. También podrán adjudicarse directamente cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación, siempre con sujeción a las condiciones y por precio no inferior a los aplicados en el procedimiento de enajenación. Igual regla se aplicará cuando se hubiesen declarado

inadmisibles las propuestas presentadas o el adjudicatario no cumpliese las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

Sección 6.ª Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública vacantes

Artículo 31. *Viviendas de Iniciativa Pública Regional.*

1. Las viviendas de iniciativa pública regional que no resultasen adjudicadas conforme a los procedimientos de adjudicación regulados en la Sección 1.ª de este Capítulo, por inexistencia de solicitudes o por otras circunstancias análogas, y las que habiendo estado ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa, podrán ser adjudicadas por los procedimientos indicados en los apartados siguientes.

2. Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa incluidas en los casos previstos en el apartado anterior, serán adjudicadas por la Comisión Provincial de la Vivienda correspondiente, de entre la lista de espera existente para cada promoción, de conformidad a lo establecido en el artículo 76 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, sin perjuicio de la posibilidad de adjudicación directa en los casos excepcionales a los que se refiere los artículos 29 y 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio.

3. Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción convenida y de promoción concertada incluidas en los casos previstos en el apartado primero, serán adjudicadas por el procedimiento que específicamente se establezca en el convenio o en los pliegos que sirvan de base para la selección del adjudicatario de los concursos a que se refiere el artículo 6 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, que en todo caso deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de entre solicitantes inscritos en el Registro de demandantes, y tratándose de convenios con Administraciones públicas o entidades de carácter público, además, a los principios de objetividad, concurrencia pública y transparencia.

Artículo 32. *Procedimiento.*

1. El desarrollo del procedimiento de adjudicación se detalla en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

2. El procedimiento establecido en este artículo será de aplicación a las transmisiones inter vivos de viviendas con protección pública mientras dure su régimen de protección, onerosas o gratuitas, excepto las resultantes de procedimientos de apremio, las derivadas de la disolución de la comunidad conyugal o de la disolución de la relación de las parejas de hecho o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal.

3. Las viviendas con protección pública sólo podrán transmitirse en segundas y posteriores transmisiones a solicitantes inscritos en el Registro de demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada una de las tipologías de viviendas con protección pública, y por el precio máximo establecido y con sujeción a las limitaciones a la facultad de disponer reguladas en el correspondiente Plan de Vivienda.

4. El adjudicatario de una vivienda con protección pública que esté interesado en su transmisión en los casos previstos en el apartado primero, deberá notificar de forma fehaciente al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda la decisión de transmitir, o vender o dar en pago la vivienda en los casos de transmisiones onerosas, el precio, las condiciones esenciales de la transmisión, el nombre y circunstancias personales de quien pretenda adquirir la vivienda y las demás especificaciones necesarias tanto para identificar correctamente la vivienda como el posible nuevo adjudicatario, y solicitar autorización para la venta.

5. La solicitud a que se refiere el apartado anterior se resolverá mediante resolución del Coordinador Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de noventa días.

6. En cuanto al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en estos casos, se estará a lo previsto en el artículo 26 del Decreto 3/2004, de 20 de enero. En las escrituras por las que se formalice la transmisión, se hará constar la autorización prevista en el apartado cuarto, las limitaciones a la facultad

de disponer así como el resto de especificaciones necesarias dependiendo de la tipología de vivienda de que se trate, de conformidad a lo establecido en el presente Decreto.

7. Una vez producida la transmisión y otorgada la correspondiente escritura pública, se hará constar la misma tanto en el Registro de viviendas con protección pública como en el Registro de demandantes a los efectos oportunos.

Artículo 33. *Actuaciones de comprobación.*

Los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, podrán realizar cuantas comprobaciones estimen necesarias, incluida la solicitud de datos a otras Administraciones Públicas, al objeto de preservar que la transmisión regulada en esta sección se produzca con estricta sujeción a los requisitos establecidos en el presente Decreto, y evitar la posibilidad de cualquier tipo de fraude en la transmisión.

TÍTULO II

Comisión Regional y Comisiones Provinciales de Vivienda

Artículo 34. *Comisión Regional de la Vivienda. Composición y funciones.*

1. La Comisión Regional de la Vivienda es el órgano de carácter consultivo y asesor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha al que corresponde informar los planes y programas de actuación en materia de vivienda con protección pública promovidos por la Administración Regional, coordinar los criterios de las Comisiones Provinciales de Vivienda, así como las restantes funciones atribuidas en materia de vivienda.

2. Composición.

– Presidencia: La persona titular de la Consejería de Fomento.

– Vicepresidencia: La persona titular de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

– Vocales:

a) La persona titular de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.

b) La persona titular de la Dirección General de Presupuestos y Fondos Comunitarios de la Consejería de Hacienda.

c) La persona titular de la Dirección General de Coordinación y Administración Local de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas.

d) La persona titular de la Dirección General de Salud Pública, Drogodependencias y Consumo de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

e) La persona titular de la Dirección General de Empleo y Juventud.

f) La persona titular de la Dirección General de la Familia, Menores y Promoción Social de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

g) La persona titular de la Dirección del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

h) Un vocal en representación de los Ayuntamientos, designado por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

i) Dos vocales en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción-construcción de ámbito regional.

j) Dos representantes sindicales designados por cada una de las Centrales con mayor representatividad en la Región.

k) Un vocal en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

l) Un vocal en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla- La Mancha.

m) Un vocal en representación de las Asociaciones de Defensa de los Consumidores y Usuarios, designado por los representantes de dichas Asociaciones en el Consejo Regional de Consumo.

n) Un vocal en representación de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos.

– Secretaría: Desempeñará las funciones de Secretaría, con voz pero sin voto, un funcionario designado por la Presidencia de la Comisión.

Podrán asistir también a las reuniones de la Comisión Regional de la Vivienda, con voz pero sin voto y designados por la Presidencia, aquellos funcionarios encargados de asesorar e informar a la Comisión y aquellas personas que se consideren adecuadas, por razón de su competencia o actividad, en razón de las materias a tratar.

La Comisión Regional de la Vivienda de Castilla-La Mancha se reunirá ordinariamente como mínimo una vez al año, y con carácter extraordinario cuando lo determine la Presidencia, por decisión propia, o a petición de la mitad más uno de los miembros de la Comisión. Para la válida constitución de la Comisión en segunda convocatoria, bastará la presencia de la Presidencia, o persona en quien delegue, la Secretaría de la Comisión, y cinco vocales. Los vocales que sean titulares de órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrán delegar por escrito su representación en un funcionario o en la persona titular de otro Centro Directivo de la Consejería a la que pertenezca, o en la Presidencia de la Comisión. En lo demás, su régimen y funcionamiento se ajustará a lo previsto para los órganos colegiados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Funciones. Serán funciones de la Comisión Regional de la Vivienda:

a) Informar los programas de actuación en materia de vivienda que le sean planteados por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

b) Proponer la realización de estudios e investigaciones relativos a necesidades de vivienda en orden a la definición de acciones e instrumentos para satisfacer dichas necesidades.

c) Coordinar criterios de la Comisiones Provinciales de Vivienda respecto de procedimientos y normas de adjudicación.

d) Formular iniciativas y propuestas de actuación de la Consejería competente en materia de Vivienda.

Artículo 35. *Comisiones Provinciales de Vivienda. Composición y funciones.*

1. En cada uno de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento quedará constituida una Comisión Provincial de Vivienda.

2. Composición.

– Presidencia: La persona titular de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

– Vicepresidencia: El Coordinador Provincial de la Consejería de Fomento.

– Secretaría: El Secretario del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento o, en su defecto, un funcionario de la misma.

– Vocales:

a) La persona titular de la Jefatura del Servicio de Vivienda del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento.

b) Un representante del Servicio Periférico de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

c) Un representante del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

d) Un Diputado Provincial designado/a por la Diputación Provincial.

e) Una persona titular de Alcaldía de la provincia, designada por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla- La Mancha.

f) Dos representantes sindicales, designados por cada una de las centrales con mayor representatividad en la provincia.

g) Un representante de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos.

h) Un representante de las Asociaciones de Defensa de los Consumidores y Usuarios, designado por los representantes de dichas Asociaciones en el Consejo Regional de Consumo.

i) La persona titular de la Alcaldía del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la promoción de viviendas, o de la Concejalía en quien delegue.

Todos los miembros de la Comisión tendrán voz y voto, excepto el Secretario y la persona titular de la Jefatura de Servicio de Vivienda, que sólo tendrán voz.

Cuando así lo aconsejen los asuntos a tratar, el Presidente de la Comisión podrá designar expresamente los funcionarios de la Consejería de Fomento o los responsables de la Entidad u Organismo titular de la promoción, que hayan de integrarse en las reuniones con voz y sin voto.

El régimen y funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Vivienda se ajustarán a lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Funciones. Son funciones de las Comisiones Provinciales de Vivienda:

a) Formular propuestas en relación con los elementos de la programación de actuaciones en materia de vivienda con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, definidos en artículo 47 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.

b) Acordar el inicio del procedimiento de adjudicación y aprobar la convocatoria.

c) Seleccionar y designar las personas adjudicatarias de las viviendas, así como resolver las reclamaciones a las listas generales provisionales de las personas seleccionadas y excluidas.

d) Adjudicar las viviendas que resulten vacantes y mantener, en su caso, las listas de espera permanentemente actualizadas.

e) Fijar la fecha, hora y lugar de celebración de los sorteos de adjudicación de viviendas en los casos que corresponda, así como la composición de la mesa encargada de su desarrollo, de la que necesariamente deberá formar parte el Secretario del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de Vivienda y la persona titular de la Jefatura de Servicio de Vivienda, o personas que los sustituyan.

f) Informar sobre todos aquellos asuntos que expresamente les encomiende la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional primera. *Normativa aplicable a determinadas viviendas con protección pública.*

A las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para venta (VPORE) y a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para alquilar (VPOARE) previstas en los artículos 8 y 9 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha, les será de aplicación en aquello no previsto en el mismo y en cuanto no se oponga a lo dispuesto en el presente Decreto, la regulación de las mismas contenida en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial y su normativa de desarrollo.

Disposición adicional segunda. *Régimen sancionador aplicable a las viviendas con protección pública.*

La Consejería competente en materia de vivienda elevará al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para su posterior tramitación como Proyecto de Ley en las Cortes Regionales, un borrador de Ley reguladora del Régimen Sancionador en materia de vivienda de Castilla-La Mancha.

En tanto no se apruebe la Ley indicada en el apartado anterior, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, será de aplicación a las viviendas con protección pública el régimen sancionador establecido en el artículo 8 del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de viviendas de protección oficial.

[. . .]

Disposición transitoria segunda. *Acceso a los datos del Registro de demandantes de viviendas con protección pública.*

El acceso a los datos obrantes en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública, se hará extensivo a las empresas del sector público regional, que sólo podrán utilizar esta información para la exclusiva satisfacción de la necesidad de vivienda de

los demandantes inscritos, con cumplimiento de la legislación en materia de protección de datos.

Disposición transitoria tercera. *Viviendas a las que son de aplicación la opción de compra prevista en la disposición transitoria cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, y plazo para su ejercicio.*

1. La opción de compra prevista en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Vivienda con Protección Pública, será de aplicación a todos los grupos de viviendas con protección pública propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cuya administración y gestión corresponda directamente, tanto a la Consejería competente en materia de vivienda como a las empresas del sector público, en los términos expuestos en el Decreto 125/2011, de 7 de julio, modificado por Decreto 281/2011, de 22 de septiembre, por el que se regula la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento.

2. El plazo para poder ejercer la opción de compra a que se refiere el apartado anterior, será de un año a contar desde la notificación al interesado del informe previo favorable de la Comisión Provincial de Vivienda previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Disposición transitoria cuarta. *Viviendas a las que es de aplicación el sistema de adjudicación previsto en el artículo 10 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.*

A las viviendas pendientes de adjudicación que, a la entrada en vigor del presente Decreto, se encuentren construidas, aunque las mismas se hallen o hayan sido objeto de un procedimiento de adjudicación, les será de aplicación el sistema de cesión previsto en el artículo 10 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, que también se hará extensivo a los supuestos de segundas y posteriores trasmisiones de dichas viviendas.(*)

(*)Téngase en cuenta que la Sentencia 292/2015, de 18 de mayo del TSJ de Castilla-La Mancha declara nula la disposición transitoria cuarta, en su relación interpretativa con el apartado segundo de la disposición final primera.

Disposición transitoria quinta. *Límites temporales para solicitud de ayudas del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, y se desarrolla el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.*

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones o preceptos de las mismas, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las disposiciones transitorias del presente Decreto:

a) Los artículos 35 y 45 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Oficial.

b) El Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

c) Los artículos 5 y 34 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha.

d) La Orden de 2 de noviembre de 2006 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se acuerda el inicio de las actividades de la Oficina Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda de Castilla-La Mancha.

e) La Orden de 13 de abril de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo por la que se establece el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de

Vivienda con protección pública y se dispone la relación de documentos que se acompañarán a la solicitud de inscripción.

[. . .]

Disposición final tercera. *Modificación de solicitudes y establecimiento de nuevos modelos.*

Mediante Resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrán modificarse los modelos de solicitudes de actuaciones contenidas en el presente Decreto y cualesquiera otros que se incorporen a sus normas de desarrollo, así como establecer nuevos modelos que pudieran resultar necesarios en la ejecución y desarrollo de la presente normativa.

Disposición final cuarta. *Fin de la actividad de las Oficinas de Vivienda.*

Se decreta el fin de la actividad de la Oficina Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda iniciadas en virtud de la Orden de 2 de noviembre de 2006, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo por la que se acuerda el inicio de las actividades de la Oficina Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda de Castilla-La Mancha.

Disposición final quinta. *Desarrollo y ejecución normativa.*

Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a que dicte cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la ejecución del presente Decreto.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

[. . .]

§ 6

Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 131, de 7 de julio de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2017-90413

La situación del mercado inmobiliario de la Región, y en particular del que se refiere a las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, se mantiene en el seno de una difícil coyuntura que se concreta en una falta de correlación entre la oferta y la demanda en este concreto ámbito.

Hoy día la correlación de precios de venta entre este tipo de viviendas y las pertenecientes al mercado libre no ha llegado todavía a un punto en que aquellas cumplan su verdadera función, que no es otra que la de intervenir en el mercado inmobiliario procurando un acceso a la vivienda efectivo para todos los ciudadanos. La supresión de ayudas a la adquisición de vivienda protegida llevada a término por el Gobierno de España en pasados años, y finalmente las dificultades de acceso al crédito para gran parte de la población, han dificultado sobremanera la adquisición de este tipo de viviendas en nuestra Región, dibujando un stock de viviendas que a día de hoy resulta notorio y relevante en nuestra Comunidad Autónoma.

Ante esta realidad, con el mandato dirigido a los poderes públicos en el artículo 47 de nuestra Constitución de promover cuantas actuaciones resulten precisas para lograr la más efectiva realización del derecho de acceso a la vivienda, se hace necesario articular medidas que logren adecuar los requisitos subjetivos de acceso a este tipo de viviendas, siendo conscientes de que las mismas así como las políticas de las que se nutren son un elemento fundamental para la satisfacción de dicho derecho.

Así, frente a medidas anteriores que han tratado de paliar esta realidad, como las articuladas en el seno del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, hoy prorrogado por un año, el presente decreto trata de incidir en los requisitos que se exigen a los posibles adquirentes en primera transmisión de este tipo de vivienda, en tanto en cuanto se mantenga la realidad descrita, adecuar los mismos a la situación presente, procurar el efectivo destino de estos recursos habitacionales a favor de los ciudadanos y evitar situaciones de desocupación de viviendas y en definitiva de pérdida del destino que les es propio.

El presente decreto consta de tres artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El artículo primero regula su objeto conforme a los antecedentes ya referidos fijándolo en la adquisición, en primera transmisión, de viviendas de protección pública existentes en Castilla-La Mancha que no encuentren adquirente tras haber sido sometidas a los procedimientos al efecto establecidos en la legislación vigente.

El artículo segundo fija el ámbito de aplicación del decreto y los requisitos que han de concurrir en las viviendas objeto del mismo para que puedan beneficiarse de sus medidas.

El artículo tercero recoge la necesidad de los promotores propietarios de las viviendas de autorización de la Administración, para poder acogerse a las excepciones previstas en el artículo cuarto.

Por último, el artículo cuarto fija las condiciones de materialización de dichas medidas, limitadas en el tiempo y centradas fundamentalmente en los requisitos subjetivos de los posibles adquirentes de las viviendas objeto del decreto, en particular los que se refieren a sus ingresos máximos, posibilidad de tenencia de otros inmuebles residenciales y motivos de traslado de domicilio por causa justificada.

La disposición adicional primera establece cuál es el régimen jurídico aplicable a las viviendas protegidas en lo no regulado por el presente decreto.

La disposición adicional segunda regula la forma en que, con carácter temporal y en ciertos supuestos, bajo control de la Administración, los promotores puedan solicitar la descalificación de aquellas viviendas calificadas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico y que no hayan encontrado comprador, condicionándose en todo caso dicha descalificación a la devolución de las ayudas públicas recibidas.

En la disposición adicional tercera se establece el marco jurídico para una posible cesión temporal de la disponibilidad del uso de viviendas con protección pública calificadas para venta que sean titularidad de la Junta de Comunidades o de las empresas que pertenezcan al sector público regional, a Administraciones, organismos públicos y entidades sin ánimo de lucro. El régimen de ocupación de estas viviendas, en cuanto esté vigente la cesión, será el del alquiler protegido.

La disposición derogatoria única deroga las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Decreto 3/2004, 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, relativas al ejercicio del derecho de opción de compra a favor de inquilino, dado que los precios finales resultaban elevados tras la derogación de la disposición adicional sexta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, mediante disposición derogatoria contenida en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, la cual contenía ciertas modulaciones en el precio final de venta. Asimismo se derogan cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo regulado en el presente decreto.

Este decreto regula en su disposición final primera la modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, en cuatro aspectos: por un lado, extiende el régimen de protección pública a viviendas que no nacieron bajo el mismo, pero que se han incorporado al patrimonio de la administración regional, en concreto al patrimonio gestionado por la Consejería de Fomento, incrementando con ello el parque público de viviendas con la finalidad de destinarlas a favor de colectivos especialmente vulnerables; por otro lado, se establece la posibilidad de aportación de una vivienda sujeta a protección pública al patrimonio protegido de una persona con algún tipo de discapacidad, adaptando así el régimen jurídico de la vivienda protegida al propio de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad; y además, se reconoce que situaciones que puedan afectar a viviendas protegidas, tales como las de disolución del vínculo matrimonial, ruptura de parejas de hecho y aportaciones de este tipo de viviendas a la sociedad conyugal, no tienen la consideración de trasmisión patrimonial a los efectos de la normativa de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Por último, se añade una nueva disposición adicional novena en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, regulando dos procedimientos que implican el cambio de régimen de las viviendas calificadas de promoción pública, pasando de venta a alquiler, así como la posibilidad de ejercer el derecho de opción de compra a favor de inquilinos que lleven más de 5 años en alquiler.

La disposición final segunda modifica el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, a fin de regular con mayor detalle las adjudicaciones de viviendas priorizadas por medio de informes sociales así como las necesarias labores de seguimiento que han de realizarse respecto de

las mismas. En este sentido también se regula la posibilidad de que las Comisiones Provinciales de Vivienda, con base en un diagnóstico social previo referido tanto a la oferta como a la demanda de viviendas en cada momento concurrente, establezca criterios previos a su adjudicación a fin de asegurar la mayor adecuación al nuevo entorno habitacional.

Por su parte, la disposición final tercera modifica el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida, mediante la innovación de la letra c) de su artículo 9, precepto que regula los requisitos de inscripción en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. En concreto, se exime de la exigencia del empadronamiento previo en algún municipio de esta Región del demandante cuando pretenda éste la adjudicación de alguna vivienda de promoción privada; manteniéndose esta exigencia en el caso de que dicha solicitud se refiera a una vivienda de iniciativa pública regional.

Se trata con esta medida de abrir la posibilidad a ciudadanos originarios de otras Comunidades Autónomas para que puedan establecer su vivienda habitual y permanente en el territorio de Castilla-La Mancha, facilitando así, no sólo la demanda de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública en nuestro territorio, sino también la atención de situaciones de movilidad geográfica cada vez más presentes en nuestra sociedad.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejera de Fomento, informado con carácter favorable por la Comisión Regional de Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 4 de julio de 2017, dispongo:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto tiene por objeto facilitar la adquisición, en primera transmisión, de viviendas de protección pública, existentes en Castilla-La Mancha que estén vacantes por falta de comprador, una vez agotados los procedimientos de adjudicación establecidos en la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El presente decreto será de aplicación a las viviendas de protección pública de nueva construcción o procedentes de rehabilitación existentes en Castilla-La Mancha, independientemente del Plan de Vivienda al amparo del cual se hayan construido o rehabilitado, y hayan obtenido, o no, financiación pública, en las cuales concurran las siguientes circunstancias:

a) Que hayan quedado sin adjudicar o vacantes tras haberse sometido a un procedimiento administrativo de selección de adquirentes o adjudicatarios. Si la selección del adjudicatario fuera por medios privados, se deberá acreditar, por cualquier medio admisible en derecho, que ha existido oferta de venta de las viviendas y el resultado de la misma, durante al menos un período de seis meses desde la calificación definitiva de las mismas.

b) Que se encuentren situadas en un ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente, que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño y precio, terminadas en los últimos dos años, y sin vender. Las Direcciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda, mediante resolución, que será publicada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha», determinarán los ámbitos territoriales específicos a los que se refiere esta letra.

Artículo 3. *Autorización.*

Observados los requisitos previstos en el artículo anterior, los promotores propietarios de las viviendas podrán, previa autorización de la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, acogerse a las excepciones previstas en el artículo siguiente.

Artículo 4. *Condiciones para el acceso o para ser titular de una vivienda con protección pública.*

Excepcionalmente, durante el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente decreto, se podrá acceder a la propiedad, en primera trasmisión, de las viviendas con protección pública de nueva construcción o procedentes de rehabilitación, de acuerdo con el régimen jurídico que le sea de aplicación y cuando concurran las siguientes condiciones:

a) La unidad familiar no podrá tener ingresos para cada tipología de vivienda superiores a los que a continuación se señalan:

1.º Viviendas de Protección Oficial en régimen general: 6,5 veces Iprem.
2.º Viviendas de Protección Oficial en régimen concertado: 7,5 veces Iprem.

b) Los titulares de una única vivienda libre, que cumplan el requisito anterior, podrán acceder a una vivienda con protección pública, en alguno de los siguientes supuestos:

1.º En los casos de viviendas con protección pública adquiridas por los siguientes colectivos:

– Personas mayores de 65 años.
– Víctimas de violencia de género.
– Víctimas del terrorismo.
– Familias numerosas.
– Familias monoparentales con hijos o hijas.
– Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
– Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo.

2.º Cuando el valor de la vivienda libre o del derecho sobre la misma de la persona interesada, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales:

– No exceda del 70 por 100 del precio de la vivienda de Protección Oficial que se pretende adquirir.
– No exceda del 80 por 100 en el caso de que la vivienda que se pretende adquirir haya sido calificada o declarada como protegida bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico.

3.º Cuando por razones laborales, de salud o discapacidad, debidamente justificadas, la persona interesada en adquirir la vivienda protegida deba cambiar su domicilio habitual al término municipal donde esta se ubique.

Disposición adicional primera. *Régimen jurídico de las viviendas protegidas.*

El régimen jurídico aplicable a las viviendas protegidas, en lo no afectado por el presente decreto, será el que corresponda al Plan de Vivienda al amparo del cual se calificó la vivienda protegida y al resto de la legislación vigente en materia de vivienda protegida.

Disposición adicional segunda. *Descalificación de viviendas protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico.*

1. Excepcionalmente durante el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente decreto, las viviendas que hayan sido calificadas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico y que no estén construidas en reservas de suelo para la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública, podrán ser objeto de descalificación siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación o declaración definitiva, y tras haberse sometido a un procedimiento de selección o adjudicación habiendo resultado desierto como mínimo en un 60% del total de las viviendas. Si no fueran de aplicación los procedimientos de adjudicación previstos en el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas de fomento al acceso de viviendas protegidas, el promotor acreditará por cualquier medio admisible en derecho la oferta de venta de las

citadas viviendas protegidas durante al menos un período de seis meses desde la calificación definitiva de las mismas.

2. La resolución de descalificación a que hace referencia el apartado anterior, que será emitida por la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, deberá acordar la devolución, en su caso, de las ayudas percibidas y supondrá la renuncia plena por parte del titular de la vivienda al régimen jurídico de protección que viniera rigiendo a éstas así como a las consecuencias o pactos celebrados con la Administración o cualquiera de sus entes dependientes que derivaren de dicho régimen, tanto explícitos como implícitos.

3. Las personas interesadas darán traslado de dichas resoluciones al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las viviendas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

4. El procedimiento de descalificación se resolverá por el órgano competente en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud. La falta de resolución expresa en el citado plazo tendrá efectos estimatorios.

Disposición adicional tercera. *Cesión de la disponibilidad del uso de las viviendas con protección pública calificadas para venta del sector público regional.*

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y las empresas pertenecientes al sector público regional podrán ceder, mediante convenio y por tiempo limitado, la disponibilidad del uso de las viviendas con protección pública calificadas para venta al amparo del artículo 8 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, de su titularidad, que hubieran resultado vacantes una vez concluido el procedimiento de adjudicación que legalmente les hubiera correspondido, a Administraciones, organismos públicos y entidades sin ánimo de lucro, con el objeto de atender las especiales necesidades de vivienda de los siguientes colectivos:

a) Personas mayores de 65 años.
b) Víctimas de violencia de género.
c) Personas afectadas por situaciones catastróficas.
d) Personas dependientes, con discapacidad oficialmente reconocida o con enfermedad grave y sus respectivas familias.
e) Otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social.

2. El régimen de ocupación de dichas viviendas, mientras dure su cesión, será el de cesión de uso para su destino como vivienda habitual y permanente de sus ocupantes. Además podrán ubicarse en las viviendas actividades accesorias o complementarias a los fines que motivan la cesión.

3. Las personas ocupantes de estas viviendas podrán ser titulares de otra vivienda, tanto libre como protegida.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, así como cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan al presente decreto.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública.*

Se modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 5 al artículo 2, con la siguiente redacción:

> «Tendrán la consideración de vivienda protegida, y se aplicará el régimen de la vivienda de protección oficial de promoción pública, las viviendas de la Administración Regional que se hayan adscrito al patrimonio especial de vivienda y suelo regulado en el Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las

competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda. Estas viviendas estarán preferentemente destinadas a atender a personas y familias con menores recursos o pertenecientes a colectivos especialmente vulnerables.»

Dos. Se añade un apartado 5 al artículo 8, con la siguiente redacción:

«Podrá aportarse una vivienda con protección pública a un patrimonio protegido constituido conforme a lo dispuesto en Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad, sin más requisitos que la persona discapacitada en cuyo interés se realiza la aportación, fije en ella su residencia habitual y permanente.»

Tres. Se añade un segundo párrafo al apartado 1 del artículo 25, con la siguiente redacción:

«A los efectos del presente artículo no se considerará trasmisión de vivienda el supuesto de aportación de ésta a la sociedad conyugal, y tampoco cuando como consecuencia de la extinción del condominio o de la nulidad, separación o divorcio del matrimonio o, en su caso, de la ruptura de situaciones de análoga relación de afectividad, una las personas titulares consolide la plena titularidad de la vivienda.»

Cuatro. Se añade una nueva disposición adicional novena, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional novena. *Cambio de régimen de adjudicación de las viviendas de protección oficial de promoción pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

1. Las personas titulares de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, una vez transcurridos al menos 5 años desde la suscripción del contrato, podrán acceder a la propiedad de la misma mediante el ejercicio de opción de compra, en las siguientes condiciones:

a) El precio de compraventa se determinará aplicando los porcentajes siguientes al precio máximo legal de referencia que corresponda a la vivienda conforme a su calificación definitiva y área geográfica:

1. Viviendas que cuenten con una antigüedad de hasta 15 años: 80%.
2. Viviendas que cuenten con una antigüedad superior a 15 años: 64%.

b) Del precio de venta, se descontarán las cantidades que la personas interesada haya abonado en concepto de arrendamiento, sin que el importe descontado pueda superar el 50% del precio de venta fijado según la letra anterior.

c) El solicitante deberá estar al corriente en el pago en la renta de alquiler, incluidos los conceptos asimilados a este.

2. Las personas titulares de un contrato de compraventa con precio aplazado sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, podrán acogerse al régimen de alquiler, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Las personas interesadas deberán solicitar el cambio de régimen de propiedad a alquiler, asumiendo cuantos gastos pudieran generarse y justificando las causas que motivan su petición.

b) Dicha solicitud conllevará la renuncia a cuantos derechos deriven del contrato de compraventa originario y deberá ser objeto de informe social.

c) El nuevo contrato de alquiler tendrá como renta inicial en cómputo anual la que corresponda al 3% sobre el precio máximo legal de referencia de una vivienda de protección oficial en venta de la misma área geográfica, que se calculará como indica el punto 1, letra a), de esta disposición.

d) La persona interesada podrá acogerse al derecho de reducción de la renta conforme a la legislación vigente sobre vivienda protegida.

e) En ningún caso este cambio de régimen dará derecho a exigir a la Administración la devolución de todo o parte de las cantidades abonadas. No obstante, sí tendrá derecho la persona interesada a que las cantidades abonadas en régimen de compraventa se imputen a la renta equivalente que hubiera correspondido en el momento de la firma del contrato de compraventa con precio aplazado, de modo que si resultara un saldo positivo para ésta, se compensará con las rentas de alquiler futuras que se devenguen.

3. Los procedimientos regulados en la presente disposición se resolverán por la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde radique la vivienda, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud, previo informe de la Comisión Provincial de Vivienda en los que se acrediten los motivos que fundamentan la solicitud. La falta de resolución expresa en el citado plazo tendrá efectos estimatorios.»

Disposición final segunda. *Modificación del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha.*

Se modifica el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Para la adjudicación de viviendas vacantes de promoción pública destinadas al alquiler que pertenezcan al parque público de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las empresas pertenecientes al sector público regional, se confeccionarán y aprobarán periódicamente por la Comisión Provincial de Vivienda, listas de personas demandantes de vivienda de promoción pública ordenadas por antigüedad de inscripción en el Registro de demandantes, que acrediten unos rendimientos íntegros iguales o superiores a 0,5 veces el Iprem, y que no superen 2,5 veces el Iprem.

2. Se delegará en la presidencia o en la vicepresidencia de la Comisión Provincial de Vivienda la adjudicación en el momento en que se produzca cada vacante. Para ello seguirá los siguientes criterios:

a) Tendrán atención preferente las mujeres víctimas de violencia de género, así como las familias que estén en situación de necesidad o exclusión social y que cuenten con un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria, sin ser necesario límite inferior de ingresos. También lo serán los deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

b) Asimismo serán objeto de atención preferente las personas con movilidad reducida permanente, dependientes o las familias con dependientes a su cargo, los jóvenes y las familias numerosas.

c) Con carácter general, se exigirá el empadronamiento de más de dos años en la localidad, salvo a las mujeres víctimas de violencia de género, a personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo. Del mismo modo, no se exigirá este requisito en el caso de que no existan solicitantes suficientes.

De las adjudicaciones así efectuadas, las Direcciones Provinciales darán cuenta a la correspondiente Comisión Provincial de Vivienda.

3. Además de los supuestos previstos en el apartado anterior, las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán acordar la atención preferente en aquellos casos que estén debidamente fundamentados mediante un informe social que evalúe respecto a la unidad familiar del adjudicatario, al menos:

a) La necesidad de vivienda.

b) La adecuación a las características y entorno de las viviendas a cuya adjudicación pueda optar, así como al contenido y obligaciones que se deriven del régimen jurídico que rija el acceso y disfrute de éstas.

c) Las medidas que, en su caso, resulten necesarias para la integración laboral de los miembros de dicha unidad familiar.

En los supuestos de adjudicaciones por esta vía, deberá realizarse por parte de los Servicios Sociales correspondientes una labor de acompañamiento social a la unidad familiar del adjudicatario a fin de asegurar la correcta adecuación de ésta a su nuevo entorno habitacional, proponiéndose, en otro caso, a la Comisión Provincial de Vivienda la adopción de las medidas que correspondan.

4. Las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán establecer para cada adjudicación los criterios de determinación de cupos de viviendas destinadas a colectivos de atención preferente previstos en el presente artículo. Para ello se tendrá en consideración el informe previo del Servicio de Vivienda correspondiente, el cual, entre otros extremos, se referirá tanto a las características físicas, sociales y económicas de las viviendas a adjudicar y su entorno como a las propias de los posibles adjudicatarios de éstas.»

Disposición final tercera. *Modificación del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.*

Se modifica la letra c) del artículo 9 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida, que pasa a tener la siguiente redacción:

«c) Estar empadronado alguno de los miembros de la familia en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, salvo que un convenio con otra Administración excepcione el requisito, de acuerdo con criterios de reciprocidad. No se exigirá este requisito cuando la demanda se refiera a una vivienda protegida de promoción privada.»

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

§ 7

Orden de 20 de febrero de 2013, de la Consejería de Fomento, por la que se regula el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 53, de 15 de marzo de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2013-90274

El Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida, establece y regula en el Capítulo II de su Título I, el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. A tal efecto, el artículo 11 del citado Decreto en su apartado primero faculta a la Consejería competente en materia de Vivienda, para establecer y desarrollar el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas con Protección Pública. Para dar cumplimiento al citado precepto, la presente disposición tiene por objeto regular el procedimiento de inscripción en el Registro de Demandantes, así como establecer la relación de documentos a presentar por los interesados durante el mismo. La presente disposición se dicta dentro del marco establecido por el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por todo ello, y en uso de las facultades otorgadas por la Disposición final quinta del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente Orden es desarrollar el procedimiento de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo previsto en el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida, y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 2. *Procedimiento de inscripción en el Registro de Demandantes.*

1. Las solicitudes de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se presentarán

debidamente cumplimentadas en el modelo oficial que se adjunta como Anexo a la presente Orden. Las solicitudes de inscripción en el Registro, se podrán presentar en los Servicios Periféricos Provinciales de la Consejería de Fomento, o en la forma prevista en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y telemáticamente desde la página web institucional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.castillalamancha.es).

2. La inscripción en el Registro no se practicará en tanto la solicitud y la documentación exigida no hayan sido aportadas en la forma debida.

3. La inscripción se producirá por Resolución del/a Coordinador/a del Servicio Periférico que corresponda de la Consejería de Fomento. Contra la misma cabrá recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería de Fomento. La resolución del recurso pondrá fin a la vía administrativa. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha dispondrá de un plazo de un mes para resolver y notificar la inscripción, desde que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.

El transcurso del plazo indicado, sin que se haya notificado la resolución expresa, legitima a la persona interesada para entender estimada su solicitud de inscripción por silencio administrativo, en los términos establecidos en el artículo 43 la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 4.1 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida, la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha es un requisito necesario para poder acceder a las viviendas con protección pública. Dicha inscripción, tal y como establece el artículo 11.2 del citado Decreto, da derecho a participar en los correspondientes procedimientos de adjudicación, sin perjuicio de las posteriores comprobaciones que por parte de la Administración Regional se realicen para acreditar el cumplimiento de los requisitos para el acceso a las viviendas con protección pública.

5. Para el caso de que una vez realizadas las comprobaciones previstas en el apartado anterior, se observe que en la documentación aportada por el demandante de vivienda no se acredita suficientemente el cumplimiento de las condiciones exigidas para ser adjudicatario/a de vivienda con protección pública, se requerirá a la persona interesada para que, en un plazo de diez días, subsane el defecto detectado, acompañe los documentos preceptivos, y/o formule las alegaciones que a su derecho convenga, apercibiéndosele de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que expresará las circunstancias que la determinan, los hechos producidos y las normas aplicables.

6. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en el plazo máximo de dos meses desde que haya expirado el plazo previsto para formular alegaciones o subsanar, recogido en el apartado anterior, tendrá que resolver y notificar la resolución que proceda. Contra dicha resolución podrá interponerse recurso de alzada.

Artículo 3. *Relación de documentos que deben adjuntarse a la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes.*

Las personas interesadas en inscribirse en el Registro de Demandantes de vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, habrán de cumplimentar la declaración responsable incluida en el modelo de solicitud que se adjunta como Anexo a la presente Orden, que comprenda los siguientes extremos:

a) Estar en posesión del DNI/NIF o NIE con el número expresado en la declaración responsable.

b) Estar empadronada, la persona solicitante o algún miembro de la unidad familiar, en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

c) Nº de miembros de la unidad familiar e identificación de los mismos, expresando el nombre, los apellidos, fecha de nacimiento, y DNI o documento equivalente.

d) Estado civil.

e) Estar al corriente de pago de las pensiones por alimentos y/o compensatorias, si procedieran.

f) No tener en propiedad ninguna otra vivienda, salvo que se trate del supuesto excepcional previsto en el artículo 18.a) 2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, por el que se regula el Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública.

g) No mantener con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha deudas derivadas de impagos o de responsabilidad por deterioros ocasionados en viviendas adjudicadas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda y suelo anteriores.

h) No estar o haber estado incurso en ningún procedimiento, judicial o administrativo en que la Administración pretenda o haya pretendido la recuperación, física o jurídica, de un bien inmueble, todo ello con independencia del resultado del procedimiento, y siempre que se haya iniciado por causas imputables al ocupante de la finca.

Artículo 4. *Autorizaciones expresas contenidas en la solicitud de inscripción en el Registro.*

En la solicitud de inscripción se podrá autorizar de manera expresa a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para solicitar en su nombre a los Entes públicos las certificaciones necesarias en orden a comprobar la información de índole tributaria, de Seguridad Social, niveles de renta, patrimonio, empadronamiento u otras de similar naturaleza.

En los supuestos en que el Decreto conceda la ayuda en función de los ingresos de las personas integrantes de la unidad familiar, estas autorizaciones deberán estar suscritas por todas ellas. No obstante, cuando todas o alguna de las personas integrantes de la unidad familiar no estén obligadas a presentar los certificados o documentos en relación a las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, podrán presentar declaración responsable al efecto, en los términos previstos en los apartados 4 y 5 del artículo 11 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero.

En caso de que no se otorgue la precitada autorización, la persona solicitante deberá aportar a la Administración los documentos pertinentes que expresen los siguientes datos, y de conformidad con el Decreto 33/2009, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de determinados documentos en los procedimientos administrativos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de sus organismos públicos vinculados o dependientes:

a) De la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, los relativos a los ingresos del conjunto de la unidad familiar, definidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) De la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, los relativos a los bienes inmuebles catastrales inscritos a favor de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.

c) Del Registro de la Propiedad, los datos referentes a bienes inmuebles cuyos derechos reales figuren inscritos a favor de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.

d) Todos aquellos que se estimen necesarios y que obren en poder de otras Administraciones y Organismos públicos, a los efectos de la comprobación del cumplimiento de las circunstancias y requisitos indicados en su solicitud.

2. En la misma solicitud de inscripción, la persona solicitante podrá optar por autorizar a la Administración Regional para la cesión de sus datos a otras Administraciones Públicas y entidades de derecho público o privado, a los exclusivos efectos de satisfacer la demanda de vivienda manifestada.

Artículo 5. *Comprobación de los datos facilitados por las personas solicitantes.*

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá solicitar cuanta información complementaria estime necesaria para la comprobación de las circunstancias declaradas y recogidas en los artículos 3 y 4 de la presente Orden.

Los datos declarados por las personas solicitantes en la documentación presentada con la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes, así como las circunstancias recogidas en los artículos 3 y 4 de la presente Orden, serán comprobados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha una vez que la persona solicitante presente la solicitud

de participación en una convocatoria determinada de cesión o adjudicación de viviendas con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. La solicitud de participación en una convocatoria determinada de cesión o adjudicación de viviendas con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, debe acompañarse de la siguiente documentación y de conformidad con el Decreto 33/2009, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de determinados documentos en los procedimientos administrativos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de sus organismos públicos vinculados o dependientes:

a) Certificado o volante municipal de empadronamiento de la persona solicitante o de algún miembro de la unidad familiar, en alguna localidad de Castilla-La Mancha, con indicación de la fecha de alta en el padrón municipal de habitantes.

b) Copia del libro de familia o documento equivalente que acredite la convivencia y el parentesco de la unidad familiar, y/o copia del título de familia numerosa.

c) Acreditación del reconocimiento de la discapacidad conforme al artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, para el caso de que la persona solicitante alegue discapacidad; en defecto del reconocimiento referido, justificación de la disminución psíquica, física, incapacidad o enfermedad, así como de cualquier otra circunstancia que justifique el derecho a ser incluido como posible adjudicatario discapacitado.

d) Acreditación del reconocimiento de dependencia, conforme al artículo 28 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.

e) Copia de la documentación acreditativa del divorcio o separación matrimonial, en su caso.

f) Copia del contrato de arrendamiento de la vivienda que ocupa en la actualidad, o en su caso, copia de la escritura pública de propiedad de dicha vivienda; para el caso de que no exista escritura pública de propiedad, copia del contrato privado de compraventa de la vivienda.

g) Certificación de cada una de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de los miembros de la unidad familiar. Si no hubiera presentado declaración por no estar obligado/a a ello, la certificación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria que acredite los rendimientos íntegros del conjunto de la unidad familiar definidos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

h) Certificación de la Gerencia Geográfica del Catastro sobre bienes inmuebles catastrales a nombre de los miembros de la unidad familiar.

i) Nota de consulta al índice general de titularidades de los Registros de la Propiedad.

j) Cualquier otro documento que justifique el necesario cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos y declarados por la persona interesado. Disposición transitoria única. Personas inscritas y solicitantes anteriores a la entrada en vigor. Las personas inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden, en el Registro de Demandantes de vivienda con protección pública, así como todas aquellas que hayan presentado la documentación completa para su inscripción en dicho Registro y cumplan con todos los requisitos legalmente establecidos con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden, serán incorporados automáticamente al nuevo Registro de Demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Disposición final primera. *Medidas de gestión.*

Se autoriza a la persona titular de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial para adoptar las medidas necesarias que pongan en marcha el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

De conformidad con lo establecido en el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida, el Registro de Demandantes de

Vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Anexo

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento
Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Se recomienda leer las instrucciones de la última hoja antes de rellenar este formulario

Solicitud de inscripción/renovación en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública

Trámite a iniciar	Código SIACI	N.º de Procedimiento	Trámite
☒	SJ4W	020017	Inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de Castilla-La Mancha

01 Primer solicitante (miembro nº 1)

Tipo de Documento * 1 — NIF ☐ NIE ☐ Pasaporte ☐
Nº. de Documento * 2
Nombre 3 | 1º Apellido 4 | 2º Apellido 5
Sexo * 6 — Hombre ☐ Mujer ☐
Fecha de nacimiento* 7 | Estado civil* 8
Alguna discapacidad: 9 Sí ☐ | Grado de minusvalía: 10 % | Movilidad reducida permanente: 11 Sí ☐

02 Segundo solicitante (miembro nº 2)

Tipo de Documento * 1 — NIF ☐ NIE ☐ Pasaporte ☐
Nº. de Documento * 2
1º Nombre 3 | 1º Apellido 4 | 2º Apellido 5
Sexo * 6 — Hombre ☐ Mujer ☐
Fecha de nacimiento* 7 | Estado civil* 8
Alguna discapacidad: 9 Sí ☐ | Grado de minusvalía: 10 % | Movilidad reducida permanente: 11 Sí ☐

03 Representante (si procede)

Tipo de Documento * 1 — NIF ☐ NIE ☐ Pasaporte ☐
Nº. de Documento * 2
Nombre * 3 | 1º Apellido * 4 | 2º Apellido 5

04 Dirección postal a efecto de notificaciones *

Tipo vía * 1 | Nombre de la vía pública * 2 | Nº. 3 | Bloq. 4 | Portal 5 | Esc. 6 | Planta 7 | Puerta 8 | Pto.Km. 9
Complemento 10 (ej. Urbanización, Polígono Industrial, Centro Comercial, etc.) | Cód. Postal * 11 | ó Apartado de Correos 12 (si no se especifica vía pública)
Municipio * 13 | Provincia * 14
Persona de contacto 15

05 Otros datos de contacto

Teléfono móvil 1 | Otro teléfono 2 | Dirección de correo electrónico 3 | Fax 4

Los datos de carácter personal que se faciliten mediante este formulario quedarán registrados en un fichero cuyo responsable es la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, con la finalidad de su incorporación en el fichero Viviendas con Protección Pública y de la valoración de su instancia para la participación en el procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública solicitado. Los datos se podrán ceder a los Ministerios competentes en materia de Vivienda, Economía y Hacienda, así como a las Consejerías de Empleo y Economía, Hacienda y Sanidad y Asuntos sociales y de conformidad con lo que se regula en los artículos 5 y 6 del Decreto de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. Pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante dicho responsable, en Paseo Cristo de La Vega s/n, 45071 Toledo en el correspondiente Servicio Periférico de Fomento o mediante tramitación electrónica. Para cualquier cuestión relacionada con esta materia puede dirigirse a las oficinas de información y registro o al correo electrónico proteccondatos@jccm.es. Más información al respecto la página web www.castillalamancha.es/protecciondedatos.

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento
Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

06 Datos específicos

06.1 Resto de miembros de la unidad familiar

Nº	NIF o documento equivalente, NIE o Pasaporte 1	Nombre 2	Apellidos 3	Fecha de nacimiento 4	Parentesco 5	% Discapacidad 6	Movilidad Reducida Permanente 7
3							☐ SÍ
4							☐ SÍ
5							☐ SÍ
6							☐ SÍ
7							☐ SÍ
8							☐ SÍ
9							☐ SÍ
10							☐ SÍ
11							☐ SÍ
12							☐ SÍ

06.2 Características especiales dentro de la unidad familiar

☐ 8 *Familia numerosa*
☐ 9 *Familia monoparental*
☐ 10 *Persona dependiente o familia con persona dependiente a su cargo*
☐ 11 *Persona separada o divorciada al corriente del pago de pensiones alimenticias y/o compensatorias, en su caso*
☐ 12 *Mujer víctima de violencia de género*
☐ 13 *Víctima de terrorismo*

06.3 Características de la vivienda que demanda

Marque los sistemas de acceso y clase de vivienda que demanda *(En los procedimientos de adjudicación de **viviendas vacantes**, la renuncia no justificada de la vivienda adjudicada coincidente con su demanda será causa de baja en el Registro de Demandantes)*

Sistema de acceso a la vivienda 1	*Clase de vivienda* 2
☐ *Compraventa*	*Vivienda de Protección Oficial* ☐ *Régimen Especial* 2,5 IPREM ☐ *Régimen General* 4,5 IPREM ☐ *Régimen Concertado* 6,5 IPREM
☐ *Alquiler*	☐ *Vivienda de precio tasado* ☐ *Vivienda de iniciativa público-privada*
☐ *Alquiler con opción de compra*	☐ *Vivienda de promoción pública*

06.4 Localidad/es donde demanda vivienda

Provincia	*Localidad*

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento
Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

07 Acreditación del cumplimiento de los requisitos

07.1 Declaración responsable

La/s persona/s solicitante/s, en su propio nombre o en representación de persona interesada o entidad que se indica, declaran:

☒ 1 Ser mayor de edad o emancipado.

☒ 2 Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea.

☒ 3 En el supuesto de ser ciudadano extracomunitario, contar con permiso de residencia y trabajo vigentes, salvo en los supuestos en que este último no sea necesario.

☒ 4 Estar empadronado, el solicitante o algún otro miembro de la unidad familiar, en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

☒ 5 Estar al corriente de pago de las pensiones por alimentos y/o compensatorias, en su caso.

☒ 6 No tener en propiedad ninguna otra vivienda, salvo que se trate del supuesto excepcional previsto en el artículo 18.a) 2 del Decreto 3/2004, de 20 de febrero, por el que se regula el Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública.

☒ 7 No mantener con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o con las empresas de su sector público empresarial, cualquiera que sea su origen, deudas derivadas de impagos o de responsabilidad por deterioros ocasionados en viviendas adjudicadas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda y suelo anteriores.

☒ 8 No estar o haber estado incurso en ningún procedimiento, judicial o administrativo en que la Administración pretenda o haya pretendido la recuperación, física o jurídica, de un bien inmueble, todo ello con independencia del resultado del procedimiento, y siempre que se haya iniciado por causas imputables a la persona ocupante de la finca.

☐ 9 En el caso particular de solicitar vivienda de promoción pública, estar empadronado en la localidad en que se solicita vivienda con una antigüedad mínima de dos años, salvo mujeres víctimas de violencia de género, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo.

☒ 10 Que son ciertos los datos consignados en la presente solicitud comprometiéndose a probar documentalmente los mismos cuando se le requiera para ello

Igualmente la/s persona/s solicitante/s declara/n conocer que en el caso de falsedad en los datos y/o en la documentación aportados u ocultamiento de información, de la que pueda deducirse intención de engaño en beneficio propio o ajeno, podrá/n ser excluida/s de este procedimiento, ser objeto de sanción y, en su caso, los hechos se pondrán en conocimiento del Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de un ilícito penal.

07.2 Autorización

La/s persona/s abajo firmante/s **autoriza/n** a la Consejería de Fomento para que pueda proceder a la comprobación y verificación de los siguientes datos de cada uno de los miembros de la unidad familiar declarados previamente que sean mayores de edad o menores emancipados, en los términos establecidos en los artículos 4 y 5 del Decreto 33/2009, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de determinados documentos en los procedimientos administrativos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de sus organismos públicos vinculados o dependientes, comprometiéndome, en caso de no autorización, a aportar la documentación pertinente:

Información a consultar	*Miembro de la unidad familiar (según apartados 1, 2 y 6)*									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Los acreditativos de identidad.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Los acreditativos de domicilio o residencia a través del Servicio de Verificación de Datos de Residencia (SVDR).	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
La información de naturaleza tributaria.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
La información sobre afiliación y solvencia a la Seguridad Social.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
La información catastral.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
La información de índole patrimonial en el Registro de la Propiedad.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento
Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

☐ 9 Los siguientes datos o documentos emitidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

☐ 10 Los datos o documentos que se encuentren en poder de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, concretamente los siguientes:

Dato o Documento * 1	Fecha presentación * 2	Unidad administrativa * 3	Consejería * 4

08 **Pago de tasas** (instrucciones para el pago en la última hoja)

A este procedimiento se le aplica la tasa por servicios administrativos generales, Tarifa nº 4, por un importe de 3,00 euros.

Podrá acreditar el pago realizado:

☐ Electrónicamente, mediante la referencia

☐ Presencialmente, adjuntando copia del modelo 046, cumplimentado por la entidad bancaria

En , a de de

Firma de cada uno de los miembros de la unidad familiar que sean mayores de edad o menores emancipados

Dirigido a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en la provincia de .

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento
Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial

Instrucciones para tramitar adecuadamente este formulario

Instrucciones generales

Cualquier alteración que se produzca en los datos contenidos en esta solicitud debe ser comunicada al Registro de Demandantes en el plazo de dos meses desde la misma, para proceder a su actualización, adjuntando la documentación que resulte preceptiva.

- Este formulario está diseñado de forma que pueda ser rellenado fácilmente utilizando la aplicación Word. Puede pasar de un campo a otro utilizando el tabulador para ir al siguiente o mayúsculas+tabulador para ir al campo anterior. En los campos de chequeo puede activarlos o desactivarlos utilizando la barra espaciadora. En cualquier momento puede guardar este documento como un fichero más en el que se incluirán los datos introducidos.
- En la barra de estado de Word podrá ver una breve descripción de cada campo cuando el cursor se sitúe sobre el mismo.
- Usted debe rellenar obligatoriamente todos los apartados y campos en los que aparece un asterisco en el nombre excepto si se indica otra cosa en las instrucciones particulares.

Instrucciones particulares

Solicitante: El tipo de documento debe corresponderse con el nº de documento indicado. En caso de discrepancias puede dar lugar a la subsanación de la solicitud.

El nº de documento debe incluir los dígitos o letras de control que tenga asignados. En el caso de personas físicas indicar el Nombre, el 1º apellido y, si se tiene, el 2º apellido.

Segundo solicitante: Se entenderá que este solicitante junto con el primero serán cotitulares de la vivienda en caso de resultar adjudicatarios. En caso de no rellenar este apartado, sólo podrá ser titular el primero.

Representante: Es la persona que representa a la unidad familiar, a la que se dirigirán las comunicaciones y notificaciones.

Dirección postal: Esta dirección será utilizada en el caso de que la administración deba realizarle notificaciones de carácter oficial en relación al trámite solicitado por lo que debe prestar especial atención al rellenarla. En el caso de indicar una vía pública debe rellenar como mínimo el tipo y el nombre de la vía además de los campos que proceda de entre los siguientes: nº, bloque, portal, escalera, planta, punto kilométrico y complemento. En el caso de que desee que las notificaciones sean enviadas a un apartado de correo solo tendrá que rellenar dicho campo. El campo complemento debe utilizarse para incluir detalles de la dirección que ayuden a su correcta ubicación y que no se puedan especificar en el resto de campos. En ambos casos deberá rellenar los campos código postal, municipio y provincia.

Otros datos de contacto: En este apartado se pueden especificar aquellos datos de contacto a través de los cuales la administración podrá hacer llegar avisos y comunicaciones al interesado pero sin carácter oficial de las mismas. No se tratará en ningún caso de notificaciones oficiales.

Usted debe indicar de forma explícita si desea recibir estos avisos en forma de mensajes SMS en el teléfono móvil o en forma de mensajes de correo electrónico a la dirección indicada.

Datos específicos.

Familia monoparental. A estos efectos se entiende por familia monoparental la constituida por el progenitor que conviva con los hijos o hijas, siendo asumida la carga económica exclusivamente por aquel.

Clase de vivienda. Para el acceso a las Viviendas con Protección Pública se tendrán en cuenta unos ingresos máximos. Para la determinación de dichos ingresos se utiliza el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Sin perjuicio de los factores correctores que le sean de aplicación a cada unidad familiar en particular, el número máximo de veces IPREM para acceder a cada clase de vivienda es: Viviendas de Protección Oficial: Régimen Especial ≤2,5 IPREM, Régimen General ≤4,5 IPREM, Régimen Concertado ≤6,5 IPREM; Viviendas de Precio Tasado ≤7,5 IPREM; Viviendas de Promoción Pública, conocidas comúnmente como Viviendas Sociales, accesibles en alquiler ≤2,5 IPREM.

VALOR IPREM anual (14 pagas) a partir del 2013 = **7.455,14 €**

Declaraciones responsables: Usted debe indicar si declara o no responsablemente aquellas declaraciones incluidas en este apartado teniendo en cuenta que aquellas que son de obligado cumplimiento para el inicio del trámite solicitado ya estarán marcadas por defecto.

Pago de las Tasas:

1º paso: descargarse la Autoliquidación (modelo 046)

a. Acceder al Portal Tributario de Castilla-La Mancha (http://tributos.jccm.es)
b. Seleccionar la opción "Tasas, precios públicos y otros ingresos." del apartado "Oficina electrónica".
c. En la ventana de instrucciones que le aparece seleccione la opción 'Cumplimentar el modelo 046' que aparece en la parte inferior.
d. En el formulario que le aparece introduzca los siguientes datos en los campos indicados además del resto de datos obligatorios:

Consejería u Organismo Autónomo	*Consejería de Fomento*
Órgano Gestor	*Servicios Periféricos de Fomento de <la provincia correspondiente>*
Denominación del concepto	*Por servicios administrativos generales*
Descripción	*Inscripción en Registros oficiales. Tarifa nº 4*
Total a ingresar	*3,00 EUROS.*

e. Tras confirmar la corrección de los datos, deberá pulsar el botón "Validar", situado en la parte superior del formulario.

Una vez validado el impreso, el programa asignará un número de justificante de liquidación y se generarán 3 ejemplares del modelo con el que se podrá realizar el pago.

2º paso: realizar el pago

El pago de las tasas debe realizarse en cualquier caso dentro del plazo de presentación de solicitudes de cualquiera de las siguientes formas:

1. Mediante ingreso a través de una entidad financiera colaboradora (puede consultarlas en el portal tributario http://tributos.jccm.es). En este caso debe adjuntar a este formulario su copia de la autoliquidación debidamente sellada por la entidad bancaria.
2. Mediante pago telemático en cuenta bancaria a través de la *Plataforma de Pago y Presentación* del portal tributario (con Certificado Digital). Si decide

Castilla-La Mancha

Consejería de Fomento
Dirección General de la Vivienda,
Urbanismo y Planificación Territorial

realizar el pago telemático debe indicar en este formulario el nº de referencia de la autoliquidación.

Firma: Para que la solicitud se considere totalmente sujeta a derecho ésta debe ser conveniente firmada por el interesado o su representante indicando el municipio desde donde se realiza la solicitud, la fecha completa y el nombre completo del firmante. En caso de que el envío de la solicitud se realice a través de ordenador la firma será realizada atendiendo a las indicaciones de la aplicación a través de la cual se realice dicho envío. En el caso de registro en papel de la solicitud la firma debe ser manuscrita.

Dirigido a: Aquí se indicará la unidad administrativa a la que se dirige la solicitud de acuerdo a las instrucciones de la normativa correspondiente.

Puede encontrar la información de contacto correspondiente en la página web **www.castillalamancha.es/gobierno/fomento/estructura**

o en los teléfonos de información con tarificación reducida **012** si llama desde Castilla-La Mancha o **902 26 70 90** si llama desde el resto de España.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Ref. BOE-A-1992-26318, y la Ley 11/2007, de 22 de junio, Ref. BOE-A-2007-12352, quedan derogadas, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.

§ 8

Decreto 31/2013, de 6 de junio, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionalels en materia de vivienda

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 124, de 28 de junio de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2013-90275

El parque de viviendas promovidas directamente por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y destinadas al alquiler sufre actualmente una importante morosidad, en la que se deben distinguir dos situaciones. Por una parte, la de los arrendatarios que coyunturalmente, y por circunstancias sobrevenidas, han perdido la capacidad de pago del alquiler. Por otra, la de los arrendatarios cuyo impago no guarda relación ninguna con la presente crisis económica.

Tal dualidad de situaciones reclama un diferente tratamiento. Mientras que los arrendatarios golpeados por la crisis merecen que la Administración arrendadora les conceda facilidades para superar las dificultades, los arrendatarios en los que no concurre la circunstancia anterior deben ponerse al corriente de las deudas o abandonar las viviendas para que otras familias puedan disfrutarlas.

En cuanto a las facilidades al primer grupo de arrendatarios, cabe destacar que se funda tanto en la ausencia de dolo en el impago, como en que el ejercicio riguroso de las obligaciones contractuales generaría un problema social de mucho mayor calado que el importe de los alquileres impagados.

Por todo ello, en el presente Decreto se regula la posibilidad de pactar una modificación temporal de las condiciones del arrendamiento, que consistiría en el aplazamiento y, su caso, fraccionamiento de las rentas para aquellos arrendatarios que los soliciten y cumplan los requisitos exigidos. Como actividad ajena al ejercicio de potestades públicas, tal novación temporal se rige por las normas del Derecho privado, y en concreto la normativa que rige en arrendamientos urbanos, remitiéndose los conflictos que puedan surgir sobre los efectos de esta disposición al ámbito jurisdiccional civil.

Cabe indicar que, dado que las medidas contempladas en el articulado del presente Decreto derivan de la gravedad de la situación económica actual, su vigencia resulta temporal.

En las disposiciones adicionales se regulan también diversas medidas en materia de vivienda para realizar pequeños ajustes normativos, a la vista de la aplicación práctica de la regulación existente, del contexto, los antecedentes y la realidad social del momento. Así, se incluyen cuatro disposiciones adicionales y una transitoria sobre las siguientes cuestiones: supuestos de vencimiento anticipado de deudas; modificación del Decreto 22/1986, de 1 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de

vivienda y urbanismo; régimen jurídico transitorio aplicable a las actuaciones sobre viviendas de protección pública; ingresos mínimos para el acceso y financiación de viviendas con protección pública, incluidas las viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa y exención de la devolución de ayudas a viviendas protegidas en refuerzo de la protección de los deudores hipotecarios.

Por último, se incluye una disposición final única que determina la vigencia temporal del texto durante dos años, salvo las Disposiciones adicionales segunda, tercera, cuarta y disposición transitoria única, debiendo entrar inmediatamente en vigor, dada la finalidad social de las medidas previstas en el presente Decreto y en orden a aliviar la situación financiera de las personas destinatarias de la norma.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Fomento, con el informe favorable de la Comisión Regional de la Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 6 de junio de 2013.

DISPONGO:

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

El presente Decreto se aplica a las viviendas de promoción directa por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que se encuentren arrendadas, cualquiera que sea la modalidad de arrendamiento.

Las disposiciones de este Decreto serán aplicables a las viviendas de promoción directa pertenecientes a entidades dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que se encuentren arrendadas, con las necesarias adaptaciones derivadas de su naturaleza y organización interna.

Artículo 2. *Aplazamiento de la renta y cantidades asimiladas a renta por vencer y fraccionamiento de la deuda arrendaticia.*

Los arrendatarios de viviendas comprendidas en el ámbito de aplicación de este Decreto que cumplan los requisitos del artículo 4, podrán solicitar el aplazamiento de las rentas y de las cantidades asimiladas a la renta, correspondientes a los doce meses siguientes a su solicitud. Asimismo, podrán solicitar conjuntamente el fraccionamiento de tales cantidades y de las que se debieran por los mismos conceptos con anterioridad a la solicitud. La solicitud de fraccionamiento deberá expresar, en meses, el periodo en el que se pretende abonar la deuda, siendo el periodo máximo de pago de sesenta meses. Las mensualidades de pago fraccionado deberán ser de igual importe. Cada mensualidad de pago fraccionado se facturará y pagará conjuntamente con la renta y cantidades asimiladas a renta correspondientes al mismo periodo.

El aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento de tales cantidades producirá efectos desde que se acuerde, y se extenderá a las rentas y cantidades asimiladas a la renta que se devenguen entre la solicitud y el acuerdo.

Por cantidades asimiladas a la renta se entienden los gastos generales, servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

En caso de que no se acreditaran los requisitos exigidos por el presente Decreto, y antes de la promoción de un procedimiento dirigido a la extinción del contrato y el lanzamiento, con ocasión del requerimiento de pago a que se refiere el artículo siguiente, se comunicará al arrendatario aquella circunstancia.

Artículo 3. *Requerimiento de pago y evaluación de la eventual solicitud.*

En caso de que un arrendatario no hubiera solicitado el aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento, o que habiéndolos solicitado, no hubiera acreditado el cumplimiento de los requisitos, si en cualquiera de tales casos además tuviera deudas derivadas del contrato de arrendamiento, el órgano competente le remitirá un escrito poniendo de manifiesto:

a) La existencia de la deuda.
b) La procedencia y exigencia de su pago.
c) La interrupción de la prescripción.

d) La denegación, en su caso, de la solicitud de aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento.

e) El apercibimiento, en caso de que la deuda no sea saldada inmediatamente, de la promoción de un procedimiento dirigido a la extinción del contrato y el lanzamiento.

f) En caso de que el arrendatario no hubiera formulado previamente una solicitud de acuerdo con el artículo anterior, la posibilidad de que la formule en el plazo de un mes, y las consecuencias de una eventual estimación de la solicitud.

A los efectos de aplicar lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará deuda arrendaticia la cantidad devengada en concepto de renta o cantidades asimiladas a renta.

En caso de que se formulara la solicitud a que se refiere el apartado f) de este artículo, se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 4. *Requisitos para el aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento.*

1. Los requisitos para poder acordar el aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento son los siguientes:

a) Que el arrendatario de la vivienda se encuentre empadronado en la misma desde al menos doce meses antes de la presentación de la solicitud.

b) Que la vivienda haya tenido en los doce meses anteriores a la presentación de la solicitud un consumo eléctrico compatible con el destino de la vivienda a residencia habitual.

c) Que la suma de las rentas en cómputo mensual, de los empadronados en la vivienda mayores de edad, no supere la menor de las siguientes dos cantidades: 12 veces el importe de una mensualidad o dos veces el IPREM mensual.

A tales efectos, se entenderá por mensualidad la renta y las cantidades asimiladas a renta mencionadas en el artículo anterior, en cómputo mensual.

d) Que al menos uno de los empadronados en la vivienda se encuentren en alguno de los siguientes colectivos:

1.º Mujeres víctimas de violencia de género que cuenten con informe emitido por profesional especializado en el que se constate la situación de maltrato.

2.º Víctimas del terrorismo.

3.º Personas con discapacidad en un grado igual o superior al 33% que cuenten con dictamen técnico-facultativo emitido por órgano técnico competente.

4.º Pensionistas que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez.

5.º Pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

6.º Personas beneficiarias de resolución reconociendo la condición de dependiente, siempre que se trate del propio arrendatario o bien tengan una relación familiar dentro del tercer grado por consanguinidad o afinidad con el arrendatario.

7.º Personas con movilidad reducida que cuenten con tal circunstancia reconocida por certificado del órgano competente, a los efectos de ocupación de una vivienda.

8.º Personas en situación de necesidad o riesgo de exclusión social que participen en un Proyecto de Inserción Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria.

9.º Personas inmersas en procedimientos de intervención social ejecutado, valorado o supervisado por la Administración competente.

10.º Personas emancipadas o mayores de edad, menores de 36 años.

11.º Personas pertenecientes a familias numerosas de cualquier categoría.

12.º Deudores hipotecarios que hayan sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria con resultado de lanzamiento, siempre que se trate del arrendatario, y que el lanzamiento hubiera tenido lugar en los dos años anteriores a la presentación de la solicitud.

13.º Desempleados que cuenten con el documento de alta y renovación de demanda de empleo en vigor en el momento de la presentación de la documentación.

A los efectos de la aplicación de este requisito, el empadronamiento de la persona perteneciente a alguno de tales colectivos que no sea arrendatario habrá debido tener lugar dentro de los seis meses anteriores a la presentación de la solicitud.

e) Que los empadronados en la vivienda mayores de edad no sean titulares de bienes inmuebles o derechos reales que conjuntamente tengan un valor superior a 20.000 euros.

f) Que la solicitud se presente en cualquier momento de la vigencia del presente Decreto anterior a la recepción del escrito a que se refiere el párrafo primero del artículo 3, o bien, en caso de que no se hubiera formulado tal solicitud, en el plazo de un mes desde la recepción de tal escrito, siempre que el Decreto siguiera vigente.

2. En caso de que alguno de los requisitos anteriores se exigiera desde un momento anterior a la presentación de la solicitud, y el contrato de arrendamiento se hubiera suscrito con posterioridad a tal momento, la exigencia se entenderá referida al tiempo en que se suscribió el contrato de arrendamiento.

Artículo 5. *Acreditación del cumplimiento de los requisitos.*

Los arrendatarios que soliciten el aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento deberán presentar la correspondiente solicitud, que deberá contener la declaración del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior así como la documentación justificativa de tal cumplimiento y la petición de modificación de las condiciones de pago de la renta, en los términos del presente artículo.

En todo caso, la solicitud a que se refiere el párrafo anterior se acompañará de un certificado que recoja la totalidad de las personas empadronadas en la vivienda arrendada en el momento de la emisión y las que lo hayan estado en los doce meses anteriores. Dicho certificado deberá estar fechado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Asimismo, dicha solicitud se acompañará de fotocopia del documento nacional de identidad o tarjeta de residencia de todos los empadronados en la vivienda en la fecha de la emisión del certificado.

Asimismo, en todo caso, la solicitud a que se refiere el párrafo primero del presente artículo se acompañará de la fotocopia o fotocopias de los documentos emitidos por el suministrador de electricidad que acrediten un consumo eléctrico compatible con el destino de la vivienda a residencia habitual durante los doce meses anteriores a la presentación de la solicitud.

El requisito establecido en el apartado c) del artículo anterior se acreditará por el arrendatario mediante la presentación de fotocopia de los certificados tributarios de renta correspondientes al último ejercicio fiscal en el que hubiera concluido el plazo voluntario para presentar la declaración-liquidación, emitidos por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

El requisito establecido en el apartado d) del artículo anterior se acreditará por el arrendatario mediante la presentación de fotocopia de la documentación oficial que acredite la pertenencia al colectivo correspondiente.

El requisito establecido en el apartado e) se acreditará directamente por el órgano competente, mediante la petición de nota de localización al Registrador de la Propiedad. En caso de que de la nota de localización resultara la existencia de bienes inmuebles o derechos reales, el mismo órgano obtendrá los datos para cuantificar su valor económico, mediante la petición de nota simple al Registrador de la Propiedad o la actuación que proceda.

Artículo 6. *Elementos formales.*

Comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos por el presente Decreto, aceptarán y comunicarán la modificación temporal de las condiciones del contrato los Coordinadores Provinciales de la Consejería de Fomento o los representantes de las respectivas entidades dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. La decisión respecto de dicha modificación podrá ser impugnada ante la Jurisdicción civil, tras la oportuna reclamación previa.

Artículo 7. *Autorización para la comprobación de la concurrencia de los requisitos.*

La solicitud de aplazamiento y, en su caso, fraccionamiento, implicará una autorización para la comprobación de cualquiera de los requisitos para modificar temporalmente las condiciones del contrato, sin perjuicio del deber de acreditación establecido en el artículo 5.

Dicha comprobación se realizará, exclusivamente, cuando la documentación presentada presente dudas de veracidad. Ambos extremos serán indicados en los modelos que, en su caso, se aprueben.

Artículo 8. *Desarrollo normativo. Instrucciones y modelos.*

1. Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a que dicten cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, la persona titular de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio podrá dictar instrucciones interpretativas respecto del presente Decreto, así como aprobar modelos de solicitudes y del escrito a que se refiere el párrafo primero del artículo 3, que serán de obligada utilización.

Disposición adicional primera. *Supuesto de vencimiento anticipado de deudas.*

En caso de extinción del contrato de arrendamiento durante la modificación temporal de sus condiciones, de acuerdo con el presente Decreto, las cantidades aplazadas o fraccionadas vencerán al tiempo de tal extinción.

Disposición adicional segunda. *Modificación del Decreto 22/1986, de 1 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de vivienda y urbanismo.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 28 del Decreto 22/1986, de 1 de abril, que queda redactado como sigue:

> «3. No obstante lo anterior, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá ceder la disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos, otros Organismos de carácter público o entidades sin ánimo de lucro, los cuales asumirán en tal caso la obligación de cuidar de su administración, conservación y mantenimiento, y atender los gastos que por cualquier otro concepto se originen.»

Disposición adicional tercera. *Ingresos mínimos para el acceso y financiación de viviendas con protección pública, incluidas las viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa.*

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el requisito de ingresos mínimos del conjunto de la unidad familiar para poder acceder a las viviendas con protección pública, y a su financiación, se entenderán únicamente previsto conforme a lo dispuesto en artículo 13.1 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, para la viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa, requiriéndose acreditar unos ingresos del conjunto de la unidad familiar mínimos, en los que la suma de los rendimientos íntegros, definidos por la normativa reguladora del IRPF, sean iguales o superiores a una vez el IPREM para el acceso a una vivienda en compraventa o en alquiler con opción a compra, y a 0,5 veces el IPREM para el acceso a una vivienda en alquiler.

Disposición adicional cuarta. *Exención de la devolución de ayudas a viviendas protegidas en refuerzo de la protección de los deudores hipotecarios.*

Resultarán de aplicación a las ayudas autonómicas efectivamente percibidas por los adquirentes de viviendas protegidas las previsiones relativas a la exención de reintegro de las referidas ayudas contenidas en la Disposición adicional 4.ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, cuando la vivienda sea objeto de dación de pago o de reestructuración o quitas de deudas hipotecarias, no implicando dichas previsiones la modificación del régimen jurídico de calificación de la viviendas ni el resto de condiciones aplicables a la misma.

Disposición transitoria única. *Régimen jurídico transitorio aplicable a las actuaciones sobre viviendas de protección pública.*

Las solicitudes de actuaciones presentadas desde el 1 de enero de 2013, relativas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a venta, uso propio, alquiler o alquiler con opción a compra; a la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usada para su utilización como vivienda habitual; al alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas; o para cualquier otra actuación de análoga naturaleza en materia de vivienda, salvo las referentes a cualquier tipo de ayuda o financiación, se regirán por lo establecido en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y por el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen jurídico de viviendas con protección pública, todo ello hasta la entrada en vigor del VI Plan Regional de Vivienda o del nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas.

Disposición final única. *Vigencia temporal.*

El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación. Las Disposiciones adicionales segunda, tercera y cuarta, y Disposición transitoria única tendrán vigencia indefinida. El resto del Decreto perderá su vigencia transcurridos dos años, sin perjuicio de su aplicación a las solicitudes formuladas durante su vigencia.

§ 9

Orden 126/2024, de 22 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se actualizan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 149, de 2 de agosto de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2024-90177

Las normas sustantivas en materia de vivienda protegida en Castilla-La Mancha están actualmente residenciadas en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, aprobado inicialmente como consecuencia de la publicación del ya extinto Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a su vez aprobado mediante el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, pero que ha seguido vigente en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria única del Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, según la cual «las solicitudes de actuaciones, relativas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, alquiler o alquiler con opción de compra; a la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usada para su utilización como vivienda habitual; o para cualquier otro tipo de actuación de análoga naturaleza en materia de vivienda, salvo las referentes a cualquier tipo de ayuda o financiación, se regirán por lo establecido en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y por el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de viviendas con protección pública, todo ello hasta la entrada en vigor del nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas», constituyendo el marco jurídico general en materia de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma.

El capítulo III del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, regula los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública, en el marco ya fijado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, norma ésta no vigente, pero que por remisión del Decreto 173/2009 y por el juego de la disposición transitoria única del Decreto 71/2014, de 24 de julio, ha devenido norma interna autonómica en todo aquello que no se refiera a la financiación de las viviendas protegidas, incluido su régimen jurídico y, en concreto, en uno de sus elementos relativo a la fijación de los precios máximos y rentas.

El artículo 17 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, prevé la posibilidad de que la Consejería competente en materia de vivienda, mediante orden, pueda modificar los precios y rentas máximas, así como los coeficientes necesarios para su fijación, cuando concurran circunstancias que así lo aconsejen y, al amparo de esa habilitación expresa del primer párrafo del citado artículo 17, se pretende actualizar el módulo básico estatal que se tiene en

cuenta en la fórmula polinómica para calcular el precio máximo de venta de la vivienda protegida. Por su parte, el artículo 19 prevé mecanismos de adaptación de la zonificación territorial creada para la aplicación de los precios máximos, permitiendo que la Consejería competente mediante orden modifique la adscripción de un municipio a un área geográfica, atendiendo a los costes, al módulo básico estatal y a otras circunstancias sociales, económicas y urbanísticas que así lo aconsejen.

La necesidad de actualizar los precios máximos de venta y renta establecidos en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, viene dada por el paso del tiempo, pues tras catorce años, los precios máximos que se fijaron han quedado en muchos casos desfasados por la inflación de costes provocada por la ruptura de las cadenas mundiales de producción y comercialización de materias primas como consecuencia de la pandemia de la COVID-19, los aumentos de precio del petróleo y del gas que han provocado un aumento sensible de los costes del sector de la construcción y por los costes derivados de la necesidad de adaptación a los nuevos requerimientos normativos ligados a la mejora de la eficiencia energética de la construcción residencial.

La evolución económica descrita, unida a la falta de actualización de los precios máximos desde el año 2009, puede conllevar un efecto disuasorio en la construcción y consecuentemente una disminución de la oferta de vivienda protegida. La presente orden, mediante la revisión de dichos precios y el encuadramiento de los municipios en cada una de las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior que se realizó en su día por la Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública, pretende promover el acceso a la vivienda, favoreciendo la promoción privada de vivienda protegida, teniendo siempre en cuenta la naturaleza y función de este tipo de vivienda y el esfuerzo económico que puede realizar la ciudadanía para adquirirla.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 19 y la disposición final cuarta del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y en ejercicio de las competencias asignadas por el Decreto 109/2023, de 25 de julio, de estructura y competencias de la Consejería de Fomento, dispongo:

Artículo 1. *Actualización de los precios máximos de venta.*

Se actualizan los precios máximos de las viviendas con protección pública y los coeficientes necesarios para su fijación, establecidos en el artículo 14 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, en los siguientes términos:

1. Viviendas de protección oficial:

P = MBR * Cvpo * CL

Dónde:

– P es el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.
– MBR es el Módulo Básico Regional.
– Cvpo es el coeficiente de Vivienda de Protección Oficial.
– CL es el coeficiente de localización.

a) El módulo básico regional se establece en la cuantía de 1.510,49 €/m² útil.

b) Los coeficientes de vivienda de protección oficial, Cvpo, se actualizan a las siguientes cuantías:

1.º VPO de régimen Especial: el coeficiente Cvpo será 0,90.
2.º VPO de Régimen General: el coeficiente Cvpo será 1,00.
3.º VPO de Régimen Concertado: el coeficiente Cvpo será 1,10.

c) Los coeficientes de localización, (CL), se actualizan a las siguientes cuantías:

1.º Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B: el coeficiente CL será 1,25.
2.º Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C: el coeficiente CL será 1,15.
3.º Área Geográfica 1: el coeficiente CL será 1,00.

4.º Área Geográfica 2: el coeficiente CL será 0,85.

2. Viviendas de precio tasado. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General en su misma ubicación por 1,20.

3. Viviendas de iniciativa público-privada. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Precio Tasado en su misma ubicación por 1,10.

Artículo 2. *Actualización del módulo básico regional.*

1. A partir del 1 de enero 2026, el módulo básico regional se actualizará el primero de enero de cada año de manera automática, mediante la aplicación de la media de la variación interanual del Índice de Costes del Sector de la Construcción Residencial (ponderado: mano de obra y consumo de materiales) y la variación anual del Índice de Precios al Consumo de Castilla-La Mancha publicados por el Instituto Nacional de Estadística en la fecha de dicha actualización, con un límite máximo del objetivo de estabilidad de precios del Banco Central Europeo del 2%.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda publicará anualmente los precios máximos actualizados, durante el primer trimestre de cada año a partir de 2026. Los precios actualizados se aplicarán a partir del día 1 de enero de cada año, con independencia del momento de su publicación.

Disposición transitoria única. *Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.*

En el caso de procedimientos de calificación provisional de una promoción de vivienda protegida en tramitación, se aplicará el régimen de precios que estuviese vigente en el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional. No obstante, el promotor tendrá un plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta orden, para solicitar que se le apliquen los precios de la misma, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no existan personas adquirentes o adjudicatarias que hubieran suscrito respecto de las viviendas que integran la promoción, contratos de compraventa u opción de compra o títulos de adjudicación o se hubieran entregado cantidades a cuenta del precio.

b) En el caso de que el suelo sobre el que se vaya a desarrollar la promoción haya sido adjudicado por las Administraciones Públicas o entidades dependientes de las mismas con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden, será necesario que en la licitación correspondiente no se impida la aplicación de precios actualizados.

Disposición derogatoria única.

Queda derogada la Orden de 29 de julio de 2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los precios y rentas máximas con protección pública en Castilla-La Mancha.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor a los veinte días siguientes al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

§ 10

Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 82, de 28 de abril de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2023-90190

Las normas sustantivas en materia de vivienda protegida en Castilla-La Mancha están actualmente residenciadas en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, aprobado inicialmente como consecuencia de la publicación del ya extinto Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a su vez aprobado mediante el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, pero que ha seguido vigente en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria única del Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, según la cual «las solicitudes de actuaciones, relativas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, alquiler o alquiler con opción de compra; a la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usada para su utilización como vivienda habitual; o para cualquier otro tipo de actuación de análoga naturaleza en materia de vivienda, salvo las referentes a cualquier tipo de ayuda o financiación, se regirán por lo establecido en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y por el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de viviendas con protección pública, todo ello hasta la entrada en vigor del nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas», constituyendo el marco jurídico general en materia de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma.

El capítulo III del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, regula los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública, habilitando el apartado 2 del artículo 19 a la consejería competente en materia de vivienda, mediante orden, para modificar la adscripción de un municipio a un área geográfica, atendiendo a los costes, al módulo básico estatal y a otras circunstancias sociales, económicas y urbanísticas que así lo aconsejen, de conformidad con lo establecido en el art. 17.2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

La necesidad de actualizar los precios máximos de venta y renta establecidos en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, viene dada por el paso del tiempo, pues tras trece años, los precios máximos que se fijaron han quedado en muchos casos desfasados por la inflación de costes provocada por la ruptura de las cadenas mundiales de producción y

comercialización de materias primas como consecuencia de la pandemia de la COVID-19, los aumentos de precio del petróleo y del gas que han provocado un aumento sensible de los costes del sector de la construcción y por los costes derivados de la necesidad de adaptación a los nuevos requerimientos normativos ligados a la mejora de la eficiencia energética de la construcción residencial.

La orden pretende promover el acceso a la vivienda de los sectores de población de menor renta, favoreciendo la promoción privada de vivienda protegida, teniendo siempre en cuenta la naturaleza y función de este tipo de vivienda y el esfuerzo económico que pueden realizar la ciudadanía para adquirirla, de manera prudente y adaptada a la realidad de cada territorio, sin producir una alteración general del sistema de fijación de precios máximos en todo el territorio regional, todo ello mediante la revisión del encuadramiento de ciertos municipios ubicados en zonas de precios tensionados, al objeto de adecuar los precios máximos de venta y renta a la realidad de los costes de construcción, a los datos relativos al valor tasado de la vivienda y al incremento de los precios del alquiler de esas zonas territoriales.

En su virtud, en ejercicio de las competencias asignadas por el Decreto 85/2019, de 16 de julio, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento, dispongo:

Artículo único. *Modificación de las áreas geográficas y los ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

Se modifican la composición de municipios de las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo establecida en el anexo II del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, en los siguientes términos:

«a) Pertenecen al Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B, los siguientes municipios:

1.º De la provincia de Albacete: Albacete.
2.º De la provincia de Ciudad Real: Ciudad Real.
3.º De la provincia de Cuenca: Cuenca.
4.º De la provincia de Guadalajara: Azuqueca de Henares y Guadalajara.
5.º De la provincia de Toledo: Illescas, Seseña y Toledo.

b) Pertenecen al Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C, los siguientes municipios:

1.º De la provincia de Guadalajara: Alovera, Cabanillas del Campo, El Casar, Marchamalo, Torrejón del Rey y Villanueva de la Torre.

2.º De la provincia de Toledo: Argés, Bargas, Casarrubios del Monte, Esquivias, Ocaña, Olías del Rey, Talavera de la Reina, Torrijos, Ugena, Yeles, Yepes y Yuncos.

c) Pertenecen al Área Geográfica 1, los siguientes municipios:

1.º De la provincia de Albacete: Almansa, Caudete, Hellín, La Roda, Tarazona de la Mancha, Tobarra y Villarrobledo.

2.º De la provincia de Ciudad Real: Alcázar de San Juan, Almagro, Almodóvar del Campo, Argamasilla de Alba, Bolaños de Calatrava, Campo de Criptana, Daimiel, Herencia, Malagón, Manzanares, Membrilla, Miguelturra, Pedro Muñoz, Poblete, Puertollano, Socuéllamos, La Solana, Tomelloso, Valdepeñas, Villanueva de los Infantes y Villarrubia de los Ojos.

3.º De la provincia de Cuenca: Mota del Cuervo, Motilla del Palancar, Las Pedroñeras, Quintanar del Rey, San Clemente y Tarancón.

4.º De la provincia de Guadalajara: Chiloeches, Fontanar, Galápagos, Horche, Mondéjar, Pioz, Pozo de Guadalajara, Quer, Sigüenza, Tórtola de Henares, Uceda, Valdeaveruelo, Valderachas, Yebes y Yunquera de Henares.

5.º De la provincia de Toledo: Alameda de la Sagra, Añover de Tajo, Borox, Burguillos de Toledo, Cabañas de la Sagra, Camarena, Carranque, Cedillo del Condado, Chozas de Canales, Cobisa, Consuegra, Escalona, Fuensalida, Lominchar,

Madridejos, Magán, Méntrida, Mocejón, Mora, Nambroca, Noblejas, Numancia de la Sagra, Ontígola, Pantoja, Pepino, La Puebla de Montalbán, Quintanar de la Orden, Recas, Santa Cruz de Retamar, Santa Cruz de la Zarza, Sonseca, Valmojado, Villaluenga de la Sagra, El Viso de San Juan y Yuncler.

d) Pertenecen al Área Geográfica 2, el resto de los municipios de la región».

Disposición transitoria única. *Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.*

En el caso de procedimientos de calificación provisional de una promoción de vivienda protegida en tramitación, se aplicará el régimen de precios que estuviese vigente en el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

§ 11

Orden 95/2024, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se regula la competencia y el procedimiento de conciliación previa a los procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica, previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 113, de 13 de junio de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2024-90119

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, modificó en su disposición final quinta la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introduciendo un procedimiento de conciliación obligatoria en los procedimientos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria, siempre que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda y el inmueble objeto de demanda constituya la vivienda habitual de la persona demanda y se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

El artículo 9.3c) del Decreto 109/2023, de 25 de julio, de estructura y competencias de la Consejería de Fomento, atribuye a la Dirección General de Vivienda la competencia de «desarrollo de procedimientos de conciliación o intermediación en procedimientos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica». Por su parte la disposición final segunda del Decreto 109/2023, habilita a la persona titular de la Consejería de Fomento para dictar las disposiciones necesarias para su desarrollo y ejecución.

Se hace necesario regular los aspectos instrumentales y organizativos del procedimiento de conciliación, al objeto de facilitar su conocimiento y la seguridad jurídica de los intervinientes, aprovechando la experiencia de las oficinas de intermediación hipotecaria que la Dirección General de Vivienda tiene ya en funcionamiento en las Delegaciones Provinciales de Fomento.

Por todo ello, y en uso de las facultades otorgadas por la Disposición final segunda del 109/2023, de 25 de julio, de estructura y competencias de la Consejería de Fomento, dispongo:

Artículo 1. *Objeto y ámbito.*

1. La presente orden tiene por objeto regular el procedimiento obligatorio de conciliación en procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión, de ejecución hipotecaria y

procedimientos de apremio de personas en situación de vulnerabilidad económica instados por grandes tenedores de vivienda, previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

2. A los efectos de la presente orden, será de aplicación la definición de gran tenedor de vivienda establecida en el artículo 3 k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

3. En el caso de que el gran tenedor de vivienda fuese una entidad pública de vivienda, el procedimiento de conciliación obligatorio exigido por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se podrá sustituir por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, en su caso.

Artículo 2. *Competencia.*

El desarrollo de los procedimientos objeto de esta orden se realizará por las Delegaciones Provinciales de Fomento donde se sitúe la vivienda sobre la que recaiga la pretensión de la parte demandante.

Artículo 3. *Procedimiento.*

1. Las solicitudes de iniciación del procedimiento de conciliación se presentarán obligatoriamente en forma electrónica y en el formulario disponible en la sede electrónica de la Junta de Comunidades https://\www.jccm.es, aportando la memoria explicativa del objeto de la controversia sobre la que versará el procedimiento de conciliación.

2. Verificado el cumplimiento de los requisitos de aplicación del procedimiento de conciliación por las oficinas de intermediación hipotecaria, se procederá a notificar a las partes demandante y demandada el día y hora de la celebración del acto de conciliación en la sede de la Delegación Provincial, salvo que ambas partes opten por la celebración electrónica de dicho acto.

3. El acto de conciliación se desarrollará por el responsable de cada oficina de intermediación hipotecaria en la provincia, que intentará una conciliación entre las posturas de la parte demandante y la parte demandada, exponiendo, en caso de no lograrse ese compromiso, las alternativas a la situación de la parte demandada ofrecidas por los instrumentos de protección social y por los programas de política de vivienda vigentes que fueran accesibles a la parte demandada.

4. Terminado el acto de conciliación, el responsable levantará acta que indique necesariamente el resultado del procedimiento de conciliación, la constancia de la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. El acta se remitirá a la persona titular de la Jefatura de Vivienda en la Delegación Provincial respectiva, que la ratificará con su firma.

5. A petición de las partes en el procedimiento de conciliación, se procederá a emitir certificado del contenido del acta para su constancia.

Disposición adicional. *Empresas públicas arrendadoras.*

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el procedimiento obligatorio de conciliación se podrá sustituir por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

§ 12

Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 144, de 29 de julio de 2014
Última modificación: 30 de diciembre de 2016
Referencia: DOCM-q-2014-90513

Téngase en cuenta que el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, se prorroga por un año por el art. único.1 del Decreto 84/2016, de 27 de diciembre (DOCM núm. 252, de 30 de diciembre de 2016).

I

Los poderes públicos tienen la obligación de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha asumió la competencia exclusiva en materia de vivienda, según quedó recogido en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto.

Por Decreto 69/2011, de 27 de junio, en el que se establece la estructura de la Administración Regional, se creó la Consejería de Fomento. Por Decreto 125/2011, de 7 de julio, modificado por Decreto 281/2011, de 22 de septiembre, se establecieron la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento. En el apartado primero del artículo 1 del último Decreto citado, se señala expresamente que la Consejería de Fomento es el órgano de la Administración Autonómica al que compete promover y ejecutar la política regional en materia de vivienda.

El Estado y las Comunidades Autónomas han venido colaborando en materializar las políticas de vivienda a través de los sucesivos Planes de vivienda, el último de los cuales fue el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que tuvo su traslación a la Comunidad mediante el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

Una vez finalizada la aplicación de éste, el Estado y la Comunidad Autónoma vuelven a manifestar su voluntad de trabajar de forma conjunta en política de vivienda, por lo que se ha suscrito Convenio entre la Ministra de Fomento y la Presidenta de la Junta de Comunidades, para la ejecución del Plan estatal de vivienda, mediante el cual se establecen las pautas de colaboración y los compromisos mutuos relativos a la ejecución en la Comunidad Autónoma

del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016,, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Entre otros fines, este nuevo Plan persigue un cambio fundamental en la política de vivienda. En efecto, tras un largo período produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender que contrasta con las dificultades de los ciudadanos para acceder a la compra de las mismas

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

Por tanto, el objetivo fundamental de esta nueva política de vivienda es el de garantizar el derecho constitucional de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, potenciando como medio de acceso a la misma el arrendamiento, y apostando por la rehabilitación como forma de recuperar un gran parque de viviendas infrautilizado, así como de mejorar las condiciones de conservación, de eficiencia energética y de accesibilidad de los inmuebles, y con ello la calidad de vida de las personas que las habitan, y a la vez impulsar el sector de la construcción a través de la rehabilitación de ese parque de viviendas.

II

El Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, fija como nuevas líneas de actuación el alquiler, la rehabilitación y el acceso a la vivienda de personas pertenecientes a los sectores más desfavorecidos, comprendiendo los siguientes programas:

1.º Programa de ayudas al arrendamiento de vivienda.
2.º Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
3.º Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
4.º Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
5.º Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
6.º Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

En el Programa de ayuda al alquiler de vivienda se establecen una serie de subvenciones que pretenden potenciar el acceso a la vivienda mediante un contrato de arrendamiento, en la misma tesitura que las otorgadas durante el año 2013. Así, estas ayudas se han planteado para que sean mucho más equitativas y de las que puedan beneficiarse todos los ciudadanos que realmente las precisan, concediéndose en función de la renta que obtiene la unidad de convivencia y mediante un procedimiento basado en el criterio de la concurrencia competitiva.

En lo que se refiere al Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler, debemos destacar que la finalidad de esta línea de actuación es conseguir que las Administraciones Públicas se impliquen en la generación de un parque público de vivienda que genere una oferta sólida de acceso a dichas viviendas mediante las fórmulas del alquiler protegido y del alquiler en rotación. Estas medidas irían fundamentalmente dirigidas a personas con rentas iguales o menores a 1,2 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el caso del alquiler en rotación, y el alquiler protegido se encontraría enfocado a personas que obtuvieran rentas que oscilarán entre 1,2 y 3 veces el Iprem, permitiendo así ofrecer una solución a las situaciones de mayor necesidad y el acceso a una vivienda a familias y personas que ni siquiera alcanzan un mínimo de recursos, lo que no se ha contemplado hasta este momento en ningún Plan de vivienda.

El Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria se centra en obras de conservación, de mejora de la sostenibilidad y de la accesibilidad de edificios residenciales, a lo que se suma la ayuda para realizar obras en el interior de la vivienda. Esta línea de actuación, tal y como se anunciaba, cuenta con un instrumento fundamental, el Informe de Evaluación de los Edificios, mediante el cual se pondrán de manifiesto las patologías y defectos de los inmuebles, así como también las medidas que han adoptarse para paliarlos.

Estos Programas se han diseñado con el objetivo de permitir que las ayudas que integran no se circunscriban estrictamente a las viviendas, sino que tengan un mayor alcance y sobrepasen sus límites físicos, llegando a los edificios en que las viviendas se encuentran imbuidas, a los barrios y hasta a la propia ciudad, precisamente porque ello tendrá repercusiones de gran magnitud en los ciudadanos que las habitan. Se trata de una nueva visión que pretende, con esta actuación, hacer que los propietarios dejen de tener un carácter puramente individual y pasen a una concepción más global, dado que todos los ciudadanos se integran en un entorno cuyos beneficios les afectan directamente; es por ello por lo que toman especial relevancia, entre otras entidades, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios.

Asimismo se dedica un Programa al fomento de regeneración y renovación urbana, actuación esta que se encuentra conectada al Programa anteriormente referido, dado que ambos suponen una intervención en los espacios públicos. Se pretende con ello que dichos espacios se desarrollen no sólo de forma ordenada, sino también buscando la integración y la conexión de los mismos, así como con la participación directa de los municipios; esto hará que los beneficios obtenidos sean mayores y las actuaciones en sí, más eficaces. Estas actuaciones suponen, entre otras, obras de urbanización, de accesibilidad de espacios públicos, de eficiencia ambiental, de edificación de nueva construcción, de la sustitución de la infravivienda por otras alternativas de vivienda digna, y de obras de demolición, incluyendo los costes del realojo de los afectados, los gastos de los equipos del planeamiento, los de sus oficinas, los de información, los de gestión y los de acompañamiento social.

Estas actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbana, inciden directamente sobre el ahorro y sobre la eficiencia energética de las viviendas, de acuerdo con los objetivos planteados por el Gobierno Central y las políticas de la Unión Europea.

Quizá una de las innovaciones más importantes del Plan sea la del Programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas, dado que se destina a financiar las ejecuciones de proyectos que tengan una especial transcendencia, y que se basen en líneas estratégicas temáticas, tales como la mejora de barrios, de centros y cascos históricos, o como la renovación de áreas funcionalmente obsoletas, o de renovación de áreas de infravivienda, ecobarrios o zonas turísticas.

Por otro lado, el Plan de Vivienda no olvida la importancia de la colaboración privada en todo el proyecto, lo cual se fomenta de diversas formas. Así, es posible que el órgano competente de la Comunidad Autónoma actúe a través de entidades colaboradoras, o que se canalice la intervención de estos agentes privados en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Por último, contamos con el Programa de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios que va a impulsar el establecimiento y la generalización del mismo a través de una subvención que satisfaga parte de los honorarios profesionales que supone su elaboración.

Como elementos de cierre, contamos con un conjunto de disposiciones adicionales, transitoria, derogatoria y finales de especial relevancia. En la Disposición Adicional Primera se regula la descalificación de las viviendas con protección pública, como una medida excepcional que pretende no hacer más gravosa la difícil venta de las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación.

En lo referente a las Disposiciones Adicionales Segunda, Tercera y Cuarta, señalar que, respectivamente, se pronuncian acerca de la prórroga del período de carencia de los préstamos concedidos a los promotores de viviendas destinadas a la venta y que se preveían en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio; a la interrupción del plazo de amortización de los préstamos convenidos que se concedieron a los promotores de viviendas protegidas destinadas a la venta o al alquiler en virtud de Planes Estatales de Vivienda; y a la prórroga de la reducción del plazo de amortización de los préstamos referidos para supuestos de desempleo.

Las Disposiciones Adicionales Quinta y Sexta remiten, en el primer caso, al Anexo del propio texto normativo para configurar un glosario con los términos utilizados en él, expresando el sentido exacto de los mismos. En la Disposición Adicional Sexta la efectividad de cada una de las líneas de ayuda del Plan se deriva a la correspondiente Orden de

convocatoria de cada una de ellas, dejando para ese momento posterior la determinación concreta de dicha efectividad.

Por su parte, la Disposición Adicional Séptima determina que el límite temporal de la concesión de las ayudas previstas en el presente Decreto, viene fijado por el 30 de noviembre del año 2016, en donde más allá de dicha fecha no podrán concederse. Y la Disposición Adicional Octava establece el régimen jurídico aplicable a las viviendas con protección pública para jóvenes.

Asimismo, se contienen una Disposición transitoria única que prorroga la regulación prevista en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, mientras no se apruebe el nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas.

Por último, se integran una Disposición Derogatoria única y cuatro Disposiciones Finales. La Disposición derogatoria única deja sin efecto las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo previsto en el presente Decreto. Y en cuanto a las Disposiciones Finales, señalar que la primera tiene por objeto modificar el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, permitiendo que de forma temporal y por causa justificada las viviendas protegidas calificadas en venta puedan ser destinadas al alquiler protegido, lo que favorecerá la movilidad laboral de los propietarios, así como propiciando la puesta en el mercado de alquiler de aquellas que no se encuentren efectivamente habitadas, y cuya única posibilidad legal tenga como destino el mercado de venta, satisfaciendo con esto las demandas efectuadas por la Defensora del Pueblo de actuar en el caso de viviendas protegidas sin habitar. Asimismo se regula la posibilidad de Recalificación de las viviendas protegidas, modificando su régimen de uso de venta a arrendamiento y viceversa, mediante la introducción de un nuevo artículo.

Asimismo, en la Disposición final segunda se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto, así como para determinar la cuantía de las subvenciones previstas en el mismo. En la Disposición final tercera se prevé que para dar efectividad a las líneas de ayudas reguladas en el presente Decreto se requerirá la previa suscripción del Convenio colaboración para la ejecución del Plan regional, suscrito entre la Consejería competente en materia de vivienda y el Ministerio de Fomento, todo ello en los términos requeridos por el Plan estatal. Y, por último, en la Disposición final cuarta se regula la entrada en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejera de Fomento, informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda en su sesión de 12 de marzo de 2014, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 24 julio de 2014,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y régimen jurídico.*

1. Este Decreto tiene por objeto aprobar el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha en adaptación al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

2. Las ayudas a las que se refiere el presente Decreto, consistirán en subvenciones públicas y se regirán, además de lo previsto en el mismo, por los preceptos básicos establecidos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, así como por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, y el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley

de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre.

Artículo 2. *Actuaciones subvencionables. Programas del Plan.*

1. Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los programas en que se estructura el Plan, relacionados a continuación, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos, y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

1.º Programa de ayudas al arrendamiento de vivienda.
2.º Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
3.º Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
4.º Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
5.º Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
6.º Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

2. El procedimiento de concesión de las ayudas previstas en este Decreto, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, se tramitará en régimen de concurrencia competitiva, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla- La Mancha y en el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, en materia de subvenciones, así como en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. La concesión de las ayudas se ajustará a los requisitos, criterios de selección y priorización, que se establecen con carácter general en este Capítulo y los previstos en el correspondiente programa, así como los que se determinen en las correspondientes Bases reguladoras y convocatorias de las mismas.

Artículo 3. *Gestión de las ayudas del Plan.*

1. Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda, la tramitación y la resolución de los procedimientos de concesión y gestión del abono de las ayudas previstas en el presente Decreto, una vez se haya reconocido por el órgano competente, el derecho de los beneficiarios a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el presente Decreto, en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración.

2. Las resoluciones que adopte la Consejería competente en materia de vivienda en la gestión de las ayudas del Plan previstas en este Decreto, estarán sometidas al régimen de revisión e impugnación que corresponda, de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 4. *Colaboración Público-Privada.*

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha y en el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla La Mancha, en materia de subvenciones, así como en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan, las Administraciones competentes procurarán actuar en lo que se refiere a la implantación y gestión del Plan, mediante entidades colaboradoras, o mediante otras formas de colaboración público-privada.

2. En los Programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, se valorarán especialmente aquellas actuaciones en las que la participación del sector empresarial, con fondos propios, garantice su mayor viabilidad económica. Los mecanismos mediante los que podrán asociarse las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas privadas para la articulación de su cooperación en estos ámbitos serán los contemplados específicamente en el Capítulo VI del presente Decreto.

Artículo 5. *Financiación del Plan.*

1. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que a tal efecto se destinen en la Ley de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha correspondiente a cada año de vigencia del Plan, sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Corporaciones Locales.

2. La concesión y abono de las ayudas quedarán condicionados a la existencia de crédito presupuestario dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en el presente Decreto, y según lo acordado en el correspondiente Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha.

3. Las convocatorias para la concesión de las subvenciones y, en su caso, el establecimiento de las correspondientes bases reguladoras se realizarán por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, estando las mismas limitadas por las disponibilidades presupuestarias existentes en el presupuesto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de cada ejercicio, pudiendo convocarse a tal fin todos o algunos de los programas recogidos en el presente Plan, en función del grado de cumplimiento de los objetivos del Plan estatal.

Con carácter general, se realizará una convocatoria anual, sin perjuicio de que el órgano competente pueda realizar las convocatorias que resulten necesarias para la consecución de los fines públicos definidos.

4. Las ayudas reguladas en el presente Decreto serán compatibles con cualquier tipo de ayudas, objeto de financiación distinta a la del presente Decreto, que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha u otras Administraciones Públicas concedan a actuaciones protegidas de vivienda, dentro de los límites normativamente establecidos y siempre que expresamente no se señale su incompatibilidad. La suma de la ayuda estatal y de las que, en su caso, reciban los beneficiarios, de la Comunidad Autónoma o de cualquier otra Administración, entidad u organismo público, nacional o internacional, no podrá superar el coste previsto para la actuación de rehabilitación edificatoria, regeneración, renovación o precio de la promoción de la construcción de viviendas en alquiler de que se trate.

Artículo 6. *Beneficiarios.*

1. En cada uno de los Capítulos del presente Decreto se establecen las actuaciones protegidas que engloba cada Programa, así como los beneficiarios de las subvenciones previstas en el mismo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo y Suiza. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal en España. Cuando sean personas jurídicas, deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, deberá hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, atendrá a lo siguiente:

– Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad no hubieran presentado declaración, la Consejería competente en materia de vivienda podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad.

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

– El número de veces del IPREM resultante será ponderado, a los efectos del cálculo de ingresos máximos, mediante la aplicación del coeficiente multiplicador único que se indica a continuación en función del número de miembros de la unidad de convivencia.

Un miembro: 0,90.
Dos miembros: 0,85.
Tres miembros: 0,80.
Cuatro miembros: 0,75.
Cinco o más miembros: 0,70.

– A efectos del cálculo de ingresos mínimos se computarán los ingresos brutos de todos los miembros de la unidad de convivencia, incluyendo las prestaciones que aporten los servicios sociales de la Comunidad Autónoma u otras organizaciones sin ánimo de lucro de carácter social a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad o emergencia social.

c) Los beneficiarios de ayudas, previstas en el presente Decreto, estarán obligados a comunicar de inmediato al órgano competente que las haya reconocido, cualquier modificación de las condiciones que motivaron tal reconocimiento, determinen o no la pérdida sobrevenida del derecho a la misma. Esta obligación deberá observarse incluso durante la tramitación de la ayuda.

La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante a la Consejería competente en materia de vivienda, para obtener toda la información necesaria, en particular, la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas para la concesión de la ayuda solicitada

4. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 21/2008, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, en materia de subvenciones, o quienes hayan sido sujetos de una revocación, de alguna de las ayudas contempladas en este o en anteriores planes regionales de vivienda por causas imputables al solicitante.

Artículo 7. *Entidades colaboradoras.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras, que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos, nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere el presente artículo cuando no tengan la condición de Administración Pública.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 6, la Consejería competente en materia de vivienda no podrá ceder a terceros la información tributaria recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora del Régimen Local.

d) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

e) Las Sociedades cuyo objeto social es la adquisición y promoción de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, tales como las contempladas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

CAPÍTULO II

Programa de ayudas al arrendamiento de vivienda

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 8. *Objeto del Programa.*

El presente Programa tiene por objeto facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de arrendamiento a sectores de población con escasos medios económicos.

Artículo 9. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este Programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, con mención expresa de su referencia catastral, formalizado en los términos previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en calidad de arrendatario, debiendo situarse dicho inmueble en territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. El contrato de arrendamiento referido deberá tener una duración no inferior a un año y contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.

Dicha condición deberá acreditarse:

1.º En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante la aportación del mismo.

2.º En el caso de personas que deseen suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, éste deberá aportarse en el plazo de 30 días desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

b) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

1.º En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante certificado o volante municipal de empadronamiento que acredite, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

2.º En el caso de personas que deseen suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, el certificado o volante municipal de empadronamiento deberá aportarse en el plazo de 30 días.

c) Que los ingresos de las personas que tengan, o vayan a tener, su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2. b) del artículo 6, superiores a 0,5 veces el IPREM, e inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que da acceso a la ayuda establecido en el apartado 5 del artículo 10, o excepcionalmente a 3 veces el IPREM tal y como se recoge en el apartado 7 del citado artículo 10. Estos ingresos se acreditarán mediante los datos que consten en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración, la Consejería competente en materia de vivienda podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una

declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de dicha unidad.

d) Que la renta establecida en el contrato de arrendamiento de vivienda, y los gastos de comunidad, en el caso de que procedan, y siempre que se haya pactado la satisfacción de estos últimos por la parte arrendataria, no supere la cuantía total de 500 € mensuales. En el caso de que la parte arrendataria venga constituida por una familia numerosa, el límite de la cuantía mencionada no podrá superar los 600 € mensuales.

e) Tener el domicilio fiscal en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

No será exigible el cumplimiento del requisito previsto en la letra c) de este artículo relativo al límite mínimo de ingresos exigidos en los siguientes supuestos:

– Mujeres víctimas de violencia de género.
– Víctimas del terrorismo.
– Personas afectadas por situaciones catastróficas.
– Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.
– Personas con movilidad reducida.
– Personas pertenecientes a familias inmersas en procesos de intervención social.
– Personas sin hogar, procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
– Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución, e inmersos en procesos de Intervención Social.
– Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, no tendrán la condición de beneficiarios y por lo tanto no podrán acceder a las ayudas contempladas, cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Ser propietario o titular de cualquier derecho que permita el uso, la utilización o el disfrute de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad, o quienes por motivos laborales se vean obligados a desplazarse de su domicilio siempre que esté situado en provincia distinta de la que se ubique la vivienda arrendada.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda sea socio, accionista o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

d) Ser cesionario de una vivienda de promoción pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda, suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, y cambie su domicilio dentro de la misma Comunidad Autónoma, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de cinco días hábiles siguientes al de la fecha de suscripción del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en el presente Decreto y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser igual o inferior a la que venía percibiendo.

4. La ayuda al arrendamiento de este programa no se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler para arrendatarios con escasos recursos económicos, que puedan conceder cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas con distinta financiación a la del presente Decreto. No se considerarán afectados por esta incompatibilidad, los supuestos excepcionales en que los servicios sociales de las Comunidad Autónoma u otras organizaciones sin ánimo de lucro de carácter social, aporten un complemento para el pago del alquiler a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad o emergencia social.

5. En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, la misma podrá gestionar directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago de la renta, mediante el correspondiente descuento, según lo acordado en el convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento.

6. Podrán solicitar las ayudas al arrendamiento reguladas en este capítulo las personas beneficiarias de:

a) Ayudas al arrendamiento concedidas al amparo de la Orden de 30 de abril de 2013 de la Consejería de Fomento, por la que se establecen y convocan ayudas al arrendamiento de viviendas.

b) Renta Básica de Emancipación concedida al amparo del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, modificado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo, y por el Real Decreto 1260/2010, de 8 de octubre.

En caso de resultar beneficiarios de la ayuda al arrendamiento al amparo del presente Decreto, la resolución de concesión conllevará la pérdida del derecho a las ayudas contempladas en las letras a) y b), debiendo reintegrar las cantidades percibidas desde la fecha de efectos del reconocimiento de la nueva ayuda.

Dicho reintegro se realizará a través de los Servicios Provinciales de la Consejería competente en materia de Hacienda, en la forma prevista en el artículo 51 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero.

Artículo 10. *Cuantía, duración y acceso a las ayudas.*

1. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 200 € mensuales por vivienda (2.400 € anuales).

2. En el caso de que figuren varios arrendatarios en el contrato, la cuantía de la ayuda que corresponde a cada uno de los solicitantes que tengan derecho a ella, se obtendrá dividiendo la cantidad que se refiere el apartado anterior por el número total de arrendatarios.

3. Estas ayudas se abonarán mensualmente, y se concederán por un plazo de doce meses, prorrogables, siempre a solicitud del interesado y sujetas a la disponibilidad presupuestaria por sucesivos períodos de doce meses, hasta la finalización del Plan.

En cualquier caso, la fecha límite para percibir esta ayuda será el 31 de diciembre de 2016, independientemente de que no se hubiese alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención o de su prórroga.

4. La Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, mediante Orden, convocará periódicamente procedimientos de concesión de las ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, en los que se valorarán los ingresos de los solicitantes conforme a los criterios y prioridades de valoración que se establecen en los apartados 5 y 6 del presente artículo.

5. El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC) que permite el acceso a la ayuda, se expresará en número de veces la cuantía anual del IPREM, y se determinará conforme a las siguientes reglas:

– Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1.

– Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas: La primera persona adulta computa 1 vez el IPREM.

Cada persona adicional de 14 años o más computa 0,5 veces el IPREM. Cada persona adicional menor de 14 años computa 0,3 veces el IPREM.

6. La prioridad de los solicitantes se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula, que se reflejará con ocho decimales:

1 – IUC/CLIUC

Siendo:

IUC = Ingresos, en euros, de la unidad de convivencia.

CLIUC = Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permite el acceso a la ayuda.

7. Excepcionalmente, si las solicitudes presentadas en una convocatoria de la ayuda que cumplan lo señalado en el apartado 5 anterior son inferiores al número de ayudas convocadas, podrán resultar beneficiarias aquellas unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM, priorizándose el acceso con la misma fórmula del apartado 6. En todo caso la concesión y pago de las subvenciones estará limitada por el crédito presupuestario consignado en cada convocatoria de la subvención.

Artículo 11. *Efectos de la solicitud.*

Con independencia de la modalidad de solicitud elegida y de la fecha de firma del contrato de arrendamiento, el reconocimiento, en su caso, de estas ayudas tendrá efectos desde la fecha de la resolución de concesión o, en su caso, desde la fecha efectiva del inicio del arrendamiento si es posterior.

Artículo 12. *Condiciones para la percepción de la ayuda al arrendamiento de vivienda.*

1. Para percibir la ayuda al alquiler de vivienda serán requisitos imprescindibles:

a) La domiciliación del pago de esta ayuda en alguna entidad financiera o de crédito.

b) La domiciliación del pago de la renta en una entidad financiera o de crédito.

El pago de la renta podrá efectuarse, igualmente, mediante ingreso o transferencia bancaria a una cuenta predeterminada del arrendador, o de su representante a estos efectos, desde la cuenta bancaria del inquilino habilitada para ello.

En el caso de que exista una pluralidad de arrendatarios será necesario que, el pago de la renta y de la ayuda, se domicilien en una sola cuenta bancaria, de la que al menos el beneficiario, o beneficiarios, sean titulares, sin perjuicio de que lo sean o no, el resto de los arrendatarios no beneficiarios.

c) Estar al corriente del pago con la renta derivada del contrato de arrendamiento de la vivienda objeto de la actuación.

d) Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y por reintegro de subvenciones.

2. El mantenimiento de las ayudas a las que se refiere el presente Capítulo, exigirá el mantenimiento de las condiciones que habilitan para el reconocimiento del derecho a esta ayuda. A efectos del cálculo del cumplimiento del requisito de ingresos, no se computará el importe de las ayudas al alquiler percibidas, en la anualidad correspondiente.

En el caso de que se produzca una variación en las condiciones que motivaron el reconocimiento del derecho a la ayuda, el beneficiario deberá comunicar, a los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda que reconocieron la prestación, la alteración que se hubiera producido en el plazo de los 10 días hábiles siguientes en que se produjo el cambio o modificación, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

3. Cuando el beneficiario de esta ayuda, suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, y cambie su domicilio a esta última, quedará obligado a comunicar dicho cambio en el plazo de los 5 días hábiles siguientes al de la fecha de suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, a los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda que reconocieron la prestación, sin que pierda por ese motivo su derecho a la subvención, siempre que el nuevo contrato de arrendamiento no suponga interrupción temporal y cumpla con los límites y condiciones establecidos en el presente Decreto, ajustándose de forma automática, en su caso, la cuantía de la ayuda a la del nuevo arrendamiento, que deberá ser igual o inferior a la que se venía percibiendo.

Los efectos de esta variación en la cuantía de la ayuda, tendrían efectos desde la celebración del nuevo contrato, debiendo el interesado reintegrar las cantidades cobradas de más.

4. La falta de pago de cualquiera de las mensualidades de la renta determinará la pérdida total de la subvención, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley

38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha.

Artículo 13. *Acreditación y verificación de las condiciones exigidas.*

1. A fin de acreditar y verificar la concurrencia y el cumplimiento de las circunstancias y requisitos exigidos por el presente Decreto, para la concesión de la ayuda al arrendamiento, en el expediente deberá constar:

a) La identidad del solicitante o solicitantes.

b) La nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo y Suiza, de todas las personas que tengan su domicilio en la vivienda arrendada.

c) La residencia legal en España, para el caso de que las personas que tengan domicilio habitual en la vivienda arrendada sean extranjeros no comunitarios.

d) Copia del contrato escrito de arrendamiento de vivienda.

En el caso de las personas que vayan a suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda y aún no lo hayan formalizado, la copia del contrato deberá aportarse en el plazo de 30 días hábiles desde la propuesta de resolución notificada al interesado.

e) La referencia catastral de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento si no figurase en el mismo, así como el número de identificación fiscal del arrendador. Estos datos deberán cumplimentarse en la solicitud de la ayuda.

En el caso de que no existiera la referencia catastral de la vivienda arrendada, el solicitante deberá aportar al expediente certificado emitido por la Gerencia Territorial del Catastro o la referencia catastral del suelo o de la finca en que se haya la vivienda, siempre que, a juicio de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda que correspondan, dichos documentos, complementados, en su caso, con otra información adicional, permitan verificar la identificación de la vivienda.

f) Cuando el pago de la renta se satisfaga mediante transferencia bancaria, deberá constar en el expediente, el número de la cuenta del beneficiario a través de la que se efectuará el pago mencionado, que será la misma cuenta bancaria prevista para el cobro de las ayudas, así como también el número de la cuenta bancaria del arrendador a la que el beneficiario transferirá el pago mensual del arrendamiento. Si el pago se produce mediante ingreso bancario, se aportará el justificante de pago en el que conste la cuenta bancaria del arrendador donde se haya efectuado dicho ingreso por tal concepto.

g) Cuando el pago de la renta se efectúe mediante el cargo de recibos domiciliados, el solicitante tendrá que aportar copia del último recibo bancario que se haya cobrado, en el que consten los datos de la domiciliación del recibo relativos al NIF y sufijo de identificación del emisor de la carta de pago, así como la referencia, a efectos de su inclusión en la resolución definitiva.

h) Volante o certificado de empadronamiento de todas las personas que residan en la vivienda arrendada, a los efectos de justificar que dichas personas tienen su domicilio habitual en ella.

i) Los datos de los ingresos del solicitante o de la unidad, vendrán dados por la información obrante en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. No obstante, la Consejería competente en materia de vivienda podrá solicitar que consten otras informaciones, incluida una declaración responsable sobre los ingresos, a efectos de determinar las retribuciones reales del solicitante o la unidad.

j) Declaración responsable acerca del cumplimiento de las exigencias que impiden la facultad de disponer de una vivienda en propiedad.

k) Aportación mensual de los justificantes bancarios del pago del arrendamiento, a fin de justificar el cumplimiento del pago de la renta exigido en el artículo 12 del presente Decreto.

l) Certificado del Registro de la Propiedad, de titularidades inmobiliarias ubicadas en territorio español.

m) Copia del libro de familia a efectos de determinar los ingresos corregidos, en caso de que la unidad de convivencia sea una unidad familiar.

n) Título de familia numerosa, en su caso.

ñ) En caso de formar parte de alguno de los colectivos de atención preferente indicados en el artículo 9, justificación de pertenencia al mismo, de conformidad con lo previsto en la normativa sectorial que lo regule.

o) Autorización a la Consejería competente en materia de vivienda para que pueda solicitar a las Administraciones u organismos públicos competentes, la información que resulte necesaria para acreditar y verificar el cumplimiento o mantenimiento de los requisitos que motivaron la concesión de la ayuda, todo ello de conformidad con el Decreto 33/2009, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de determinados documentos en los procedimientos administrativos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de sus organismos públicos vinculados o dependientes. Esta autorización deberá aportarse junto con la solicitud de la ayuda.

2. La verificación del mantenimiento de los requisitos para ser beneficiario de la ayuda regulada en el presente Decreto, se realizará, al menos, una vez al año, sin perjuicio de que puedan realizarse otras comprobaciones cuando la Consejería competente en materia de vivienda lo considere oportuno.

3. Cuando el órgano competente disponga de la información referida en el apartado 1 y en el artículo 9 del presente Decreto, o tenga acceso a ella, no se exigirá a los interesados la aportación de la documentación correspondiente.

4. La solicitud de ayuda al arrendamiento implicará igualmente la autorización de los interesados para que la Administración Regional pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesaria para la gestión de las ayudas, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal y sus normas de desarrollo.

Sección 2.ª Procedimiento para la concesión, justificación y pago de las ayudas y sus prórrogas

Artículo 14. *Solicitud de ayuda.*

1. Las solicitudes de ayuda, y de las prórrogas se cumplimentarán en el correspondiente modelo oficial, que se incluirá como Anexo en la Orden de convocatoria, y será facilitado por los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda y en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www. jccm.es).

2. La solicitud deberá acompañarse de la documentación referida en el artículo 13. «Acreditación y verificación de las condiciones exigidas», que deberá presentarse en los referidos Servicios Periféricos, en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o mediante envío telemático de datos a través del formulario incluido en la sede electrónica (www. jccm.es).

3. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda se establecerán los plazos en los que se pueda formalizar la solicitud de ayudas al arrendamiento, así como los modelos que estarán a disposición en la sede electrónica corporativa.

Artículo 15. *Subsanación de las solicitudes.*

Si la solicitud de ayuda presentada no reuniera los requisitos previstos o la documentación presentada fuera incompleta, se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días hábiles subsane las deficiencias detectadas o aporte la documentación necesaria, advirtiéndole que de no cumplir con dicho requerimiento en los términos previstos, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 16. *Procedimiento. Instrucción y valoración.*

Concluido el plazo establecido en la correspondiente Orden para la presentación de solicitudes, por parte de los Servicios Periféricos correspondientes se procederá a la priorización de todas las presentadas conforme a lo establecido en el artículo 10, reflejándose en un listado que se aprobará por resolución del Coordinador del Servicio

Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda. La concesión de las ayudas se realizará, a quienes hubieran acreditado la condición de beneficiario, conforme a la prelación resultante de la priorización y estará limitada a las disponibilidades presupuestarias que se determinen al efecto. Sin perjuicio de lo anterior, el procedimiento se regirá por lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 17. *Resoluciones de concesión de ayudas.*

1. Una vez instruido el procedimiento por los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda en la forma prevista en el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero, se dictará la correspondiente Resolución por el Coordinador Provincial del Servicio Periférico correspondiente, que contendrá, en su caso, la indicación de la persona beneficiaria o beneficiarias, condición de familia numerosa, las obligaciones contraídas, la cuantía de la ayuda, la referencia catastral de la vivienda, importe del arrendamiento, la forma de justificación, la forma y secuencia del pago y los requisitos exigidos para su abono, sin perjuicio de las demás especificaciones establecidas en el artículo 89 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En virtud de lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el reglamento en materia de subvenciones para Castilla-La Mancha, las citadas resoluciones serán notificadas individualmente a los interesados, conforme lo previsto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Así mismo, las subvenciones concedidas se publicarán de conformidad con la normativa en materia de subvenciones, y procediéndose a publicar la relación de beneficiarios en el tablón de anuncios de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda y en el tablón de anuncios electrónico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluido en la sede electrónica, www.jccm.es, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.6.b) de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La resolución no agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse recurso de alzada, en los términos previstos en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución será de 3 meses contados a partir de la publicación de la correspondiente convocatoria, salvo que la misma posponga sus efectos a fecha posterior. Si transcurrido el plazo anterior, no se hubiera notificado resolución expresa al interesado, el vencimiento del plazo le legitima para entender desestimada su solicitud y habilitará al mismo para la interposición del precitado recurso de alzada.

5. Si el interesado hubiera solicitado las ayudas al alquiler antes de la firma del contrato de arrendamiento, se dictará resolución condicionada y será notificada al interesado, en la que se le requerirá la aportación del contrato de arrendamiento y el volante o certificado de empadronamiento, en el improrrogable plazo de 30 días desde su notificación. Si trascurrido el plazo señalado, no se presentara el contrato de arrendamiento requerido, o lo presentara fuera de ese plazo, se dictará resolución declarando la pérdida del derecho al cobro de la ayuda, conforme establece el artículo 34.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 18. *Justificación de las ayudas.*

1. La justificación de las ayudas recibidas deberá realizarse mediante la presentación de la correspondiente solicitud de abono. A dicha solicitud habrá de adjuntarse la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en apartado 1 del artículo 12 del presente Decreto.

2. Realizada la justificación de la actuación objeto de la ayuda, se procederá a la tramitación de su abono.

3. Se procederá al reintegro de las cantidades percibidas, cuando se produzca el incumplimiento de las obligaciones exigidas a las personas beneficiarias.

4. No obstante lo anterior, si a iniciativa del perceptor se produce la devolución de las ayudas recibidas, dicho reintegro se realizará a través de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de Hacienda, en la forma prevista en el artículo 51 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero.

Artículo 19. *Abono de la ayuda.*

Estas ayudas se abonarán al arrendatario mensualmente, previa justificación de las mismas en los términos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 20. *Responsabilidades.*

Los perceptores de las ayudas reguladas en el presente Capítulo quedarán sometidos a las responsabilidades que en la materia establece el Título VII Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha.

Artículo 21. *Incumplimiento y reintegro de las ayudas.*

Procederá el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia de intereses de demora desde el momento del pago de la ayuda en los casos y en la forma prevista en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el Título III del Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones.

CAPÍTULO III

Programa de Fomento del Parque público de vivienda de protección pública de alquiler

Artículo 22. *Objeto del Programa.*

El objeto de este Programa es el fomento de la creación de un Parque público de vivienda protegida para alquiler que se constituya sobre suelos o edificios de titularidad pública.

Artículo 23. *Tipos de Vivienda con Protección Pública de alquiler.*

Los tipos de vivienda con Protección Pública de alquiler podrán ser:

a) Vivienda con Protección Pública de alquiler en rotación, previstas para unidades de convivencia con ingresos totales entre 0,5 y 1,2 veces el IPREM, teniendo en consideración los de todas las personas que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

b) Vivienda con Protección Pública de alquiler protegido, previstas para unidades de convivencia con ingresos totales entre 1,2 y 3 veces el IPREM, teniendo en consideración los de todas las personas que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

Artículo 24. *Condiciones para la Calificación de Viviendas con Protección Pública de alquiler en rotación y de alquiler protegido.*

1. Podrán ser calificadas como viviendas con Protección Pública de alquiler en rotación y de alquiler protegido, por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos que se vayan a destinar, por un plazo de al menos 50 años, en un porcentaje mínimo del 50% del número total de viviendas, al arrendamiento a inquilinos de los referidos en la letra a) del artículo anterior y siempre que el resto de las viviendas se califiquen como de alquiler protegido, de acuerdo con lo indicado en la letra b) del artículo anterior. El régimen de alquiler protegido habrá de mantenerse, igualmente, por un plazo de al menos 50 años

desde la calificación definitiva. No podrán calificarse promociones de viviendas destinadas únicamente al alquiler protegido, o con un porcentaje superior al 50% del total.

2. Las viviendas a que se refiere el presente artículo habrán de ser edificadas sobre suelos pertenecientes a las Administraciones Públicas o sus entidades dependientes. Éstas deberán cedérselos gratuitamente entre ellas y a las fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública, o constituir sobre dichos suelos derechos de superficie u otorgar las correspondientes concesiones administrativas, para la promoción de estas viviendas. Cuando la normativa urbanística de aplicación lo autorice, podrán utilizarse con esta finalidad suelos calificados como dotacionales.

Asimismo, las empresas públicas podrán destinar suelos de los que sean titulares a la promoción de estas viviendas aun cuando su adquisición no hubiere sido gratuita.

Artículo 25. *Promoción de las Viviendas. Beneficiarios de las ayudas. Régimen de prioridad.*

1. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los siguientes promotores:

a) Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.

b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquellas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

2. Se considerarán prioritarias las actuaciones en las que el Ayuntamiento, comprometa cofinanciación, siendo preferentes aquellas en que sea mayor la financiación por vivienda, aportada por dichas Administraciones públicas. A tales efectos, se entenderá que forma parte de dicha financiación la puesta a disposición del suelo con carácter gratuito.

Con la finalidad prevista en el apartado anterior, se firmarán los acuerdos correspondientes en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, con el Ministerio de Fomento.

Artículo 26. *Cuantía de ayudas.*

Los promotores de las viviendas podrán obtener una subvención consistente en una ayuda directa, proporcional a la superficie de cada vivienda, hasta un máximo de 250 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 30% del coste subvencionable de la actuación, con un límite máximo de 22.500 euros por vivienda; todo ello, con independencia de la financiación complementaria que puedan aportar los Ayuntamientos. La suma de dicha ayuda y de las que en su caso reciban los beneficiarios de cualquier otra Administración, entidad u organismo público, nacional o internacional, no podrá superar el precio de la promoción de la construcción de viviendas en alquiler de que se trate.

Artículo 27. *Limitación de superficies útiles.*

La superficie útil de las viviendas tendrá un mínimo de 70 m2 y un máximo de 90 m2.

Se podrá construir, además, una plaza de garaje y trastero que quedarán vinculados registralmente a las mismas. Cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga se permitirá la construcción de más de una plaza de garaje por vivienda.

Se dispondrán viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida en el porcentaje legalmente establecido.

Artículo 28. *Precio máximo de la promoción.*

El precio máximo de la promoción, incluido el valor del suelo y todos los gastos necesarios, será inferior al precio máximo de venta calculado en función de la superficie útil

de vivienda y anejos y del Módulo básico Estatal (o índice que lo sustituya) aplicando la siguiente fórmula:

P= MBE (o índice que lo sustituya) * Cvp*CL

donde:

P es el Precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de vivienda
Cvp, Coeficiente de vivienda con protección pública en alquiler tendrá los siguientes valores:

– En Área geográfica 2 será 1,20.
– En Área geográfica 1 y en Ámbitos territoriales de precio máximo superior, ATPMS, B y C, será 1,40.
– CL, Coeficiente localización, tendrá los siguientes valores:

• En área geográfica 1 y 2 será 1,00.
• En ATPMS C será 1,15.
• En ATPMS B será 1,29

El precio máximo de venta de garajes y trasteros no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. A efectos de su determinación, la superficie útil máxima computable de garajes y trasteros será de 25 y 8 m2, respectivamente, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, con independencia de que las superficies reales fueran superiores.
El porcentaje de repercusión del precio del suelo en la vivienda no podrá superar el 15% del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del m2 útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública, fijados en la calificación.

Artículo 29. *Rentas máximas.*

1. El precio del alquiler de las viviendas con Protección Pública de alquiler en rotación será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, ni el 2,45 % anual del precio máximo de venta establecido en el artículo anterior, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).
2. El precio del alquiler de las viviendas con Protección Pública de alquiler protegido será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, ni el 3 % anual del precio máximo de venta establecido en el artículo anterior, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

Artículo 30. *Duración del régimen aplicable.*

La duración del régimen jurídico de las viviendas con Protección Pública de Alquiler en rotación y de Alquiler Protegido será de 50 años. Durante este tiempo las viviendas no podrán ser objeto de descalificación ni de cambio de uso.

Artículo 31. *Procedimiento de concesión, justificación y pago de la subvención.*

1. La financiación de este Programa, exige la suscripción de un acuerdo en el seno de la comisión con el Ministerio de Fomento. Con carácter previo al acuerdo de la Comisión bilateral, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha remitirá al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una Memoria-Programa que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

En los acuerdos de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento participará, en su caso, el Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación.

Las aportaciones de las otras Administraciones públicas intervinientes se fijarán en el Acuerdo de Comisión Bilateral correspondiente, pudiendo consistir, entre otras formas, en una subvención adicional a la aportada por el Ministerio de Fomento.

Mediante Orden, se establecerá el procedimiento de concesión por concurrencia competitiva, justificación y pago de las ayudas, así como los plazos previstos a tales efectos.

2. Los promotores interesados, de los tipos definidos en el artículo 25, deberán presentar ante la Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda una Memoria-Programa que defina la actuación, comprensiva de los siguientes aspectos:

– Justificación del número de viviendas de la promoción en función de los demandantes de vivienda en arrendamiento existentes en el municipio donde se ubique la actuación, inscritos en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

– Justificación de la solvencia técnica y económica del promotor.

– Justificación de la viabilidad económica de la promoción.

3. Emitido informe favorable por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda en el plazo máximo de tres meses desde la entrada de la solicitud, se elevará el mismo al Ministerio de Fomento, junto con la Memoria-Programa, a los efectos de la suscripción del correspondiente acuerdo de la Comisión Bilateral.

4. El beneficiario, promotor de la actuación, solicitará el abono de la subvención ante los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, incluyendo con la solicitud la siguiente documentación:

a) Documento administrativo acreditativo de la cesión gratuita del suelo o de la concesión administrativa o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie, o de titularidad del edificio público a rehabilitar. En el caso de empresas públicas si no son titulares en virtud de cesión gratuita, documento acreditativo de la titularidad.

b) Licencia municipal de obra.

c) Calificación provisional de vivienda de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

d) Certificado de inicio de obra.

5. El beneficiario deberá aportar en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de inicio de obra, que podrá extenderse a 28 meses cuando se trate de promociones de más de 80 viviendas:

a) Certificado final de obra.

b) Calificación definitiva de vivienda con Protección Pública de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

6. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez recibida la transferencia del Ministerio de Fomento con el importe de la subvención, hará efectiva la ayuda al beneficiario en el plazo máximo de 30 días, desde que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos.

Artículo 32. *Condiciones para el acceso al arrendamiento.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda, los Ayuntamientos, o entidad pública que corresponda, procederán a seleccionar a los arrendatarios destinatarios de estos alquileres en rotación y protegidos, atendiendo a los criterios que, en su caso, se fijen en los Convenios de colaboración que se suscriban, entre los que se incluirán, como mínimo, los siguientes:

a) Estar inscrito en el Registro de demandantes de vivienda con Protección pública de Castilla-La Mancha, sin requerir antigüedad mínima, como demandante de vivienda en régimen de arrendamiento.

b) Que la vivienda arrendada constituya la vivienda habitual y permanente del arrendatario o arrendatarios.

c) Que todas las personas que vayan a tener su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, posean nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o del Espacio Económico Europeo y Suiza. En el caso de los ciudadanos extranjeros no comunitarios, éstos deberán tener residencia legal en España.

d) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sean, en conjunto:

– Superiores a 0,5 Iprem e inferiores o iguales a 1,2 Iprem en el caso de arrendamiento de viviendas de alquiler en rotación.

– Superiores a 1,2 Iprem e inferiores a 3 Iprem en el caso de arrendamiento de viviendas de alquiler protegido.

e) Que ninguna de las personas que tengan residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del arrendamiento, sea propietario o titular de cualquier derecho que permita el uso, la utilización o el disfrute de alguna vivienda en España. Se exceptuará de este requisito a quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no dispongan del efectivo uso de la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad, o quienes por motivos laborales se vean obligados a desplazarse de su domicilio siempre que esté situado en provincia distinta a la que se ubique la vivienda arrendada.

Tendrán prioridad en la adjudicación de las viviendas las personas que pertenezcan a alguno de los colectivos de atención preferente:

– Mujeres víctimas de violencia de género.
– Víctimas del terrorismo.
– Jóvenes menores de 36 años.
– Familias monoparentales con hijos.
– Familias numerosas.
– Personas afectadas por situaciones catastróficas.
– Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.
– Personas con movilidad reducida permanente.
– Personas pertenecientes a familias inmersas en procesos de intervención social.
– Personas sin hogar, procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
– Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución, e inmersos en procesos de Intervención Social.
– Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. En todo caso, un 30% de la oferta de las viviendas de alquiler en rotación deberá reservarse, mientras existan solicitudes para ello, a facilitar el acceso a la vivienda a sectores de población que estén siendo atendidos por los servicios sociales de la Comunidad Autónoma, de las Corporaciones Locales o de las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

El procedimiento de selección de los arrendatarios se realizará según se establezca en los acuerdos suscritos con los promotores o, en su defecto, según lo establecido en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

3. Los arrendatarios en régimen de alquiler en rotación podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa y se cumpla con los requisitos de atención por los servicios sociales, que permitieron su acceso a este programa. Los arrendatarios en régimen de alquiler protegido también podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa.

Artículo 33. *Régimen jurídico supletorio.*

En todo lo no regulado en el presente Capítulo se estará a lo dispuesto para las viviendas de Protección Oficial con Régimen especial en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con Protección Pública.

CAPÍTULO IV

Programa de Fomento de la rehabilitación edificatoria

Artículo 34. *Objeto del Programa.*

1. Este Programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados antes de 1981.
b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
c) Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

1.1 Además, podrán financiarse las obras que se realicen en las zonas privativas de las viviendas y en edificios de una sola vivienda siempre y cuando se realicen con los mismos objetivos que los descritos en el apartado 3 de este mismo artículo, y cumplan con los requisitos anteriores.

2. Excepcionalmente, se admitirán en este Programa edificios de tipología residencial colectiva y viviendas que, sin cumplir las condiciones anteriores, cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa.
b) Estén habitadas por alguna persona con discapacidad o mayor de 65 años, siempre que las actuaciones vayan dirigidas a realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad. Estas actuaciones solo serán subvencionadas con cargo a los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
c) Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.2.b) del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, la fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y condiciones determinadas por dicho precepto.

3. Serán objeto de este programa las actuaciones en los edificios y viviendas indicados que se dirijan a:

a) Su conservación.
b) La mejora de la calidad y sostenibilidad.
c) Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 35. *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la conservación, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura, e instalaciones. En ningún caso, estarán comprendidas las obras de demolición ni las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación.
b) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el «informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes, cuando se realicen en edificios de viviendas declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, o cuando no concurriendo dichas circunstancias, se ejecuten simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa.

c) Las que se realicen en las instalaciones comunes de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos, y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

2. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios, las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de:

1.ª Mejora de su aislamiento térmico.
2.ª Sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos.
3.ª Otras.

En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones, entre otras, como:

1.ª La sustitución de equipos de producción de calor o frío.
2.ª La instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética.
3.ª Contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción.
4.ª El aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores.
5.ª La instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales.
6.ª La implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como los paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas en al menos un 50% de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.
En todo caso, será de aplicación las exigencias básicas de los Documentos Básicos DB-HE2 y DB-HE4, del Código Técnico de la Edificación.
d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación del edificio o de la parcela y en su caso, zona de aparcamientos y/o alumbrado de la parcela, mediante actuaciones como:

1.ª La sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, por ejemplo, la iluminación led, donde se renueve al menos el 25% de la superficie iluminada,
2.ª Instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE3.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.
f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones, adoptando criterios análogos a los establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS2.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

Para resultar subvencionables, el conjunto de actuaciones para el fomento de la calidad y sostenibilidad previsto debe contener, en todo caso, actuaciones de las incluidas en una o varias de las letras a), b) o c) anteriores, de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones. Para su justificación se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. Se considerarán actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, las que adecúen un itinerario accesible desde la vía pública hasta el interior de los edificios, incluyendo en el caso de edificio de viviendas los accesos hasta los elementos y servicios anexos de uso comunitario, los accesos a las viviendas y locales y las zonas privativas de las viviendas, a la normativa vigente. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos que hagan accesible o practicable un itinerario, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como la adaptación de los ya existentes, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de ayudas técnicas adecuadas tales como dispositivos especiales de acceso tipo grúas, plataformas elevadoras o sistemas análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

4. Todas los actuaciones subvencionables anteriores podrán incluir a los efectos de la determinación del coste total de las obras: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se incluirán, impuestos, tasas o tributos.

Artículo 36. *Condiciones particulares de las actuaciones objeto del Programa.*

1. Para la obtención de las ayudas relacionadas en el presente Programa, se requiere que:

a) El edificio y/o vivienda cuente con el correspondiente «informe de evaluación» cumplimentado y suscrito por técnico competente y con el contenido que establece el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga, aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la señalada en el citado Real Decreto, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

b) Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva.

c) Cuando se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejorar la calidad y sostenibilidad del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años.

d) Se aporte Proyecto de la actuación a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se justifique en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

2. El coste subvencionable de la actuación, incluyendo los gastos mencionados en el apartado 4 del artículo 35, no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan, cuyos valores la Administración podrá comprobar de conformidad con el artículo 33 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. Cuando se trate de actuaciones de conservación, tendrán preferencia las actuaciones en las que no más del 60 por 100 de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen en 6,5 veces el Iprem.

Artículo 37. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas del presente Programa las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas. En los edificios a que se refiere el artículo 34.2.b) podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones propietarias de los inmuebles.

Igualmente, podrán ser beneficiarios de las ayudas de actuaciones en las zonas privativas de las viviendas, los propietarios o arrendatarios que se encuentren integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 6,5 veces el Iprem.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda, al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o no esté al corriente del pago de sus obligaciones con la comunidad o renuncie expresamente a la ayuda, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Las ayudas correspondientes a las obras que se realicen en las zonas privativas de las viviendas se atribuirán al propietario de la misma o a su arrendatario según lo previsto en el apartado siguiente.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 b).

4. No podrán obtener la financiación correspondiente al presente Programa los beneficiarios de ayudas para rehabilitar edificios que ya lo sean de las ayudas del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas regulado por el Capítulo V del presente Decreto, así como los beneficiarios de otras ayudas convocadas con el mismo objeto por la Junta de Comunidades, o el Programa para el Fomento de Ciudades Sostenibles y Competitivas reguladas en el Capítulo VIII del presente Decreto.

5. El importe de las subvenciones en ningún caso podrá superar, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, aportaciones o ayudas, el coste de la actividad

subvencionada, de conformidad con los artículos 14 y 19 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 38. *Tipo y cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables en las condiciones establecidas en el artículo 35. En caso de contener actuaciones de más de uno de los tipos indicados, el presupuesto deberá desglosarse de acuerdo a cada una de ellas.

2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar 12.500 euros por cada vivienda y por cada 100 m2 de superficie útil de local (13.750 € cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) se atendrá a las siguientes condiciones:

a) Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m2 de superficie útil de locales del edificio que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el Registro de la Propiedad o en el Catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:

– 2.500 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.

– 2.500 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 35 o, como máximo 5.500 €, si en cumplimiento de dichas condiciones se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.

– 4.500 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse un 10%, cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

b) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 50% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 65%.

c) En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 m2 de superficie útil de local será necesario que los acuerdos a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 36 establezcan que los locales participen en los costes de ejecución de las obras correspondientes.

2.1 La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por las obras en zonas privativas de las viviendas y en edificios de una sola vivienda no podrá superar:

– 2.500 euros para las obras de conservación.

– 2.500 euros para actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad.

– 2.500 euros para actuaciones de mejora de la accesibilidad. Excepcionalmente, cuando en el edificio o vivienda habiten personas con algún grado de discapacidad reconocido o mayores de 65 años, la cuantía máxima a la que se podrá llegar en la partida correspondiente a la accesibilidad será de 7.500 euros.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios y/o viviendas declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por vivienda no podrá superar el 50% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad, y sólo en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 70%.

Esta subvención estará a cargo de los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Artículo 39. *Gestión de las subvenciones.*

1. Se utilizará el procedimiento de concesión en régimen de concurrencia competitiva, previsto en el artículo 75.1 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha. La subvención se abonará cuando el beneficiario aporte los siguientes documentos:

a) El acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio. En el mismo deberá constar tanto el Acuerdo favorable para realizar las obras como para solicitar las ayudas, y la designación de un representante. Se identificará, asimismo, a todas las personas propietarias/ inquilinas autorizadas que participan en los costes de la obra, y a aquellos que renuncian a la ayuda solicitada por la comunidad.

En el caso de propietario único del edificio se presentará escrito en el que se informa de las obras a realizar suscrito por todos los arrendatarios.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra de rehabilitación correspondiente, o documentación sustitutiva, en su caso, conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU).

c) El certificado o certificados de inicio de la obra de rehabilitación y el plazo previsto para la ejecución de las obras

d) «Informe de evaluación del edificio» o informe de inspección técnica equivalente.

e) Documentación que acredite la personalidad jurídica del solicitante, la titularidad del inmueble así como su antigüedad: título constitutivo, escrituras o acta de constitución de la comunidad de propietarios, en su caso. En esta documentación deberán estar identificados todas las personas propietarias y todas las unidades (viviendas, garajes, trasteros y locales) del edificio de actuación.

f) Proyecto de la actuación a realizar, conforme al artículo 36.1.d) con presupuesto desglosado por actuaciones de conservación, calidad y sostenibilidad y/o accesibilidad, en los elementos comunes y/o en el interior de las viviendas en su caso.

2. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 16 meses, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

3. Una vez que la Consejería competente en materia de vivienda reconozca el derecho a la subvención y el beneficiario cumpla con todos los requisitos exigidos para la recepción de la misma, la ayuda se hará efectiva al beneficiario en el plazo máximo de 30 días.

Artículo 40. *Procedimiento para la concesión, justificación y pago de las ayudas.*

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá el procedimiento de concesión por el procedimiento de concurrencia competitiva, justificación y pago de las ayudas reguladas en el presente Capítulo, así como los plazos previstos a tales efectos. En la misma se incluirá el presupuesto disponible para cada ejercicio. Asimismo se establecerán los modelos de solicitud que estarán disponibles en la sede electrónica corporativa.

CAPÍTULO V

Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas

Artículo 41. *Objeto del Programa.*

El Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas,

de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

Artículo 42. *Actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables por el presente Programa son las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente. Se podrán incluir los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

1. Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

2. Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

3. Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

– En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

– En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquellas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

– En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquellas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

– En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.

b) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste total de las actuaciones subvencionables, incluyendo los gastos mencionados en la letra a) del apartado 1 del presente artículo constituirá el presupuesto protegido de la actuación y no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

Artículo 43. *Condiciones particulares de los ámbitos y actuaciones objeto del Programa.*

1. Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este Programa el ámbito y actuación deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, podrá ser continuo o discontinuo y comprender, al menos, 100 viviendas. No obstante, en los cascos históricos, en los núcleos rurales, en las actuaciones exclusivamente de renovación urbana y otros supuestos excepcionales, el número mínimo de viviendas podrá ser inferior y se fijará en los Acuerdos de Comisión Bilateral con el Ministerio de Fomento.

b) Al menos un 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

2. La Consejería competente en materia de vivienda remitirá al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones que pretendan financiar con cargo al Programa. De estas propuestas, serán prioritarias las que cumplan, por orden, los siguientes requisitos:

a) Que mediante acuerdo de la Administración competente, se haya impuesto esa actuación, derivada de la necesidad de actuar con carácter integrado sobre ámbitos obsoletos o degradados.

b) Que se trate de una actuación de regeneración urbana integrada, entendiendo por tal la que aúne propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación.

c) Que la actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos, o tengan ya expediente incoado al efecto, según la legislación aplicable. En este caso, deberá contar con un plan especial cuya finalidad sea la de conservación, protección, o rehabilitación de los inmuebles, o figura similar y disponer, al menos, de la aprobación inicial, en el momento de la solicitud.

d) Que la actuación cuente con algún compromiso de cofinanciación de otras Administraciones Públicas.

e) Que la actuación incluya modalidades innovadoras de financiación que garanticen una mayor aportación de fondos privados, sin repercutir directamente sobre los propietarios.

Aceptada la propuesta por parte del Ministerio de Fomento, se suscribirá el correspondiente acuerdo, en Comisión Bilateral, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación.

3. Con carácter previo, a la adopción del acuerdo de la Comisión Bilateral de seguimiento, deberá presentarse la siguiente documentación:

a) La delimitación del ámbito de regeneración y renovación urbanas señalado sobre un plano parcelario a escala adecuada y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

Se acompañará la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado.

b) Una Memoria-Programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

1.º Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.

2.º Un Programa de Acciones Integradas que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

El Programa de Acciones Integradas contendrá un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una Memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño.

3.º Una Memoria de Viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la Memoria deberá constar el presupuesto total protegido de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos establecidos en el artículo 42.

4.º El Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

4. Los edificios y viviendas incluidos en los ámbitos de Regeneración y Renovación Urbanas, deberán cumplir, además de lo previsto en el apartado 1 del presente artículo, las condiciones establecidas en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 36.

Artículo 44. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación, ya sean las propias Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

3. No podrán obtener financiación quienes se hayan beneficiado, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas del Programa de Rehabilitación Edificatoria.

Artículo 45. *Tipo y cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos en el artículo 42 y no podrá exceder del 50% del coste subvencionable de la actuación.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

– Hasta 12.500 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación.

– Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

– Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán:

– Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.

– Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.

3. Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.

Artículo 46. *Gestión de las subvenciones.*

1. Para solicitar la financiación prevista en el presente Programa será precisa la aprobación inicial del instrumento urbanístico y de ejecución y equidistribución necesario de los ámbitos de actuación.

2. El reconocimiento de la ayuda por la Consejería competente en materia de vivienda, requerirá la acreditación previa de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, o quedará condicionado a dicha aprobación.

3. El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva, o documentación sustitutiva, en su caso, conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU)

b) Certificado de inicio de la obra correspondiente a la licencia municipal de la letra a) anterior.

4. La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en un plazo máximo de tres años desde la suscripción del Acuerdo de Comisión Bilateral.

5. En el Acuerdo de Comisión Bilateral se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, hasta un máximo de tres, sin superar el ejercicio 2016.

De igual forma se recogerán las anualidades correspondientes a la aportación de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 47. *Procedimiento para la concesión, justificación y pago de las ayudas.*

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá el procedimiento de concesión en régimen de concurrencia competitiva, justificación y pago de las ayudas, así como los plazos previstos a tales efectos. En la misma se incluirá el presupuesto disponible para cada ejercicio.

Asimismo se establecerán los modelos de solicitud que estarán a disposición en la sede electrónica corporativa.

CAPÍTULO VI

Disposiciones comunes al Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, al Programa de Fomento de la Regeneración y la Renovación Urbanas y para el Programa de Fomento de Ciudades Sostenibles y Competitivas

Artículo 48. *Colaboración público-privada.*

1. Las Administraciones públicas y las entidades adscritas o dependientes de las mismas, las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.

c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado 1 anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad tal y como establece su legislación específica.

3. Los sujetos privados mencionados en el apartado 1 anterior podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los procedimientos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración o renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos refaccionarios con el objeto de obtener financiación para la ejecución de las correspondientes actuaciones que podrán ser garantizados mediante la anotación preventiva de dichos créditos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en el artículo 59 de la Ley Hipotecaria y 155 de su Reglamento.

Artículo 49. *Asociaciones administrativas.*

Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 48, dependerán de la Administración urbanística actuante, tendrán personalidad jurídica propia de conformidad con lo dispuesto en la Ley que resulte aplicable y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en el presente artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación urbanística y demás legislación patrimonial y de contratación pública que resulte de aplicación.

CAPÍTULO VII

Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios

Artículo 50. *Objeto del Programa.*

1. El objeto del presente Programa es el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión.

2. El informe contendrá, de manera detallada, los aspectos relacionados en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, en relación con el análisis del estado de conservación del edificio, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética.

Cuando, en el municipio en que se sitúa el edificio objeto de este informe, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, o instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del modelo recogido en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, se admitirá dicho modelo en sustitución de éste, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al citado modelo, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

Artículo 51. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que cuenten con el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2016.

Artículo 52. *Procedimiento de concesión, justificación y pago de la subvención.*

1. Solicitud de la ayuda.

Para la obtención de la ayuda, será preciso presentar, ante los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda en la provincia que corresponda a la dirección del edificio, el Informe de evaluación del edificio, con los contenidos que figuran en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, debidamente cumplimentado y suscrito por técnico competente. Deberá aportarse también la correspondiente factura de honorarios, original o copia, emitida por el profesional o los profesionales que hubieren realizado el informe, así como documentación acreditativa de los pagos efectuados, de conformidad con la Orden de 7 de mayo de 2008 de la Consejería de Economía y Hacienda por la que se regula la forma de acreditación del pago efectivo del gasto realizado en materia de subvenciones. En la factura deberá figurar claramente la fecha de emisión y la dirección del edificio y su referencia catastral.

2. Concesión de la ayuda.

Finalizada la instrucción del procedimiento en los Servicios Periféricos correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, se procederá a la concesión y abono de la ayuda a la redacción del Informe de Evaluación de Edificios, mediante Resolución de la persona titular de dichos Servicios Periféricos.

La concesión de la ayuda por el procedimiento de concurrencia competitiva, quedará sujeta a la disponibilidad presupuestaria. El abono se realizará por transferencia bancaria a la cuenta indicada por los solicitantes, de la que deberán ser titulares los beneficiarios de la ayuda.

3. Cuantía.

Las ayudas estatales consistirán en una subvención, equivalente a una cantidad máxima de 20 euros por cada una de las viviendas de las que conste el edificio, y una cantidad máxima de 20 euros por cada 100 m2 de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 euros, ni el 50% del coste del informe por edificio.

Con cargo a los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se concederá una cantidad igual a la del Estado.

4. Convocatorias.

La Consejería competente en materia de vivienda establecerá mediante Orden el plazo de presentación de solicitudes, así como las disponibilidades presupuestarias por ejercicio. Asimismo se establecerán los modelos de solicitud que estarán disponibles en la sede electrónica corporativa.

CAPÍTULO VIII

Programa para el Fomento de Ciudades sostenibles y competitivas

Artículo 53. *Objeto del Programa.*

1. El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el apartado siguiente.

2. Las líneas estratégicas temáticas que definirán los proyectos que podrán ser objeto de convocatoria pública, serán las siguientes, sin perjuicio de que dichas convocatorias puedan perfilarlas:

a) Mejora de barrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana integrada, en tejidos de bloque construidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980, en las que destaquen aspectos de incremento de la eficiencia energética, con una reducción de la menos un 30% de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética; así como aspectos de mejora de la accesibilidad de los edificios, recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica.

b) Centros y cascos históricos: Actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica.

c) Renovación de áreas funcionalmente obsoletas: Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.

d) Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.

e) Ecobarrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana en áreas residenciales en las que destaque el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.

f) Zonas turísticas. Actuaciones de regeneración, esponjamiento y renovación urbanas en zonas turísticas con síntomas de obsolescencia o degradación, sobrecarga urbanística y ambiental o sobreexplotación de recursos y que planteen una mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad.

3. Los proyectos que se refieran a las líneas estratégicas temáticas contenidas en el apartado anterior deberán circunscribirse a un único término municipal, contener la delimitación precisa del área de actuación, que tendrá carácter homogéneo y continuidad geográfica, con la descripción de la situación urbanística y social de la misma. Asimismo deberán justificar la conveniencia de la propuesta de actuación, e incluir una memoria descriptiva de la misma y de viabilidad técnica y económica de la actuación, y adjuntar un

presupuesto estimativo, desglosado por tipos de actuaciones, así como un calendario previsible de ejecución.

4. Los proyectos serán seleccionados mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva, por medio de la oportuna convocatoria que se realizará por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, y cuyo procedimiento de concesión, que se establecerá en la misma, se regirá por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 54. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas del presente Programa a que se refiere el artículo 53.1, las Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, los consorcios y entes asociativos de gestión. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste que cada uno de ellos deba soportar.

En ningún caso podrán obtener financiación correspondiente a este Programa quienes se hayan beneficiado, dentro del mismo ámbito, de las ayudas de los Programas de Rehabilitación Edificatoria y de Regeneración y Renovación Urbanas.

Artículo 55. *Tipo y cuantía de la ayuda.*

La ayuda consistirá en una subvención para financiar un máximo del 40% del coste subvencionable de la actuación, sin superar los importes establecidos para cada caso, en el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, por aplicación directa o por asimilación.

El coste subvencionable de la actuación no podrá exceder de los precios medios de mercado aplicables al caso. A tal efecto en los convenios de colaboración con el Ministerio de Fomento se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

Artículo 56. *Gestión de las subvenciones.*

La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en el plazo máximo de tres años, sin superar el ejercicio 2016 y a cuya finalización debe haberse acreditado su conclusión y el pago de la misma.

Artículo 57. *Procedimiento para la concesión, justificación y pago de las ayudas.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá el procedimiento de concesión, justificación y pago de las ayudas, así como los plazos previstos a tales efectos. En la misma se incluirá el presupuesto disponible para cada ejercicio. Asimismo se establecerán los modelos de solicitud que estarán disponibles en la sede electrónica corporativa.

2. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará al Ministerio de Fomento la convocatoria y la correspondiente resolución de cada uno de los concursos, en el plazo de un mes a contar desde la publicación de ambas actuaciones.

Disposición adicional primera. *Descalificación de viviendas con Protección Pública.*

1. Excepcionalmente, hasta el 10 de abril de 2016, se podrán descalificar las viviendas con protección pública de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, y que hayan obtenido financiación estatal, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación definitiva, y concurran las siguientes condiciones:

a) Haber sido sometidas al procedimiento de selección de adquirentes o adjudicatarios correspondientes y haber resultado desierto aquél, como mínimo en un 80% del total de las viviendas. Si, por no ser de aplicación, la promoción de viviendas no se hubiese sometido al procedimiento de adjudicación previsto en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, se acreditará, por cualquier medio admisible en Derecho, la oferta de venta de las viviendas durante un período superior a seis meses.

b) Hallarse situadas en un ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente, que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño y precio, terminadas en los últimos dos años, y sin vender. Este extremo se justificará en base a los datos estadísticos de Organismos oficiales, como el INE, Ministerio de Fomento, Colegios Profesionales, etc., en la provincia donde se ubique la promoción.

Las viviendas que hayan sido calificadas o declaradas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico, también podrán ser objeto de descalificación de manera excepcional hasta el 10 de abril de 2016, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación o declaración definitiva, sin que para ello sea necesaria la concurrencia de las condiciones exigidas.

2. La resolución de descalificación a que hacen referencia los apartados anteriores deberá acordar la devolución, en su caso, de las ayudas estatales y autonómicas percibidas. Dentro de éstas estarán, en todo caso, la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas, el importe de las bonificaciones y de las exenciones tributarias y los intereses legales correspondientes a ambas.

3. Las correspondientes resoluciones se comunicarán al Ministerio de Fomento, desde la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 10 días. Los interesados darán traslado de dichas resoluciones al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

Disposición adicional segunda. *Prórroga del período de carencia de los préstamos a promotores de viviendas destinadas a la venta. Plan estatal 2005-2008.*

De conformidad con lo establecido en la Disposición adicional sexta Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, el período de carencia de los préstamos a promotores de viviendas destinadas a la venta, al que se refiere el artículo 44.1.b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, queda prorrogado hasta un total de 10 años, previa autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda y el acuerdo de la entidad de crédito.

Disposición adicional tercera. *Interrupción del período de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales de Vivienda.*

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales, que se encuentren a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto en período de amortización del capital, podrán interrumpir dicho período, durante un plazo de hasta 3 años, previa autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda y la conformidad de la entidad financiera acreedora. Durante este período el prestatario sólo hará frente al pago de los intereses correspondientes.

Esta interrupción del período de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de la interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.

En ambos casos las entidades financieras colaboradoras dispondrán del plazo máximo de 10 días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de las referidas interrupciones.

Disposición adicional cuarta. *Prórroga de la reducción del plazo de amortización para supuestos de desempleo.*

Hasta el 31 de diciembre de 2016, las tres anualidades de amortización del préstamo, exigidas para poder interrumpir el período de amortización, en el supuesto que establece el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se

regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se reducirán a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda.

Disposición adicional quinta. *Conceptos y denominaciones utilizados en el presente Decreto.*

Los conceptos utilizados en el presente Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como Anexo al mismo.

Disposición adicional sexta. *Efectividad de las líneas de ayuda del Plan.*

La efectividad de las líneas de ayuda previstas en el presente Decreto, se determinará mediante la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de la Orden de convocatoria para cada una de ellas.

Disposición adicional séptima. *Límites temporales a la concesión de ayudas.*

Con posterioridad al 30 de noviembre de 2016 no se podrá conceder ninguna ayuda de las recogidas en el presente Decreto.

Disposición adicional octava. *Régimen Jurídico aplicable a las viviendas con Protección Pública para jóvenes.*

Las viviendas que, al amparo de Planes Estatales y Autonómicos de vivienda, fueron calificadas como viviendas con protección pública para jóvenes, quedarán sujetas al régimen jurídico establecido en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, para viviendas de Protección Oficial de Régimen General sin que por limitaciones de edad se pueda restringir el acceso a las mismas.

Disposición transitoria única. *Régimen jurídico transitorio aplicable a las actuaciones sobre viviendas con protección pública.*

Las solicitudes de actuaciones, relativas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, alquiler o alquiler con opción de compra; a la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usada para su utilización como vivienda habitual; o para cualquier otro tipo de actuación de análoga naturaleza en materia de vivienda, salvo las referentes a cualquier tipo de ayuda o financiación, se regirán por lo establecido en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y por el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de viviendas con protección pública, todo ello hasta la entrada en vigor del nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen jurídico de las viviendas con protección pública.*

Uno. Se modifica el artículo 8 «Destino» del Decreto 3/2004, de 20 de enero, quedando redactado en los siguientes términos:

> **«Artículo 8.** *Destino.*
>
> 1. Las viviendas con protección pública que hayan sido promovidas, adquiridas, o rehabilitadas para uso propio o para alquilar, se destinarán a residencia habitual y permanente de las personas propietarias o inquilinas, y deberán ser ocupadas por las mismas en el plazo de tres meses desde su entrega o desde la calificación y/o declaración definitiva, en el caso de promoción individual para uso propio. No podrán

dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso que no sea el indicado anteriormente, con la excepción de las viviendas destinadas para alojamiento y para realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística. En estos supuestos se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión de los mismos.

2. A efectos de este Decreto se entenderá por residencia habitual y permanente el domicilio en el que se habite durante al menos 183 días al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por el Servicio Periférico provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. En cualquier caso, el titular de la vivienda deberá empadronarse en la ciudad donde ésta esté ubicada, debiendo figurar dicha vivienda como domicilio del titular.

4. La obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de las personas propietarias, establecida en el apartado primero del presente artículo, podrá suspenderse por un período de 3 años, pudiendo arrendarla previa autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería con competencias en materia de vivienda, cuando el propietario de la vivienda esté incurso en situación de desempleo y necesite arrendar la vivienda para poder hacer frente al pago de la hipoteca, cuando por motivos laborales tenga que desplazar su residencia habitual fuera de la provincia en que se encontraba fijada dicha vivienda, o por cualquier otra causa justificada.

Esta autorización no supone un cambio del régimen de cesión de la vivienda establecido en la calificación o declaración definitiva. En la misma se ha de establecer el precio máximo del arrendamiento, debiendo ser visado dicho contrato.»

Dos. Se adiciona un nuevo artículo 14 bis, que queda redactado como sigue:

«Artículo 14 bis. *Regímenes especiales de cambio de calificación de vivienda protegida. Recalificación de promociones.*

1. Se podrá modificar la calificación provisional o definitiva de las viviendas protegidas para venta, procedentes de promociones de viviendas protegidas acogidas a financiación de los Planes de Vivienda, como vivienda protegida en alquiler. Esta recalificación no afectará al préstamo convenido, otorgado en su día y no legitimará la obtención de nuevas ayudas estatales, si bien, conllevará para las viviendas recalificadas, la adopción del régimen de vivienda protegida y condiciones propias de su uso para alquiler, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este tipo de cesión, de conformidad con el régimen jurídico vigente.

La resolución de recalificación a que hace referencia el párrafo anterior acordará la devolución, en su caso, de las ayudas estatales y autonómicas percibidas. Dentro de éstas estarán, en todo caso, la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas, el importe de las bonificaciones y de las exenciones tributarias y los intereses legales correspondientes a ambas.

La Comunidad Autónoma comunicará dicha Resolución al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días.

Los interesados darán traslado de dichas resoluciones al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

2. La modificación de la calificación definitiva de las viviendas protegidas para alquiler, procedentes de promociones de viviendas protegidas, acogidas a financiación de los Planes de Vivienda, como vivienda protegida en venta, quedará sujeta al siguiente régimen:

a) La recalificación no afectará al préstamo convenido otorgado como viviendas protegidas para el alquiler y en ningún caso, supondrá la obtención de nuevas ayudas económicas estatales.

b) Esta recalificación conllevará para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias del tipo de cesión, y para el propietario la interrupción de las ayudas y la devolución parcial de las mismas.

c) Se exigirá la devolución parcial de las ayudas económicas recibidas de conformidad con las siguientes reglas:

– Se devolverá la parte proporcional de la subvención recibida correspondiente a los años de calificación en régimen de alquiler, no cumplidos.

– Se dejará de percibir la subsidiación al préstamo convenido, desde la fecha de la modificación de la calificación y no procederá devolución alguna de las ayudas estatales de subsidiación al préstamo, recibidas con anterioridad a dicha fecha.

d) La Comunidad Autónoma notificará al Ministerio de Fomento, en el plazo máximo de 10 días, las modificaciones de calificación permitidas por esta disposición, con mención expresa de la subvención percibida y del plazo en régimen de alquiler no cumplido.

Los interesados darán traslado de dichas resoluciones al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.»

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente Decreto.

2. La persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrá concretar la cuantía de las subvenciones susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este Decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

En ningún caso estas modificaciones podrán afectar a subvenciones ya otorgadas, sin perjuicio de los reintegros que en su caso se acuerden.

Disposición final tercera. *Efectividad y ejecución del Plan regional.*

La efectividad de las líneas de ayudas reguladas en el presente Decreto se sujetará a lo estipulado en el Convenio colaboración para la ejecución del Plan regional, suscrito entre la Consejería competente en materia de vivienda y el Ministerio de Fomento, en los términos previstos en el artículo 3 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

ANEXO

Glosario de conceptos

– Comisiones Bilaterales de Seguimiento del Plan.

Son las Comisiones de Seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que participen en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes al amparo del Plan.

– Unidad de Convivencia.

Se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

– Persona Adulta.

Son personas adultas para las menciones que se realizan en este Plan, aquellas que sean mayores de edad según nuestro ordenamiento jurídico.

– Colectivos de atención preferente.

Se consideran colectivos de atención preferente aquellos que vienen definidos en la legislación específica, que sin perjuicio de los nuevos que se puedan regular, son los siguientes:

• Familias numerosas: en virtud de lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas y su normativa de desarrollo.

• Mujeres víctimas de violencia de género: en virtud de lo establecido en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.

• Personas con discapacidad: en virtud de lo regulado en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y el Convenio marco de colaboración entre la Administración General del Estado y el Cermi (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad).

• Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social, según lo establecido en la Orden de 20 de febrero de 2013 de la Consejería de Fomento, por la que se establecen los criterios de determinación de cupos de viviendas de promoción pública vacantes, que pertenezcan al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las empresas pertenecientes al sector público regional.

• Víctimas del terrorismo: en virtud de lo establecido en la Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de Reconocimiento y Protección Integral a las Víctimas del Terrorismo.

• Personas dependientes: haber sido beneficiarias de una resolución reconociendo la situación de dependencia.

• Personas pertenecientes a familias con dependientes: personas que convivan con un familiar dentro del tercer grado por consanguinidad o afinidad que haya sido beneficiario de una resolución reconociendo tal situación de dependencia.

• Personas con movilidad reducida permanente: haber sido reconocida la circunstancia de movilidad reducida a los efectos de ocupación de una vivienda por certificado del órgano técnico competente.

• Personas pertenecientes a familias en situación de necesidad o riesgo de exclusión social: haber sido su familia beneficiaria de un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria.

• Personas pertenecientes a familias inmersas en procesos de intervención social: haber sido su familia objeto de intervención social.

• Personas jóvenes: tener menos de 36 años en el momento de la adjudicación de la vivienda.

• Familias monoparentales con hijos.

• Personas afectadas por situaciones catastróficas.

• Progenitores de familias numerosas: ser el progenitor o uno de los progenitores de una familia numerosa, según los requisitos establecidos en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de Seguridad Social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

– Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (Iprem).

Es el indicador definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

– Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía. Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

– Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que consiste en el abono a este último, por parte del Ministerio de Fomento, de una cuantía, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

– Coste subvencionable de la actuación.

Coste total de la actuación, incluyendo coste de ejecución material, honorarios profesionales, beneficio industrial, costes notariales y de registro y gastos generales y de gestión, excluidos impuestos, tasas y tributos.

– Coste o Valor de mercado.

Valor de mercado: cantidad pecuniaria o precio por el que se podría realizar una obra de adecuación estructural, funcional o de habitabilidad de un edificio o vivienda, y que se da entre el titular voluntario de un inmueble y una persona o entidad rehabilitadora independiente en la fecha de tasación, en condiciones y plazos normales de mercado, habida cuenta de la naturaleza de las actuaciones a realizar y del estado y características de la finca.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, Ref. BOE-A-1992-26318, ha sido derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única.2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.

§ 13

Decreto 6/2022, de 25 de enero, por el que se regula el depósito de fianzas y el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 24, de 4 de febrero de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2022-90038

El Decreto 98/1984, de 4 de agosto, por el que se regulaba la constitución de fianza por arrendamiento y suministros en el ámbito de la Comunidad Castellano-manchega, perseguía adecuar a la nueva realidad autonómica la antigua legislación estatal en materia de depósito de fianzas, una vez realizado, mediante el Real Decreto 615/1984, de 8 de febrero, el traspaso de funciones y servicios desde el Estado a la recién creada Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El Decreto 618/1984 fue posteriormente desarrollado mediante la Orden de 5 de marzo de 1985, por la que se establecía el procedimiento para la constitución de fianzas por arrendamientos y suministros en el ámbito de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, norma posteriormente modificada por la Orden de 7 de marzo de 1986. Treinta y cinco años después, el marco jurídico indicado aparece totalmente desfasado, generando en ocasiones elevada incertidumbre jurídica.

Dado el tiempo transcurrido, y en virtud de los principios de seguridad jurídica, simplicidad, claridad y proximidad a los ciudadanos, economía y eficiencia, se hace necesaria la elaboración de una nueva norma que traiga una completa revisión y adecuación del sistema de fianzas a la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos y a la normativa actual sobre administración electrónica. Es imprescindible incorporar los nuevos medios de identificación y gestión electrónica de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que faciliten el ejercicio de derechos y obligaciones a través de medios electrónicos, lo que conllevará una organización y gestión más eficaz y eficiente del régimen de depósito de fianzas, aumentando la calidad de la información y la trasparencia del sistema.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, modificada tras la aprobación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, establece en el artículo 36 la obligatoriedad de la exigencia y prestación de fianza por la celebración de contratos de arrendamientos de fincas urbanas, ya sea para uso residencial o para cualquier uso distinto del de vivienda, habilitando, en su disposición adicional tercera, a las Comunidades Autónomas para que regulen la obligación de los arrendadores de depositar el importe de las fianzas, sin devengo de interés, a disposición de las administración autonómica.

Por otra parte, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en su disposición adicional primera, recogía la necesidad de articular instrumentos que permitieran el intercambio de información entre el Estado y las

Comunidades Autónomas en relación con los datos contenidos en los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas, con la finalidad de proponer y ejecutar las políticas públicas relativas al acceso a la vivienda que resulten más adecuadas. En este mismo sentido, establece la Ley 29/1994, en su disposición adicional sexta, la necesidad de crear un censo regional de contratos de arrendamientos urbanos, condicionando los posibles beneficios fiscales inherentes al alquiler de vivienda a la prestación de los datos necesarios para el funcionamiento del citado censo.

El presente decreto, en el marco normativo descrito y en ejercicio de las competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda atribuida a la Junta de Comunidades por el artículo 31.1.2.ª del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, regula la obligación del depósito de fianza correspondiente tanto a los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas celebrados en la región, de acuerdo con lo regulado en la Ley 29/1994, como los contratos de prestación de servicios que requieran el depósito de una fianza, e igualmente, crea el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha.

El decreto consta de veinte artículos organizados en dos capítulos, el primero de los cuales, precedido por el artículo 1 dedicado a establecer el objeto del decreto, se refiere al régimen del depósito de fianzas, dividiéndose en tres secciones, la primera de las cuales regula los aspectos generales del depósito de fianzas, diferenciando los dos regímenes, general y especial de concierto, y las reglas de relación entre los mismos, dedicándose las dos secciones siguientes a establecer el régimen de cada uno de los regímenes mencionados. El capítulo segundo se refiere a la creación y funcionamiento del Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha, lo que mejorará el control del alquiler en el mercado y abunda en el principio de transparencia.

Por último, el decreto consta de una disposición adicional, dos disposiciones transitorias, una derogatoria y dos finales; la primera se refiere a las referencias orgánicas mencionadas en el decreto, las disposiciones transitorias aluden a los depósitos realizados hasta la fecha con papel de fianzas y al régimen especial de concierto existente a la entrada en vigor del decreto y en las disposiciones finales se establece la correspondiente habilitación de desarrollo normativo y la entrada en vigor del decreto tras su aprobación, fijándose una fecha cierta, al objeto de mejorar la seguridad jurídica de los destinatarios.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejería de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 25 de enero de 2022, dispongo:

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente decreto tiene por objeto regular, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, el régimen jurídico del depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto de la vivienda, así como las fianzas que se exijan a las personas usuarias de suministros o servicios complementarios.

2. Mediante el presente decreto se crea el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha.

CAPÍTULO I

El depósito de fianzas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 2. *Sujetos obligados.*

1. Estarán obligados al depósito de las fianzas:

a) Las personas físicas y jurídicas y entidades arrendadoras de fincas urbanas.

b) Las personas subarrendadoras de fincas urbanas para uso distinto de la vivienda.

c) Las empresas suministradoras de servicios, respecto de aquellas fianzas que hubieran exigido a sus usuarios.

d) Las Administraciones Públicas, sus organismos autónomos, las entidades de Derecho Público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler, cuando actúen como arrendadoras.

e) Las personas arrendatarias de inmuebles arrendados propiedad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y pertenecientes al patrimonio separado de vivienda.

2. La obligación de depósito subsistirá mientras estén vigentes los correspondientes contratos y será exigible con independencia de su efectiva previsión en los mismos.

Artículo 3. *Régimen jurídico de las fianzas.*

1. Las fianzas, en arrendamientos de fincas urbanas y en subarriendos de fincas destinadas a uso distinto de vivienda, serán exigibles de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora en materia de arrendamientos urbanos.

Las actualizaciones de fianzas que deriven de la actualización de la renta, según dispone la normativa reguladora en materia de arrendamiento urbanos, conllevarán la obligación de depósito en idénticas condiciones y plazos que para las fianzas exigidas y prestadas a la celebración de los contratos.

2. Las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios análogos, se someterán a lo dispuesto en este decreto cuando en sus contratos o pólizas de abono exijan la prestación de fianza por las personas usuarias para el aseguramiento de sus responsabilidades, en las cuantías determinadas en sus disposiciones reguladoras específicas.

Artículo 4. *Régimen jurídico del depósito de fianzas.*

1. El importe del depósito obligatorio de las fianzas deberá ingresarse a nombre del órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ya sea mediante pago telemático o pago en entidad financiera colaboradora.

2. El depósito de las fianzas será gratuito, sin devengo de interés y deberá mantenerse hasta la extinción del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de lo que se establezca para el régimen especial de concierto.

3. La transmisión de la condición de arrendador por cualquier título de la finca o inmueble conllevará la subrogación en la obligación de constitución y devolución del depósito de la fianza del adquirente. Dicha transmisión deberá comunicarse expresa y justificadamente a la Administración de la Junta por la persona transmitente o, en su defecto, por la nueva titular arrendadora.

4. La consignación del depósito no supondrá asunción de responsabilidad alguna por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha respecto de las cuestiones que se susciten entre las personas arrendadoras, suministradoras y arrendatarias o usuarias por los deterioros o responsabilidades de que respondan las fianzas, ni la asunción por la misma de funciones de arbitraje sobre posibles discrepancias surgidas entre las partes.

5. La Administración podrá, en cualquier momento, verificar los datos comunicados en el momento de la constitución del depósito, solicitando la aportación de la documentación que considere necesaria para la verificación de los mismos, incluido la acreditación documental del contrato de arrendamiento.

6. Las personas interesadas podrán consultar electrónicamente las fianzas depositadas.

Artículo 5. *Regímenes de depósito.*

Se establecen dos regímenes de depósito de las fianzas:

a) El régimen general u ordinario, en el que la persona o entidad arrendadora efectúa el ingreso directo del importe total de la fianza correspondiente a cada contrato de arrendamiento.

b) El régimen especial de concierto, que permite que la persona o entidad arrendadora pueda depositar únicamente el 90% del importe de las fianzas correspondientes a uno o

varios contratos de arrendamiento en la forma prevista y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la sección tercera de este capítulo.

Artículo 6. *Traspasos en regímenes de depósito.*

1. Las personas interesadas en acogerse al régimen especial de concierto para el depósito de fianzas, procederán al traspaso a dicho régimen de todas las fianzas que tuvieran ya depositadas en el régimen general, de acuerdo al procedimiento y cuantía establecido en la sección 3.ª de este capítulo.

2. En el caso de traspasos de fianzas desde el régimen especial de concierto al régimen general, la Tesorería de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha devolverá las cantidades ya depositadas correspondientes a las fianzas que se quieran traspasar, estando la persona o entidad obligada a constituir los depósitos correspondientes en el régimen general en el plazo de un mes desde la notificación de la resolución de cese en el régimen especial.

Sección 2.ª El régimen general

Artículo 7. *Procedimiento de constitución del depósito de fianzas de arrendamientos urbanos.*

1. En el régimen general, se entenderá cumplida la obligación de depósito de la fianza con el ingreso de la totalidad del importe correspondiente por el sujeto obligado en la Caja General de Depósitos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. El plazo para la constitución del depósito de la fianza será de treinta días hábiles a contar desde el día siguiente al de la fecha de celebración del contrato. Dicho plazo, en caso de arrendamiento de viviendas con protección oficial, comenzará a contarse desde la fecha del visado del contrato por parte del órgano competente en materia de vivienda protegida.

3. El ingreso de la fianza se formalizará mediante el modelo normalizado de constitución de depósito, disponible en el portal web de Vivienda https://vivienda.castillalamancha.es/. Las personas físicas que no dispongan de medios de identificación electrónica, podrán generar el modelo para su impresión y realizar el ingreso en cualquiera de las entidades financieras colaboradoras y, si lo requieren, serán asistidas en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento.

4. Las personas interesadas podrán solicitar certificados acreditativos de la constitución del depósito de la fianza a través de los medios previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, siendo la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la provincia donde radique el inmueble arrendado el órgano competente para su emisión.

Artículo 8. *Actualización de las fianzas.*

En caso de actualización de los importes de las fianzas, se procederá a un nuevo depósito por el importe incrementado, en la misma forma que para su constitución, indicando expresamente la identificación del número de expediente de constitución del depósito de la fianza inicial, el nuevo importe de la misma y la fecha de su actualización.

Artículo 9. *Extinción de la obligación de depósito y devolución de fianza.*

1. Extinguido el contrato de arrendamiento, el sujeto obligado presentará declaración responsable sobre dicha extinción en el modelo oficial y solicitará a la Delegación Provincial de Fomento competente la devolución de las cantidades depositadas en concepto de fianza. El plazo para la devolución del importe de la fianza será de un mes, a contar desde la fecha de presentación de la solicitud de devolución del depósito.

2. Las partes podrán acordar por escrito que la devolución de la fianza se realice a favor de la persona arrendataria, quedando ambas partes obligadas a mantener copia de este acuerdo.

3. El derecho a reclamar la devolución del importe de la fianza depositada prescribirá en los términos establecidos en el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de

Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre de 2002.

4. La Delegación Provincial de Fomento de la provincia donde se localiza el inmueble podrá, en cualquier momento, verificar los datos comunicados para la devolución del depósito, solicitando, en su caso, la aportación de prueba válida en Derecho que acredite la extinción del contrato y demás documentación necesaria, pudiendo realizar las comprobaciones de oficio que se estimen pertinentes.

Artículo 10. *Cese en el régimen general.*

Se cesará en el régimen general de depósito de fianzas:

a) Por extinción de la obligación de depósito.
b) Por acceso de la persona o entidad obligada al régimen especial de concierto.

Sección 3.ª El régimen especial de concierto

Artículo 11. *Régimen especial de concierto.*

1. El régimen especial de concierto constituye un sistema especial respecto del régimen general de depósito de fianzas, al que pueden potestativamente acogerse las personas arrendadoras en cualquier momento siempre que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

a) Disponer de un mínimo de diez fincas urbanas arrendadas.
b) Cuando la fianza o fianzas a depositar sean por importe igual o superior a diez mil euros.

2. Estarán acogidas obligatoriamente al régimen especial de concierto, las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios análogos a fincas urbanas, cuando exijan en sus contratos o pólizas de abono la prestación de fianza por los usuarios para el aseguramiento de sus responsabilidades, en las cuantías determinadas en sus disposiciones reguladoras específicas.

Artículo 12. *Solicitud de acceso al régimen especial de concierto.*

1. La solicitud de acceso al régimen especial de concierto se efectuará de forma telemática mediante el formulario oficial habilitado al efecto disponible en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades, www. jccm.es, y accesible en el portal web de Vivienda https://vivienda.castillalamancha.es/.

2. La solicitud vendrá acompañada de los siguientes documentos:

a) Copia de escritura de constitución de la persona arrendadora, en el caso de personas jurídicas.
b) Relación de fianzas, con expresa indicación de las ya depositadas en régimen general, en archivo digital según el modelo establecido.
c) Acreditación de la representación, en su caso.
d) En el caso de las fianzas ya depositadas por otro titular de un concierto, deberá aportarse copia de documento público que acredite la trasmisión de los inmuebles entre las partes, justificando la subrogación en las fianzas depositadas y solicitando el traspaso del concierto inicial al nuevo concierto.

Artículo 13. *Resolución.*

1. La resolución por la que se conceda o se deniegue el régimen especial de concierto se dictará por la Dirección General de Vivienda, previa acreditación del cumplimiento de los requisitos exigibles, debiéndose notificar a la persona interesada en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la solicitud.

2. La resolución de concesión del concierto asignará un número identificativo, especificará la cuantía inicial del depósito e indicará la forma de hacer el ingreso, en su caso.

3. En el supuesto de que se deniegue la solicitud de concierto, la entidad o persona obligada deberá constituir la fianza en el régimen general de conformidad con lo dispuesto en la sección 2.ª de este capítulo.

Artículo 14. *Cuantía inicial y plazo del depósito.*

1. La cuantía inicial del depósito ascenderá al noventa por ciento del total de las fianzas incluidas en el concierto. El diez por ciento restante quedará en poder de la persona o entidad arrendadora para hacer frente a la restitución a las personas o entidades arrendatarias de las fianzas correspondientes a los contratos extinguidos.

2. El plazo máximo para ingresar el importe de la cuantía inicial de depósito, en su caso, será de un mes a partir del día siguiente a la notificación de la resolución.

Artículo 15. *Liquidaciones ordinarias anuales.*

1. Las personas obligadas acogidas al régimen especial de concierto deben presentar a la Dirección General de Vivienda, antes del treinta y uno de enero de cada año, una autoliquidación de las fianzas constituidas, actualizadas y restituidas durante el año anterior ajustada al modelo oficial disponible en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.jccm.es, y accesible desde el portal web de Vivienda https://vivienda.castillalamancha.es/.

2. La autoliquidación ha de ir acompañada de la siguiente documentación:

a) La relación, en archivo digital según el modelo establecido, de todas las fianzas vigentes a treinta y uno de diciembre del año anterior, con expresa indicación, en su caso, de las constituidas, actualizadas y restituidas durante ese año.

b) En el caso de resultado positivo, justificante del ingreso de la cantidad correspondiente.

3. Si el resultado de la autoliquidación es positivo, el titular del concierto realizará el depósito del noventa por ciento de la cantidad correspondiente y si fuera negativo, la Dirección General de Vivienda, tras la comprobación de la declaración y documentación complementaria, procederá a la devolución del importe correspondiente en la cuenta bancaria indicada por el titular del concierto.

4. En el caso de que las liquidaciones fueran de resultado cero, deberán presentarse la autoliquidación y la documentación complementaria en los mismos términos y plazo.

Artículo 16. *Liquidaciones extraordinarias.*

En el caso de que, a consecuencia de la extinción de uno o varios contratos de arrendamiento, la persona o entidad titular del concierto haya restituido fianzas a las personas o entidades arrendatarias de las fianzas correspondientes a los contratos extinguidos por un importe superior al diez por ciento mencionado en el apartado 1 del artículo 14 de este decreto, podrá presentar ante la Dirección General de Vivienda una autoliquidación extraordinaria, con el fin de que se proceda a la devolución parcial del depósito en cuantía suficiente para alcanzar dicho porcentaje. La liquidación extraordinaria se ajustará a lo previsto en el artículo 15, excepto en lo referido a las fechas de presentación y de vigencia de las fianzas.

Artículo 17. *Modificación del concierto.*

1. Dará lugar a la modificación del concierto:

a) La adquisición por una nueva persona o entidad de las fincas urbanas acogidas al régimen especial de concierto.

b) La fusión, absorción, transformación o escisión de la sociedad arrendadora que conlleve una subrogación en los contratos de arrendamiento y depósitos de las fianzas practicadas.

2. La persona o entidad subrogada tendrá la obligación de comunicar su condición de persona o entidad subrogada en los derechos y obligaciones derivados de los contratos y presentar copia del documento público que acredite el cambio de titularidad de las fincas,

justificando la subrogación en las fianzas depositadas y solicitando el traspaso del concierto inicial al nuevo concierto.

3. La Dirección General de Vivienda tomará razón de la modificación del concierto y notificará la resolución en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción de la solicitud.

Artículo 18. *Cese en el régimen especial de concierto.*

1. El cese en el régimen especial de concierto se producirá por:

a) Solicitud de la persona o entidad arrendadora.

b) De oficio, cuando se hayan dejado de cumplir los requisitos de acceso establecidos en el artículo 11 durante más de tres ejercicios continuos.

c) De oficio, cuando hayan transcurrido más de cinco ejercicios sin presentar la liquidación ordinaria anual.

2. La solicitud de cese se efectuará por la persona o entidad arrendadora mediante el formulario oficial habilitado al efecto, disponible en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades, www.jccm.es, y accesible en el portal web de Vivienda https://vivienda.castillalamancha.es/, y deberá ir acompañada de una liquidación final en la que consten todos los movimientos de fianzas producidos desde la liquidación ordinaria o extraordinaria inmediatamente anterior.

3. En el caso de que se den las condiciones para que el cese se produzca de oficio, se notificará a la persona titular el acuerdo de inicio del procedimiento de cese, dándole un plazo de 15 días para que formule las alegaciones que estime convenientes. En todo caso, la resolución de cese del régimen de concierto determinará que la obligación de depósito de la fianza se sujete al régimen general.

4. El cese en el régimen especial de concierto se declarará mediante resolución de la persona titular de la Dirección General de Vivienda, que deberá ser notificada en el plazo máximo de tres meses a la persona titular del concierto.

5. El plazo máximo para la devolución de la cantidad depositada será de tres meses a partir de la notificación de la resolución de cese en el régimen especial de concierto. En el plazo de un mes a partir de la devolución, la persona o entidad arrendadora deberá proceder al depósito de las fianzas conforme a lo establecido en el régimen general previsto en este decreto.

6. En el caso de que el cese se haya producido de oficio, la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha retendrá las cantidades depositadas hasta que la persona arrendadora cumpla con la obligación de constituir los depósitos de las fianzas correspondientes en el régimen general. El derecho a reclamar la devolución de las cantidades retenidas prescribirá en el plazo fijado por el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre de 2002, a contar desde la fecha de notificación de la resolución del citado cese.

CAPÍTULO II

Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha

Artículo 19. *Características del censo.*

1. Dependiendo de la Dirección General de Vivienda y bajo su responsabilidad de gestión, se crea un Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha, que contendrá, de manera ordenada, los datos correspondientes a los contratos suscritos en los que exista la obligación de depositar la fianza.

2. La gestión del censo y de la información de los contratos se llevará a cabo mediante procedimientos electrónicos, con la colaboración de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento.

3. El censo tiene por objeto favorecer la transparencia y facilitar el intercambio de información para el ejercicio de las políticas públicas, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos

Urbanos, debiendo constar la información relativa a la inscripción, modificación y cancelación de:

a) Contratos de arrendamiento de viviendas con protección pública.
b) Contratos de arrendamiento de viviendas libres.
c) Contratos de arrendamiento para uso distinto de la vivienda.

4. La información contenida en el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha se cumplimentará por la persona interesada en el momento de realizar el depósito de la fianza, indicando los datos siguientes:

a) Nombre, apellidos y NIF, NIE o número del pasaporte cuando la parte arrendadora sea persona física; razón social y NIF y representante cuando sea persona jurídica.
b) Domicilio de la parte arrendadora a efectos de notificaciones y correo electrónico, en su caso.
c) Datos identificativos del inmueble arrendado, incluyendo la dirección postal y referencia catastral.d) Año de construcción.
e) En su caso, año y tipo de reforma.
f) Superficie construida de uso privativo por usos.
g) Nombre, apellidos y NIF, NIE o número del pasaporte cuando la parte arrendataria sea persona física; razón social y NIF y representante cuando sea persona jurídica. h) Fecha del contrato de arrendamiento.
i) Fecha fin del contrato de arrendamiento.
j) Renta mensual y sistema de actualización.
k) Tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos
l) Importe de la fianza ingresada.
m) Uso del inmueble arrendado.
n) Calificación energética del inmueble arrendado.
o) Si la vivienda se alquila amueblada.
p) Si la vivienda se alquila con trastero.
q) Si la vivienda se alquila con alguna plaza de garaje (indicar su número).

Artículo 20. *Derecho de acceso a la información y protección de datos.*

1. Las partes contratantes y sus causahabientes tendrán derecho de acceso a la información relativa a su contrato que conste en el Censo Regional de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de Castilla-La Mancha.
2. La gestión de los datos personales tratados se realizará conforme a las previsiones legales y con las limitaciones derivadas de la protección de datos de carácter personal contenidas en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.
3. En los procedimientos de recogida de información regulados en el presente decreto, se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre mujeres y hombres de Castilla-La Mancha.

Disposición adicional única. *Referencias orgánicas.*

Las menciones hechas en el presente decreto a la Dirección General de Vivienda y a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento, se entenderán hechas a los órganos, departamentos, organismos o entidades que, en virtud de posteriores reordenaciones de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, asuman las competencias en materia de vivienda, o se deleguen las funciones relativas al depósito de las fianzas de arrendamientos de fincas urbanas.

Disposición transitoria primera. *Papel de fianzas.*

1. Los depósitos realizados mediante papel de fianzas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en su normativa aplicable.

2. El papel de fianzas que existiere sin utilizar, se retirará de la circulación y se procederá a su destrucción.

Disposición transitoria segunda. *Regímenes especiales de concierto.*

Los regímenes especiales de concierto vigentes a la fecha de entrada en vigor del presente decreto, mantendrán su vigencia, si bien se someterán en cuanto a su sistema de gestión, obligaciones y causas de extinción, a lo aquí dispuesto.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al presente Decreto y expresamente:

a) El Decreto 98/1984, de 4 de agosto por el que se regula la constitución de fianza por arrendamiento y suministros en el ámbito de la Comunidad Castellano-manchega.

b) La Orden de 5 de marzo de 1985, por la que se establece el procedimiento para la constitución de fianzas por arrendamientos y suministros en el ámbito de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha,

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente decreto, sin perjuicio de las competencias sobre la caja general de depósitos que ostente la Consejería responsable de la misma.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

§ 14

Decreto 65/2007 de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 114, de 30 de mayo de 2007
Última modificación: 1 de agosto de 2008
Referencia: DOCM-q-2007-90262

La Constitución en su artículo 47 reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Desde la aprobación de la Orden del Ministerio de Gobernación, de 29 de febrero de 1944, sobre condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas, y más adelante las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, se ha producido una importante evolución en el concepto de las condiciones mínimas de calidad y con respecto al diseño de las viviendas que deben exigirse a los promotores, constructores y técnicos.

Con el objetivo de atender al mandato constitucional, y en ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le atribuye el artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ha considerado necesario elaborar unas nuevas normas que garanticen la calidad de la vivienda de protección oficial de acuerdo a los cambios experimentados y que ponga fin a la vigencia de una normativa obsoleta.

La presente regulación, tiene como principal objetivo establecer de una forma clara y concisa los mínimos de calidad, evitando recoger aspectos ya reflejados en otras normativas y teniendo en cuenta la necesidad de flexibilizar las tipologías tradicionales.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Vivienda y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 22 de mayo de 2007,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Es objeto del presente Decreto la definición de las condiciones mínimas de calidad que deben reunir las viviendas con protección pública de nueva construcción que se promuevan en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, excepto las viviendas de precio o renta tasados, los alojamientos protegidos en alquiler para colectivos específicos y los estudios o apartamentos temporales para jóvenes, definidos en los artículos

8.2.1.d), 8.2.2.d), 8.2.2.e) y párrafo tercero del 8.2.3 del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla La-Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a todas las Viviendas con Protección Pública, les será de aplicación lo establecido en el artículo 9 y en la Disposición Adicional Segunda del presente Decreto, relativos al valor del suelo y a los requisitos exigibles para la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivamente.

Artículo 2. *Definición de superficies útiles.*

1. De las viviendas.

a) Es la superficie de suelo delimitada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior u otras viviendas o locales de cualquier uso, incluyendo el 50% de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, balcones, tendederos, porches u otros de análoga naturaleza, hasta un 10% de la superficie cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

b) En el caso de que la superficie del suelo de los espacios exteriores de una vivienda definidos en el apartado anterior, exceda del 10% de su superficie interior cerrada, el exceso no será computable a efectos de determinación del precio.

c) En el caso de que la superficie del suelo de dichos espacios exteriores no exceda del 10% de la superficie interior cerrada de la vivienda, pero al sumar la superficie exterior a la superficie interior cerrada se supere la superficie útil máxima del tipo de vivienda correspondiente, el exceso no será computable a efectos de determinación del precio.

2. De los trasteros.

Se entenderá como superficie útil de trastero la del suelo delimitado por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso.

3. De los garajes.

Se entenderá como superficie útil de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de los pasillos y elementos comunes que sirvan de acceso exclusivo al garaje y las superficies de circulación y maniobra de vehículos.

Artículo 3. *Programa y composición de la vivienda.*

1. Se define como estudio la vivienda en la que el número de piezas podrá reducirse a dos: pieza principal y cuarto de baño.

El resto de las viviendas, constará como mínimo, de tres piezas: pieza principal, dormitorio y cuarto de baño.

2. Cocina: Su forma será tal que permitirá la correcta situación, instalación y uso del equipo de cocina, dejándose preparadas las correspondientes tomas, y que constará como mínimo de los siguientes elementos:

– Placa y horno.
– Extractor.
– Fregadero de un seno.
– Lavavajillas.
– Lavadora (podrá situarse en el tendedero).
– Frigorífico.
– Superficie de trabajo mínima de 0,36 metros cuadrados.
– Espacio para recogida de basuras (podrá situarse en el tendedero).

3. Cuarto de baño: Como mínimo deberá disponer de bañera o ducha, lavabo, inodoro y bidé.

4. Cuarto de aseo: Como mínimo deberá disponer de ducha, lavabo e inodoro.

5. Espacio para almacenamiento: Queda caracterizado por su función de alojamiento de objetos sin interferir en el uso de la vivienda. Para que una superficie tenga la condición de espacio de almacenamiento, deberá tener un fondo mínimo libre de 0,55 metros y una anchura libre mínima de 0,50 metros y estar físicamente independizada por cerramiento fijo practicable. La superficie de almacenamiento computa como superficie útil de la vivienda.

Artículo 4. *Superficies y dimensiones.*

1. Superficies útiles máximas y mínimas.

Para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios serán las siguientes:

Superficie útil máxima (m2):

Estudios: 50
Un dormitorio: 60
Dos dormitorios: 70
Tres dormitorios: 90
Cuatro dormitorios o más: 90

Superficie útil mínima (m2):

Estudios: 40
Un dormitorio: 40
Dos dormitorios: 50
Tres dormitorios: 60
Cuatro dormitorios o más: 70

En las promociones de viviendas cuya superficie útil máxima sea de 90 metros cuadrados, los promotores podrán incluir en cada promoción hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados para su adquisición por familias numerosas.

En el caso de viviendas cuya superficie útil máxima sea igual o inferior a 90 metros cuadrados, la superficie útil máxima podrá ser superada en un 20% cuando estén adaptadas a personas con movilidad reducida permanente.

Las viviendas de tres dormitorios se dotarán al menos de un cuarto de baño y un aseo. Las viviendas de más de tres dormitorios se dotarán como mínimo de dos cuartos de baño.

2. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

a) En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del cuarto de estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

	ECK	EC	K
Un dormitorio	22	16	7
Dos dormitorios	24	18	7
Tres dormitorios	26	18	8
Cuatro dormitorios o más	28	20	8

b) La superficie útil mínima de los dormitorios será de 7 metros cuadrados, y en toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 metros cuadrados. En estas superficies mínimas de dormitorios, no está incluido el armario ropero o superficie de almacenamiento.

c) En el interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:

– 3 metros en el estar, cocina-estar o cocina-comedor-estar.

– 2,20 metros en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos, y 1,60 metros en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento.

– 2,50 metros en dormitorios en general. En viviendas de más de un dormitorio, se admitirá que en uno de ellos el círculo sea de 2 metros de diámetro.

d) El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 3,50 metros cuadrados.

e) En cada vivienda existirá una solución arquitectónica que posibilite el tendido de la ropa en ambiente exterior, protegido de las vistas desde el patio de manzana o desde el espacio exterior del edificio. Se reservará un espacio libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie horizontal 1,50 metros cuadrados, anchura de 0,85 metros y longitud de 1,50 metros.

f) Se reservará una superficie mínima para almacenamiento de un 3% de la superficie útil de la vivienda.

g) Las escaleras en el interior de las viviendas y los pasillos tendrán una anchura libre mínima de 0,90 metros.

3. Alturas libres.

La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de las viviendas será de 2,50 metros pudiendo reducirse a 2,30 metros en cocinas, vestíbulos, pasillos, aseos y tendederos. También podrá reducirse la altura libre mínima a 2,30 metros en un 10% de la superficie útil en el resto de las piezas.

En el caso de habitaciones abuhardilladas, el 70% de la superficie útil de la estancia dispondrá de una altura libre superior a 2,30 metros.

Artículo 5. *Condiciones de obligado cumplimiento en las viviendas.*

1. Relación entre las piezas.

El acceso principal a la vivienda deberá hacerse a través de un espacio de circulación o directamente al estar.

Los cuartos de baño o aseo, no podrán servir de paso obligado a otras piezas, y al menos uno de ellos tendrá acceso desde una zona de circulación de la vivienda. La puerta de acceso al cuarto de baño o aseo, no abrirá directamente a la cocina, ni estará enfrentada a la puerta de acceso a la vivienda. Se evitará que abra directamente a la zona de estancia excepto en los estudios.

Se protegerán con revestimientos impermeables los paramentos de los cuartos de baño y aseos al menos en las zonas afectadas por los puntos de agua, y en las cocinas al menos el paramento de la zona de trabajo.

2. Iluminación y ventilación.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. Al menos el espacio destinado a estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

Los huecos para iluminación y ventilación natural tendrán una superficie no inferior al 10% de la superficie útil de la estancia que iluminan y estarán dotados de elementos fijos aptos para regular el oscurecimiento de la estancia.

3. Condiciones de accesibilidad.

Será obligatoria la instalación de ascensor cuando el recorrido de acceso a la vivienda desde el exterior o desde sus espacios comunes, suponga ascender o descender un desnivel igual o mayor a 7,00 metros.

Artículo 6. *Condiciones de los trasteros.*

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de trastero por cada vivienda será de 8,00 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real sea mayor.

Artículo 7. *Condiciones de los garajes.*

La superficie útil mínima de las plazas de garaje será de 20 metros cuadrados por vehículo en garajes colectivos, y de 14 metros cuadrados en viviendas unifamiliares.

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de los garajes, no podrá exceder de 25 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real sea mayor.

Artículo 8. *Condiciones de los locales comerciales.*

1. Siempre que no se contradigan las ordenanzas y/o planeamiento municipal, los locales comerciales podrán componerse en la misma planta que las viviendas, o en plantas diferentes, pudiendo llegar a suponer hasta el 30% de la superficie total del edificio.

2. En el caso de que estuvieran en la misma planta, dichos locales deberán tener acceso independiente al uso residencial vivienda.

Artículo 9. *Valor del suelo.*

(Derogado)

Artículo 10. *Promociones de viviendas de diferentes programas.*

El porcentaje de viviendas que en función del número de dormitorios debe existir en cada promoción será de libre disposición del promotor.

Artículo 11. *Presentación de documentación.*

1. Al solicitar la calificación provisional, los proyectos adjuntarán una declaración expresa sobre el cumplimiento de la presente normativa, acompañada de una tabla de superficies cuyo modelo se adjunta en el Anexo II. Deberá presentarse una ficha para el conjunto de la promoción, una ficha por cada edificio, y una ficha por cada vivienda, suscritas por el director de obra y el promotor.

2. Al solicitar la calificación definitiva, se presentará el mismo modelo de tabla de superficies del Anexo II suscrito por el director de obra y el promotor, indicando las superficies finales. Esta tabla de superficies de obra finalizada se adjuntará al expediente de calificación definitiva.

3. Con objeto de facilitar la aplicación de las exigencias establecidas en cuanto a formalización de estos documentos, la Consejería de Vivienda y Urbanismo desarrollará los correspondientes programas informáticos.

Disposición adicional primera. *Normativa de aplicación para determinados municipios.*

En aquellos municipios que carezcan de ordenanza municipal específica, serán de aplicación las condiciones mínimas de calidad y diseño que se establecen en el Anexo I del presente Decreto.

Disposición adicional segunda. *Requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. Será requisito indispensable para poder inscribir en el Registro de la Propiedad las declaraciones de obras nueva de viviendas con protección pública, la presentación de la calificación provisional, sean los suelos sobre los que se promuevan dichas viviendas de titularidad pública o privada

2. No se podrá practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad de las declaraciones de obra nueva de viviendas promovidas en suelos integrantes de patrimonios públicos que no se hayan acogido a ningún régimen de protección pública en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Disposición transitoria única.

1. Aquellas promociones de vivienda que a la entrada en vigor del presente Decreto tuvieran solicitada la calificación provisional y aún no hubieran obtenido la calificación definitiva, se regirán por la normativa anterior salvo que opten por acogerse al presente Decreto mediante escrito que deberán presentar en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en el plazo de un mes desde la citada entrada en vigor.

En caso de ejercer la opción establecida en el párrafo anterior, contarán con un plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente Decreto para presentar la documentación técnica que proceda en la citada Delegación.

2. Las promociones de viviendas que soliciten la calificación provisional durante el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Decreto, podrán optar por acogerse a la normativa anterior mediante escrito que acompañe a la citada solicitud de calificación provisional.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

2. No serán de aplicación en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha las normas de diseño y calidad previstas en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, desarrollado por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al Consejero de Vivienda y Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

ANEXO I

Condiciones mínimas de calidad y diseño exigibles al edificio, de aplicación en Municipios sin normativa específica

1. Condiciones exigibles al edificio.

1.1 Portal.

El portal dará acceso a las viviendas y anejos de las mismas.

Deberán ser accesibles desde zonas comunes, para su mantenimiento y limpieza:

– La cubierta.
– Todos los patios que no sean de uso privativo.

La altura libre será como mínimo de 2,50 metros que podrán reducirse en 20 centímetros, en los pasos críticos.

1.2 Iluminación y ventilación de escaleras.

Toda escalera común de la edificación contará con iluminación y ventilación natural.

En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, dejando un hueco central libre en toda la altura de la escalera en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro. En estos casos, las barandillas o antepechos limitarán la parte opaca a un máximo de 40 centímetros de altura medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

1.3 Patios interiores.

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H. Cuando a estos patios no abran cuartos de estar o dormitorios, se cumplirán las condiciones que se establecen en el siguiente cuadro:

Condiciones	Mínimos
Círculo de diámetro ≥ 0,30 H Superficie del patio ≥ $H^2/8$	En general: Luces rectas y diámetro: 3 m. Superficie de 12 m².
	En unifamiliares de 1 planta: Luces rectas y diámetro: 2 m. Superficie de 8 m².

Los espacios interiores no cubiertos que no cumplan estas dimensiones mínimas no tendrán la consideración de patios, y sólo podrán abrir a ellos cuartos de baño y aseos.

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la cota superior de coronación de los paramentos que lo delimitan. En el caso de que el patio esté delimitado por paramentos de distintas alturas, se tomará como H la mayor de las semisumas de las alturas de los paramentos enfrentados.

2. Condiciones exigibles a los garajes.

2.1 En garajes colectivos.

2.1.1 Las plazas de garaje tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 metros x 4,70 metros.

2.1.2 La anchura mínima del vial de acceso será para plazas en línea 3,50 metros; para plazas en espina 4,50 metros; y para plazas en batería 5,50 metros.

2.1.3 El acceso desde el exterior y las rampas interiores tendrá una anchura mínima de 3,50 metros. Los garajes de más de 100 plazas deberán tener dos carriles independientes de entrada y salida.

2.1.4 El radio de curvatura en todo giro medido en el eje será de 6 metros como mínimo.

2.1.5 La altura mínima libre será de 2,20 metros, en todos los casos, que sólo podrá reducirse a 2,00 metros en pasos críticos. En los fondos de las plazas de aparcamiento podrá reducirse hasta un mínimo de 1,50 metros en una profundidad máxima de 1,00 metros.

2.2 En garajes individuales.

En garajes destinados a un solo vehículo, las dimensiones y superficies mínimas serán las siguientes:

– Altura mínima 2,20 metros pudiéndose reducir a 2 metros en pasos críticos.
– Anchura mínima del garaje y del acceso al mismo: 3,00 metros.

ANEXO II

Fichas para la acreditación del cumplimiento de la normativa de calidad y diseño

Ficha 1: Ficha para cada vivienda.

Nº EXPTE. VIVIENDA				Nº EXPTE. PROMOCIÓN
SITUACIÓN				EDIFICIO
TIPO DE VIVIENDA				
		EN NORMATIVA		REALES
		MÁXIMOS	MÍNIMOS	
	ECK			
	EC			
	K			
	Dormitorio 1			
	Dormitorio 2			
	Dormitorio 3			
	Dormitorio 4			
	Cuarto de baño			
	Cuarto de aseo			
	Espacios circulación (pasillos, vestíbulos....)			
	Almacenamiento 1			
	Almacenamiento 2			
	Almacenamiento 3			
	Almacenamiento 4			
	Superficie almacenamiento			
SUPERFICIE ÚTIL CERRADA				
	Tendedero			
	Terraza			
	Porche			
	Otras superficies exteriores			
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR				
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL				

ANEJOS

Nº GARAJE			
SUPERFICIE ÚTIL GARAJE			
Nº TRASTERO			
SUPERFICIE ÚTIL TRASTERO			

Nota: Todas las superficies se indicarán en metros cuadrados con dos cifras decimales.

Los abajo firmantes declaran responsablemente que las superficies reflejadas en la presente tabla se ajustan a las superficies reales del edificio terminado, y a lo establecido en el Decreto 65/2007, de 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha.

En ----------, a -- de -- de 20-----

Fdo. ----------
Arquitecto Director de la Obra

Fdo. ----------
Promotor de las Obras

Ficha 2: Ficha para cada edificio de la promoción.

Nº EXPTE. PROMOCIÓN								Nº TOTAL DE EDIFICIOS							
SITUACIÓN								EDIFICIO							
		Nº EXPT.	VIVIENDA					GARAJE				TRASTERO			
			UBICACIÓN	TIPO	SUP. ÚTIL TOTAL	SUP. ÚTIL MÁX.	SUP. ÚTIL A CALIF.	Nº GARAJE	SUP. ÚTIL REAL	SUP. ÚTIL MÁX.	SUP. ÚTIL A CALIF.	Nº TRAS-TERO	SUP. ÚTIL REAL	SUP. ÚTIL MAX.	SUP. ÚTIL A CALIF.
1	VIVIENDA														
2	VIVIENDA														
TOTALES															

LOCALES Y GARAJES		Nº EXPT.	LOCAL			GARAJE	
			UBICACIÓN	TIPO	SUP. ÚTIL	Nº GARAJE	SUP. ÚTIL GARAJE
1	LOCAL						
2	LOCAL						
TOTALES							

Nota: Todas las superficies se indicarán en metros cuadrados con dos cifras decimales.

Los abajo firmantes declaran responsablemente que las superficies reflejadas en la presente tabla se ajustan a las superficies reales del edificio terminado, y a lo establecido en el Decreto 65/2007, 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha.

En ----------, a -- de – de 20--

Fdo. ----------
Arquitecto Director de la Obra

Fdo. ----------
Promotor de las Obras

§ 15

Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 131, de 22 de junio de 2007
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2007-90263

La Constitución reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y ordena a los Poderes Públicos promover las condiciones necesarias, y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Por tanto, las Administraciones Públicas deberán velar por asegurar y garantizar el mantenimiento efectivo de la habitabilidad de los edificios.

La vivienda, tradicionalmente ha venido siendo poco documentada en su entrega al usuario, pero en la actualidad, para garantizar unas condiciones mínimas de calidad y garantía, se impone la necesidad de que los gestores del proceso edificatorio entreguen a los usuarios de las viviendas la documentación descriptiva del edificio, sus garantías y seguros, con un adecuado nivel de información que permita su utilización en las mejores condiciones y sirva de soporte a las labores necesarias de conservación, mantenimiento y reparación. De este modo, además se pretende concienciar a los usuarios para que consideren lógico y natural la realización de estas labores de conservación y mantenimiento.

Aunque la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su artículo 7 señala la documentación a entregar y quién debe elaborarla, se considera oportuno ofrecer una regulación de desarrollo que sirva de orientación de contenidos, con objeto de dar respaldo a los que han de ejecutar y acreditar la tarea, y así conseguir los mejores resultados para todos los destinatarios del Libro del Edificio.

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en su artículo 8 también hace alusión al contenido de la documentación de obra ejecutada y a las obligaciones de propietarios y usuarios de utilizar los edificios adecuadamente y de conservarlos en buen estado a través de un adecuado mantenimiento, cuestiones que también se desarrollan en el presente Decreto.

En el ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le atribuye el artículo 31.1.2 de su Estatuto de Autonomía, la Junta de Comunidades de Castilla–La Mancha procede a regular el Libro del Edificio. El presente Decreto precisa y normaliza el contenido de la documentación a entregar y el procedimiento necesario para su elaboración y entrega, así como las responsabilidades de los distintos agentes de la edificación en este procedimiento, y en la custodia y actualización del Libro del Edificio. Todos estos aspectos se desarrollan en el ámbito de la vivienda, aunque en el futuro podrían hacerse extensivos a edificios de otros usos.

El Libro del Edificio se concibe como un instrumento que recoge toda la información precisa para conocer en todo momento las características físicas, técnicas y jurídicas del

edificio, con una doble finalidad: por un lado, conservar y aumentar su vida útil mediante las instrucciones de uso y mantenimiento, y por otro lado, servir como instrumento jurídico para hacer valer los derechos de los usuarios finales, al recoger las distintas obligaciones que pesan sobre los distintos agentes del proceso edificatorio, siendo de gran trascendencia para conocer la génesis del edificio y del procedimiento constructivo.

En atención a lo anteriormente expuesto, a propuesta del Consejero de Vivienda y Urbanismo, conforme con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 19 de junio de 2007,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto regular el Libro del Edificio, mediante la definición de su alcance, estructura y contenido, especificando la documentación técnica, jurídica y administrativa que ha de formar parte del mismo, así como las obligaciones con respecto al Libro del Edificio de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio. Su finalidad es establecer el instrumento jurídico adecuado que facilite la conservación y el mantenimiento de los edificios destinados a vivienda.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Este Decreto será de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para los edificios cuyo uso principal sea el de residencial vivienda, tanto de nueva construcción como para los resultantes de un proceso de rehabilitación integral, cualquiera que sea su tipología edificatoria y régimen de propiedad o tenencia.

Articulo 3. *Composición del Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio es el conjunto de documentación gráfica y escrita que constituye el archivo y registro del historial de incidencias técnicas, jurídicas y administrativas del mismo, y que pone a disposición del propietario del edificio o de la comunidad de propietarios, los datos e instrucciones necesarias para su utilización adecuada, para poder llevar a cabo el mantenimiento y las obras de reparación, reforma o rehabilitación y para acreditar el cumplimiento de las obligaciones de los usuarios.

El Libro del Edificio estará compuesto por documentos archivados en un soporte que unidos permitan su encarpetado, archivo y protección, de acuerdo al formato establecido en el Anexo I.

Artículo 4. *Estructura del Libro del Edificio.*

La documentación del Libro del Edificio se ordenará en tres apartados:

a) La Carpeta de Documentación. Estará constituida por los documentos de identificación generales del edificio, los registros de garantías generales y específicas y los datos de los agentes intervinientes en la construcción. Su contenido será conforme a lo expresado en el Anexo II.

b) Los Registros de Calidad. Este apartado estará formado por un resumen sobre el control de calidad realizado en obra sobre materiales, ejecución y pruebas de servicio. Su contenido se realizará conforme a lo expresado en el Anexo III.

c) La Carpeta de Instrucciones de Uso y Mantenimiento. Deberá contener el plan de mantenimiento, que recogerá las instrucciones específicas sobre uso y mantenimiento con definición expresa de la programación de limpieza, inspecciones y reposiciones, así como el registro de todas estas actuaciones y de las reparaciones realizadas. Su contenido se realizará conforme a lo expresado en el Anexo IV.

Artículo 5. *Transmisión del Libro del Edificio.*

1. El Libro del Edificio deberá entregarse por el promotor al propietario del edificio o persona en quien delegue de acuerdo con la normativa de aplicación, previa o

simultáneamente a la entrega de las llaves y en todo caso, antes de la ocupación o toma de posesión de las viviendas.

2. En el caso de edificios en los que se haya establecido el régimen de propiedad horizontal, recibirá el Libro del Edificio el Presidente de la comunidad de propietarios.

3. En el caso de edificios en los que se haya establecido el régimen de propiedad horizontal, si en el momento de entrega del Libro del Edificio no estuviera constituida la comunidad de propietarios, dicha entrega se hará a cualquiera de los adquirientes de viviendas pertenecientes al edificio que vaya a ocupar de inmediato su vivienda. En el supuesto de que una vez otorgada la Licencia de Primera Ocupación o la Calificación Definitiva no se hubiese vendido ninguna vivienda, al primer adquiriente. En ambos casos, el receptor del Libro del Edificio deberá suscribir el compromiso de poner el mismo a disposición de los órganos rectores de la comunidad de propietarios cuando ésta se constituya.

4. Quedará constancia de la transmisión del Libro del Edificio con la cumplimentación del Acta de Entrega, cuyo modelo se establece en el Anexo V.

Artículo 6. *Elaboración del Libro del Edificio.*

Todos los agentes intervinientes en el proceso de elaboración del Libro del Edificio tienen la obligación de facilitar a los demás agentes la información y documentación que precisen para cumplimentar la documentación que les corresponde.

Artículo 7. *Obligaciones en la elaboración del Libro del Edificio.*

7.1 Obligaciones del Promotor:

a) Comunicará anticipadamente a todos los agentes contratados por él, la obligación de llevar a cabo desde el principio del proceso las actividades relacionadas con la elaboración del Libro del Edificio.

b) Promoverá las condiciones y facilitará la documentación necesaria para que los agentes por él contratados puedan cumplir sus obligaciones con respecto al Libro del Edificio.

c) Recogerá y custodiará hasta la inclusión en el Libro del Edificio los datos de los agentes.

d) Formalizará el Libro del Edificio, recabando y archivando la documentación generada en el proceso por el resto de los agentes. Para este fin se servirá del Constructor, del Director de la Ejecución de la Obra, del Director de Obra y del Proyectista.

e) Entregará un ejemplar del Libro del Edificio a los propietarios o a la comunidad de propietarios, de lo que quedará constancia con la cumplimentación del Acta de Entrega, cuyo modelo se establece en el Anexo V.

7.2 Obligación del Proyectista: Aportará un ejemplar del proyecto de ejecución.

7.3 Obligaciones del Director de la Obra:

a) Redactará las Instrucciones de Uso y Mantenimiento conforme al Anexo IV.

b) Recopilará la documentación de la obra realmente ejecutada, que se incluirá en el Libro del Edificio, con descripción de las modificaciones con respecto al proyecto de ejecución que, con la conformidad del promotor se hubiesen introducido durante la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia.

7.4 Obligación del Director de la Ejecución de la Obra: Cumplimentará los Registros de Calidad conforme al Anexo III, en todos sus apartados, aportando los datos del control de calidad realizado durante la ejecución de la obra.

7.5 Obligaciones del Constructor:

a) Colaborará con el Director de la Obra facilitando los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

b) Deberá recoger, archivar y custodiar la documentación relativa a las garantías generales y específicas correspondientes a los suministradores de productos, servicios o de operaciones de ejecución, para su entrega al Promotor hasta la inclusión en el Libro del Edificio. El Constructor está obligado a reclamar esta documentación a todas las empresas

contratadas por él, no pudiendo alegar como exoneración de tal obligación la omisión de la entrega por aquéllas.

c) Proporcionará al Director de la Obra las instrucciones de uso y mantenimiento de las instalaciones realizadas, de los productos, equipos y sistemas.

7.6 Obligaciones de los Instaladores:

a) Proporcionarán al Promotor los boletines, autorizaciones, certificaciones o memorias de la instalación que acrediten la inscripción o autorización de la empresa y que los trabajos realizados y los materiales empleados cumplen los reglamentos de aplicación, así como los esquemas de la instalación realizada.

b) Proporcionarán al Constructor:

– Los certificados de garantía e instrucciones de los productos.

– Las instrucciones de uso y mantenimiento de las instalaciones realizadas.

7.7 Obligaciones de Fabricantes y Suministradores de Productos: Proporcionarán al Constructor en el momento del suministro:

– La documentación relativa a la identificación y las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en el Libro de acuerdo a lo descrito en el Anexo II.

– La documentación de características del producto y la duración esperada del mismo con las prácticas de mantenimiento recomendadas.

– Las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados cuando proceda.

7.8 Obligaciones del Laboratorio de Control de Calidad de la Edificación:

a) Llevará a cabo los ensayos con la intensidad y condiciones establecidas por el Director de la Ejecución de la Obra y expresará el resultado de su actividad en actas de ensayo o prueba, que incluirán la incertidumbre total asociada a las prácticas habituales del mismo.

b) Proporcionará en tiempo y forma al Director de la Ejecución de la Obra las actas de ensayos y pruebas, no pudiéndose retrasar su entrega respecto del momento de la toma de decisiones sobre una determinada unidad de obra.

c) Documentará las garantías de su actividad.

7.9 Obligaciones de la Entidad de Control de Calidad de la Edificación:

a) Cuando el Promotor contrate una Entidad de Control de Calidad de la Edificación, ésta deberá aportar toda la documentación relativa al control de calidad realizado.

b) Proporcionará en tiempo y forma los informes técnicos correspondientes a su función, no pudiéndose retrasar su entrega respecto del momento de la toma de decisiones sobre una determinada unidad de obra.

c) Documentará las garantías de su actividad.

Artículo 8. *Obligaciones en la gestión del Libro del Edificio.*

8.1 Obligaciones de los propietarios:

a) Recibirán el Libro del Edificio junto al Acta de Entrega del Libro del Edificio.

b) Tendrán a su cargo la custodia del Libro del Edificio, debiendo completar y actualizar su documentación, y deberán documentar a lo largo de la vida útil del edificio todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo.

c) Validarán los documentos que se vayan aportando al Libro del Edificio, cuando no sean originales. Dicha validación se hará con la fecha y la firma de la persona que tenga encomendada la gestión del Libro del Edificio, sobre la fotocopia que se va a conservar en el archivo documental del Libro.

d) Deberán tener siempre el Libro del Edificio a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo, así como de las Administraciones Públicas o autoridades competentes; y en su caso, permitir la reproducción de los documentos integrantes del mismo.

e) Realizarán las operaciones de mantenimiento que se establecen en la Carpeta de Instrucciones de Uso y Mantenimiento, solicitando la presencia de profesionales o empresas legalmente autorizadas, cuando la situación lo requiera.

f) En caso de venta de la vivienda, deberán transmitir al comprador la documentación que posean en relación con el estado, uso y mantenimiento de la misma.

g) En caso de arrendamiento, el propietario deberá poner a disposición del arrendatario la documentación de la vivienda que le permita ejercitar su responsabilidad en el uso de la misma. En el caso de edificios en los que se haya establecido el régimen de propiedad horizontal, estas obligaciones recaerán en el Presidente de la comunidad de propietarios.

8.2 Obligaciones de los usuarios:

a) Realizarán un uso adecuado de sus edificios, de conformidad con las instrucciones contenidas en la documentación de la Carpeta de Instrucciones de Uso y Mantenimiento del Libro del Edificio.

b) Recibirán la documentación que relativa al Libro del Edificio se les entregue y darán traslado de la misma al propietario.

Artículo 9. *Medidas de control.*

Para la obtención de la correspondiente Licencia de Primera Ocupación o Calificación Definitiva, será obligatorio adjuntar con la solicitud ante el organismo encargado de la tramitación del expediente un ejemplar del Libro del Edificio, que quedará archivado en el expediente administrativo.

En viviendas promovidas por las Administraciones Públicas, un ejemplar completo del Libro del Edificio quedará depositado en la Administración promotora.

Artículo 10. *Medidas de fomento.*

Al objeto de facilitar la aplicación de las exigencias establecidas en cuanto a la formalización del Libro del Edificio, la Consejería competente en materia de vivienda, desarrollará las correspondientes guías y programas informáticos.

Disposición final primera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Disposición final segunda. *Aplicación del Decreto.*

Será obligatoria la aplicación del Decreto en todos aquellos edificios de viviendas de nueva construcción y para los resultantes de un proceso de rehabilitación integral cuya licencia de edificación se solicite a partir de la entrada en vigor del mismo.

Disposición final tercera. *Habilitación para el desarrollo normativo.*

Se faculta al titular de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

ANEXO I

Formato del archivo documental del Libro del Edificio

Físicamente el Libro del Edificio estará compuesto por documentos impresos y documentos adheridos a un soporte, unidos por un encarpetado que permita su archivo y protección. La encuadernación se organizará en una carpeta de tapas duras con una dimensión mínima de UNE DIN A4 (297 x 210 mm.) y una dimensión máxima de 320 x 250 mm. Los documentos y soportes serán en este formato y en posición vertical.

Su apertura se realizará en vertical y el encarpetado permitirá la ampliación o incorporación de nuevos documentos, que se anclarán como mínimo en dos puntos.

El Libro quedará identificado en la portada y en el canto indicando lo siguiente:

– Libro del Edificio.
– Edificio de…… (N.º de viviendas).
– Nombre y n.º de la vía pública (calle, plaza, avda, etc...).
– Referencia catastral de la finca.
– Número de volumen del libro, en su caso.

ANEXO II

La Carpeta de Documentación Índice de la Carpeta de Documentación

1. Datos de identificación:

1.1 Datos de localización.
1.2 Plano de situación.
1.3 Fotografías.

2. Documentación general:

2.1 Relación de fechas relativas al proceso de construcción y uso posterior del edificio.
2.2 Relación de propietarios.
2.3 Relación de documentación.

3. Documentación descriptiva:

3.1 Proyecto de ejecución.
3.2 Documentación final de obra.

4. Documentación de garantías:

4.1 Registros de las garantías generales.
4.2 Registros de las garantías específicas.

a) De construcción.
b) De instalaciones.

5. Documentación de los agentes intervinientes:

5.1 Datos de los agentes.
5.2 Agentes intervinientes.

1. Datos de identificación.

Datos de localización y descripción física que sitúen el edificio dentro del entorno donde ha sido construido y que permitan identificarlo plenamente a cualquier persona que consulte el Libro del Edificio.

1.1 Datos básicos de localización y descripción física: denominación del edificio, dirección completa, parcela catastral y datos registrales.
1.2 Plano de situación indicando el nombre de las calles adyacentes.
1.3 Fotografías en color que permitan identificar el edificio, con un mínimo de dos, indicando la fecha de realización de las mismas:

– Fotografías del solar vacío o de inicio de la obra.
– Fotografías de las fachadas. Cuando se efectúen operaciones de mantenimiento de fachada se realizarán nuevas fotografías para incorporarlas al Libro del Edificio, señalando la nueva fecha de realización de las mismas.

2. Documentación general. Se reflejarán los siguientes datos:

2.1 Relación de fechas convirtiendo a este documento en registro histórico del mismo, que quedará reflejado en la ficha correspondiente:

a) Fechas de las licencias concedidas.
b) Fechas de inicio, de finalización de las obras y de suscripción del Acta de Recepción.
c) Fecha de suscripción del Acta de Entrega del Libro del Edificio.
d) Fecha de declaración de obra nueva.
e) Fecha de constitución de la comunidad de propietarios.

2.2 Relación de propietarios del edificio, debiendo actualizarse siempre que se produzca alguna modificación. Junto a la fecha de elaboración de esta relación, se incluirá la firma de la persona responsable, en ese momento, de la custodia del Libro del Edificio. Las fichas que queden anuladas se guardarán junto a las vigentes a manera de referente histórico del edificio.

2.3 Relación de documentación original o validada:

a) Licencias que posea el edificio, indicando clase de licencia.

b) Acta de Recepción del edificio terminado acompañada del certificado final de obra.

c) Acta de subsanación de defectos, en el caso de producirse. (Este documento ha de entregarse con la firma que justifica la subsanación de los mismos).

d) Acta de Entrega del Libro del Edificio.

e) Escritura de obra nueva y división horizontal, en su caso.

f) Estatutos de la comunidad de propietarios, en su caso, con la fecha de constitución. Esta información se puede incorporar con posterioridad al acto de entrega del Libro, en el caso que se constituya posteriormente.

3. Documentación descriptiva.

Consiste en:

3.1 Proyecto de ejecución. Se incorporará una copia del proyecto o proyectos que sirvieron de base para ejecutar las obras.

3.2 Documentación de la obra realmente ejecutada. Se incorporará la documentación complementaria con todos los proyectos finales específicos, que permita describir el resultado final de la construcción, es decir, el conjunto de documentos gráficos y escritos donde se reflejen las variaciones de la obra respecto al proyecto original. En el supuesto de que no se hayan producido modificaciones respecto del proyecto original, el Director de la Obra lo indicará expresamente. La documentación de la obra realmente ejecutada constará de:

– Memoria general del Director de la Obra describiendo y justificando los cambios producidos respecto del proyecto original, si los hubiere.

– Planos de distribución, a escala suficiente, del conjunto de unidades de ocupación y de los servicios comunes, así como de los elementos de urbanización, en su caso.

– Planos y memoria de la estructura realmente ejecutada.

– Planos y documentación donde se reflejen los recorridos de las instalaciones, tanto por los espacios comunes como en las diferentes viviendas.

4. Documentación de garantías. En este apartado se deben incluir todo tipo de documentos que sean de utilidad garante para el usuario, organizados como:

4.1 Garantías generales.

4.2 Garantías específicas.

a) De construcción.

b) De instalaciones.

4.1 Garantías generales. Se deberán adjuntar las pólizas o recibos de los seguros de daños. Se distinguen los seguros de daños o caución por vicios o defectos, y los seguros de responsabilidad de los agentes que de forma general han intervenido en la construcción. En el primer caso, se relacionarán siguiendo los criterios de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en el segundo recogerán las garantías suscritas por cada agente, debiendo en ambos casos indicarse en los modelos de fichas lo siguiente:

– Tipo de seguro.

– Número de póliza.

– Periodo de validez de la cobertura.

4.2 Garantías específicas:

a) De construcción: Se deberán adjuntar los certificados de garantía de los productos, equipos, sistemas y técnicas de aplicación de materiales y ejecución de unidades de obra por parte de fabricantes, constructores y subcontratistas. Son aquellos que aportan los

diferentes suministradores respecto a todos los productos, equipos y sistemas incorporados en el edificio. En la ficha que sirva de cabecera a este conjunto de garantías deberá aparecer:

– Identificación clara del elemento asegurado.
– Período de Validez de la Cobertura.

b) De las instalaciones: Será de aplicación todo lo expresado en el apartado anterior con las precisiones específicas que determine la normativa vigente que sea de aplicación en cada caso. En la ficha que sirva de cabecera a este conjunto de garantías deberá aparecer:

– Tipo de instalación.
– Nombre del instalador / empresa y n.º de inscripción, en su caso.
– Boletín / Autorización / Certificado.
– Tipo de garantía con período de validez.

5. Documentación de los Agentes.

5.1 Los datos de los agentes intervinientes se consignarán en una ficha donde deberá figurar lo siguiente:

a) Agente interviniente, nombre o razón social y NIF/CIF.
b) Grado de intervención o parte de la obra en la que interviene.
c) Domicilio y población.
d) Titulación con n.º de colegiado, n.º de registro de empresa instaladora o registro industrial, n.º de inscripción en el registro mercantil, en su caso.

5.2 Se dejará constancia al menos de los siguientes agentes intervinientes:

a) Promotor.
b) Constructor (que deberá indicar los datos de los subcontratistas, si los hubiera).
c) Proyectista.
d) Director de la Obra.
e) Director de la Ejecución de obra.
f) Entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación.
g) Instaladores (fontanería, climatización, gas, electricidad, elevadores, telecomunicaciones, incendios, etc.).

ANEXO III

Registros de Calidad

1. Registros de Calidad. Las acciones a llevar a cabo durante la obra se concretarán en una serie de etapas en las que planificación, registro, decisión y acciones correctoras conformarán un ciclo. En cualquier caso, toda esta actividad se reflejará en los Registros de la Calidad de la obra, que han de incorporarse al Libro del Edificio, como resumen de las características relativas a la calidad del edificio que se entrega.

2. Contenido y formato. El Control de Calidad se refiere tanto a acciones de comprobación experimental de los requisitos como a su comprobación documental. El Registro de Calidad que formará parte del Libro del Edificio, deberá concretarse en tres apartados:

2.1 Resumen del Control de Calidad:

a) Tabla resumen del control de calidad.
b) Fichas justificativas de las decisiones adoptadas ante una no conformidad.

2.2 Reportaje fotográfico:

a) Cimentación antes del hormigonado.
b) Plantas de forjado o losas antes del hormigonado.
c) Estructura en ejecución.
d) Fachada en ejecución.
e) Cubierta en ejecución.

2.3 Control de los materiales, productos y sistemas.

La tabla resumen del control de calidad debe recoger tres columnas específicas diferenciando el control de calidad de los materiales, el de ejecución y el de la obra en servicio. Cada una de estas columnas se subdivide en apartados referidos al tipo de material, elementos o sistema controlado, y a los resultados del control efectuado.

Ante una no conformidad y en función de la entidad de la misma, existirá un rechazo absoluto o un rechazo relativo debiéndose justificar en el documento las actuaciones del Director de la Ejecución de la Obra y las decisiones del Director de Obra al respecto del tratamiento dado a la no conformidad con la adopción de pruebas o estudios complementarios.

ANEXO IV

Carpeta de Instrucciones de Uso y Mantenimiento

Las Instrucciones de Uso y Mantenimiento han de ser un documento claro y sencillo acerca de las actividades que deben realizar los propietarios en colaboración con los usuarios, tras la entrega del edificio. Serán elaboradas por el Director de la Obra y estarán redactadas de forma comprensible y clara, para aquellas personas a las que van destinadas.

Las Instrucciones de Uso y Mantenimiento tendrán tres apartados:

a) Información básica sobre contratos, suministradores de servicios y mantenedores: En este apartado se recogerán los datos de las empresas suministradoras de servicios, profesionales y empresas relacionadas con el mantenimiento. Se deberán indicar los datos necesarios para identificar la empresa (nombre, razón social, domicilio, teléfono, fax, correo electrónico) y si se tiene contratado el mantenimiento con dicha empresa indicando la vigencia de dicho contrato.

b) Instrucciones específicas de uso y mantenimiento: Las instrucciones específicas de uso deberán proporcionar las indicaciones para que se use el edificio adecuadamente, de modo que se garantice su disfrute durante la vida útil sin daño para el edificio en su conjunto ni para sus componentes.

Se indicará el uso previsto para cada unidad, elemento o instalación, indicando en cada caso:

– Precauciones a tener en cuenta para su correcto uso.
– Prescripciones que les sean de aplicación.
– Prohibiciones que les puedan afectar.

Dado que la duración de un edificio en su conjunto y de cada uno de sus componentes no es indefinida, se debe prever la necesidad de un plan de mantenimiento, en el que se refleje para cada unidad el mantenimiento necesario, diferenciando las actividades de mantenimiento que pueda realizar el usuario de aquellas otras que deba realizar un servicio profesional. Este plan de mantenimiento tiene que nutrirse de información procedente del proceso de construcción, desarrollando las siguientes operaciones:

– Inspecciones preventivas y limpieza.
– Reposiciones programadas.
– Reparaciones.

c) Calendario de actuaciones: En un calendario de actuaciones de mantenimiento se recogerán las actividades de mantenimiento recomendables y obligatorias incluidas en el manual de uso y mantenimiento, ordenadas por unidades de obra, elementos o instalaciones, indicando para cada una de ellas el tipo de operación prevista, la periodicidad con que debe ser realizada y qué agente o entidad autorizada por órgano competente debe realizarla.

Como mínimo deberá contemplar los siguientes elementos, equipos o sistemas: estructuras, cubiertas y fachadas (cerramientos, carpinterías y revestimientos), instalaciones (saneamiento, fontanería, térmicas, electricidad, contra incendios, aparatos elevadores) y

accesibilidad. En su caso, se acompañarán los manuales de funcionamiento de los equipos e instalaciones que lo requieran.

ANEXO V

Acta de Entrega del Libro del Edificio

Por el presente acto, D./D.ª .....
con DNI, NIF CIF n.º .....
En calidad de PROMOTOR
del edificio sito en C/ .....
de la localidad de ..... provincia de .....

En cumplimiento de lo establecido por el Decreto 81/2007, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, de fecha de 19 de junio de 2007 por el que se regula el Libro del Edilicio para edilicios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha,

HACE ENTREGA:

Del Libro del Edificio a
D./D.ª .....
con DNI, NIF o CIF, n.º .....
en calidad de .....
quien recibe en este acto los documentos señalados en la relación que se adjunta a la presente Acta. (En caso de que esté pendiente la constitución de la comunidad de propietarios, el propietario que recibe el Libro se compromete a entregar el mismo a los órganos competentes de la comunidad de propietarios una vez que se haya constituido ésta).

Y para que conste a los electos oportunos, firman la presente Acta, en:
....., a ..... de ..... de 20.....

El Promotor, El Propietario,
Fdo.: D./D.ª Fdo.: D./D.ª

§ 16

Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 72, de 11 de abril de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2019-90469

I

El Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, establece en su artículo 31.1.2.ª, que corresponde a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En el apartado segundo de dicho precepto se indica que en el ejercicio de estas competencias corresponderá a la Región de Castilla-La Mancha la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, que serán ejercidas respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución.

El artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, regula, en el ámbito de nuestra Región, el régimen jurídico del informe de evaluación del edificio, estableciendo en su apartado primero que «los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización del Informe de Evaluación del Edificio regulado en la normativa estatal y autonómica». Además, sobre el contenido de estos informes técnicos señala en su apartado segundo que «las inspecciones deberán consignar el resultado de éstas, con el contenido que exija al efecto la normativa estatal y autonómica», además de otros aspectos concretos que el mismo artículo establece.

La eficacia de estos informes técnicos requiere tanto su inscripción en el Registro Autonómico habilitado al efecto como su presentación ante el municipio correspondiente. En definitiva, lo que se persigue con el informe de evaluación del edificio es potenciar la mejora de las condiciones de conservación, de eficiencia energética y de accesibilidad de los inmuebles, así como cualquiera de las exigencias básicas de calidad, y con ello la calidad de vida de las personas que los habitan, y a la vez impulsar el sector de la construcción, y adecuar la actuación de los poderes públicos implicados a los principios básicos de mejora de la calidad, sostenibilidad medioambiental y del medio urbano, accesibilidad universal y eficiencia energética.

Es el Título III del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el que recogía la normativa

estatal sobre el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), en sus artículos 29 y 30, además de la disposición transitoria segunda que establece un calendario para la realización de los IEE, pero tras la sentencia 143/2017, del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017, declara inconstitucionales dichos preceptos a salvo del apartado primero del artículo 29.

En el ámbito de Castilla-La Mancha, a raíz de la regulación establecida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se aprobó el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha, derogado con el presente Decreto, que sólo recoge la obligación de la realización de dichos informes a los edificios de tipología residencial colectiva, en lugar de toda edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, con antigüedad superior a cincuenta años, como recoge el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, como se ha indicado anteriormente, motivo por el que es necesaria una nueva regulación.

Este Decreto recoge una serie de novedades entre la que destaca fundamentalmente la posibilidad de la inmediatez de la inscripción del IEE en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios, la cual se practicará desde la plataforma electrónica habilitada al efecto. Este nuevo sistema convierte a la inscripción del IEE en un acto administrativo ágil que facilita la tramitación y obtención del mismo al momento de su realización, todo ello con las debidas garantías legales.

Por otra parte, se atribuyen a los municipios las facultades de promoción, planificación y control en la realización de los IEE, así como la adecuación del contenido de los Informes a lo dispuesto en la normativa urbanística regional antes referida. Otra de las innovaciones más importantes, consiste en un nuevo planteamiento del Registro de informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha creado por el citado Decreto 11/2015, de 11 de marzo, modificándose así la estructura de este instrumento. De esta forma, desaparece el contenido de la Sección Segunda dedicada a la inscripción voluntaria de los técnicos competentes y de las entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE.

Ahora las Secciones Primera y Segunda contendrán las inscripciones de los edificios que se determinen en función del uso, quedando reservada a la Primera Sección el uso residencial y a la Segunda el resto de usos.

Las medidas en materia de vivienda protegida se efectúan para dotar de una mayor seguridad jurídica y técnica a la normativa reguladora en esta materia, al apreciarse la existencia de ciertos vacíos.

II

El Decreto se estructura en torno a tres capítulos, una disposición adicional, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El Capítulo I regula las Disposiciones Generales, entre las que se encuentran el objeto, ámbito de aplicación y competencias autonómicas y de los Ayuntamientos en relación con las actuaciones reguladas en el mismo.

El Capítulo II establece el concepto de Informe de Evaluación de Edificios, su contenido, resultado y eficacia, las obligaciones relativas al mismo, los requisitos para su elaboración, así como las facultades municipales en esta materia, entre otros aspectos.

El Capítulo III regula los aspectos generales del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, la inscripción del IEE, el servicio público de consulta de datos del Registro, la coordinación con otros censos y registros administrativos y la gestión electrónica de los procedimientos registrales.

La disposición adicional única, establece el valor de referencia para calcular el importe de la renta de las viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus empresas públicas, en los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 8 de julio de 2017.

La disposición derogatoria, contiene las normas que se derogan con la aprobación del Decreto: el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de Edificios, en Castilla-La Mancha, la Orden de 27/03/2015, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el

procedimiento de inscripción del informe de evaluación de edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha y por último se derogan los artículos 64 y 65 del

Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril, los cuales contemplaban la inspección periódica de construcciones y edificaciones y la existencia de un Registro de edificios, regulación que determina una dispersión y duplicidad normativa que se pretende eliminar en este momento.

Por su parte, la disposición final primera modifica la disposición adicional novena del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública y añade las disposiciones adicionales décima y undécima al mismo Decreto 3/2004, de 20 de enero. La disposición final segunda faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para desarrollar todos los aspectos normativos necesarios del presente Decreto y la disposición final tercera establece la entrada en vigor de esta norma.

El presente Decreto ha sido sometido a consulta pública, así como al trámite de información pública. Ha sido informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda en su sesión de 6 de septiembre de 2018, por el Consejo Regional de Municipios en su sesión de 22 de noviembre de 2018 y por el gabinete jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejería de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 2 de abril de 2019, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto regular el Informe de Evaluación de Edificios (en adelante IEE) en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha, así como el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, en desarrollo de las previsiones contenidas en la normativa autonómica urbanística, y en concreto en el artículo 138 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El presente Decreto será de aplicación a toda edificación catalogada o con algún tipo de protección patrimonial, así como a todas aquellas que tengan una antigüedad superior a cincuenta años, cuyos propietarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6, estén obligados a acreditar la situación en la que se encuentra el edificio, en relación con su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, el grado de eficiencia energética del mismo, así como con cualquier otro aspecto que afecte a la calidad de la edificación y que determine la normativa vigente.

Artículo 3. *Competencia de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.*

1. Es competencia de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, dentro de su ámbito territorial, establecer la regulación general del Informe de Evaluación de Edificios, fijando los aspectos mínimos que deben ser revisados, los criterios de evaluación y la valoración de los mismos.

2. La Dirección General con competencia en materia de vivienda será el órgano competente de la Administración autonómica para gestionar el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha y la encargada de llevar a cabo las actuaciones recogidas en el presente Decreto relacionadas con dicho Registro.

Artículo 4. *Competencia de los Ayuntamientos.*

Los Ayuntamientos de la región tendrán las competencias de inspección y vigilancia en el cumplimiento de la obligación que tienen los titulares de los edificios de que los mismos dispongan de IEE debidamente registrado.

CAPÍTULO II

El Informe de Evaluación del Edificio en Castilla-La Mancha

Artículo 5. *Definición y finalidad del Informe de Evaluación del Edificio.*

1. El Informe de Evaluación del Edificio, IEE, es un documento que acredita la situación en la que se encuentran los edificios en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, y con el grado de su eficiencia energética, así como cualquier otro aspecto que expresamente determine la normativa vigente.

2. El IEE tiene por objeto favorecer la conservación y rehabilitación de los edificios y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, asegurando su seguridad, salubridad y accesibilidad de forma que no supongan riesgos para sus usuarios, no se produzca un deterioro evitable de los edificios y se conozca la eficiencia energética de los mismos, de modo que se garanticen los niveles mínimos de calidad exigidos en la normativa actual y que la sociedad demanda.

Artículo 6. *Edificios obligados a disponer de IEE.*

1. Están obligados a disponer del IEE los siguientes edificios:

a) Todos aquellos con una antigüedad superior a 50 años,

b) Los catalogados o con algún tipo de protección patrimonial, con independencia de su antigüedad.

2. Quedan excluidos de la obligación de disponer de IEE los edificios sobre los que se haya iniciado un expediente de declaración de ruina. Si la resolución final fuese desestimatoria de la declaración de ruina, el IEE deberá realizarse y registrarse en el plazo máximo de tres meses desde que dicha resolución adquiera firmeza.

3. A los efectos de lo previsto en el apartado primero de este artículo, el cálculo de la antigüedad de los edificios se realizará teniendo en cuenta la fecha de la terminación de la ejecución de las obras del edificio.

Serán documentos acreditativos de dicha terminación, la escritura pública de declaración de obra nueva terminada, el acta notarial de acreditación de obra nueva terminada y el acta notarial de acreditación de terminación de obra, en las que conste la fecha terminación de la ejecución de las obras. En defecto de los documentos anteriores, se tendrá en cuenta la fecha de terminación de las obras de ejecución del edificio que conste en el Registro de la Propiedad, Catastro, Archivos municipales, Registros fiscales u otros análogos, salvo que el propietario del inmueble pueda acreditar de cualquier modo admisible en derecho que la fecha de terminación es otra.

Cuando no pueda acreditarse la fecha de terminación de las obras por los medios anteriormente indicados, también podrá realizarse el cálculo de la antigüedad de los edificios teniendo en cuenta la fecha de la licencia de uso y actividad, ya sea de primera ocupación o de apertura o funcionamiento, o en su caso la fecha de la calificación definitiva.

4. También se considerará fecha de terminación de la ejecución de las obras de los edificios aquella en la que concluye la obra de consolidación o rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente al de la ejecución propiamente dicha.

Artículo 7. *Sujetos responsables del cumplimiento de la obligación de que los edificios dispongan de IEE.*

Los propietarios de los edificios referidos en el artículo anterior, son responsables de que dichos inmuebles dispongan de IEE en vigor y debidamente registrado.

Artículo 8. *Capacitación para la elaboración del IEE.*

1. El IEE podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE, siempre que cuenten con dichos técnicos.

2. A estos efectos, se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la normativa vigente de ordenación de la edificación, sin perjuicio de que el Certificado de Eficiencia Energética que forme parte del IEE pueda ser redactado por técnico facultativo competente distinto del autor de éste.

3. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en los apartados 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 9. *Contenido básico del IEE.*

1. El IEE, que se elaborará según el modelo normalizado disponible en la plataforma electrónica habilitada al efecto, deberá contener como mínimo los siguientes extremos:

a) Datos identificativos. La identificación del inmueble y su referencia catastral, los datos urbanísticos, la identificación de la propiedad, y la del técnico que suscribe el informe.

b) Descripción del edificio. En este apartado se especificará la superficie y número de plantas del edificio, la tipología, los usos principales y secundarios y su distribución en las diferentes alturas, sus características constructivas generales respecto a la cimentación, la estructura y los cerramientos verticales y de cubierta, las instalaciones de las que dispone, así como el grado de protección, si lo tuviera.

c) Valoración del estado de conservación del edificio. Este aspecto se evaluará por el correspondiente técnico mediante una inspección ocular de la estructura, de la fachada, de la cubierta y de las redes comunes de saneamiento y de abastecimiento, detallando especialmente en el informe las deficiencias detectadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio del edificio.

Respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio sujetas a revisiones técnicas de carácter periódico y obligatorio, según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, calefacción y agua caliente sanitaria, el técnico encargado de la elaboración del informe comprobará que estos elementos o instalaciones cuentan con las revisiones obligatorias en vigor y, para el caso de no tenerlas, o de que éstas sean desfavorables, dicho técnico deberá hacerlo constar debidamente en el informe.

d) Valoración de la accesibilidad del edificio. El técnico redactor del informe también procederá a la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, determinando su adecuación o, en su caso, informando si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para lograr que dicha accesibilidad sea universal y no discriminatoria.

Para el supuesto de edificios declarados o en proceso de declaración de Bien de Interés Cultural o Patrimonial, así como los catalogados urbanísticamente, los ajustes razonables en materia de accesibilidad que deban llevarse a cabo, tendrán en cuenta la normativa de protección de los mismos.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en este Decreto, se tendrá en cuenta la definición de ajustes razonables prevista en el artículo 2.5 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

e) Certificación de la eficiencia energética del edificio. Este documento técnico deberá ajustarse al contenido y procedimiento establecido en la normativa reguladora de la Certificación de Eficiencia Energética de los edificios.

f) Cualesquiera otros aspectos que expresamente determine la normativa vigente.

2. El IEE se elaborará bajo la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Artículo 10. *Resultado del IEE.*

1. El IEE concluirá, de conformidad con la evaluación llevada a cabo por el técnico competente, con alguno de los siguientes resultados:

a) Favorable: En este caso el IEE será el documento que acredita que el estado de conservación del edificio es óptimo, y que dicho inmueble cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad universal, así como con cualquier otro aspecto que expresamente determine la normativa vigente. Además, certifica el grado de eficiencia energética del edificio.

b) Favorable con deficiencias leves. Concluirán este resultado los IEE que observen que los defectos de los que adolece el edificio precisan de obras de escasa entidad o de mantenimiento, cumpliendo siempre el edificio con las exigencias básicas de seguridad y salubridad establecidas en la normativa.

c) Desfavorable por deficiencias graves. Esta valoración se realizará cuando las patologías detectadas en el edificio afecten a la adecuada conservación del mismo, ya sea por incumplimiento de alguna de las exigencias básicas de seguridad o salubridad, o bien porque sea necesario realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad. La subsanación de estos defectos requerirá la necesidad de llevar a cabo obras en el inmueble, las cuales deberán practicarse en el plazo establecido por el técnico redactor del IEE en dicho informe, el cual no podrá exceder de un año.

d) Desfavorable por deficiencias muy graves. Este resultado está reservado a edificios cuyo estado de conservación o incumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación, supongan un riesgo para las personas o los bienes, o requieran una intervención cuyas obras tengan una duración superior a un año. El inicio de dichas obras se determinará a criterio del técnico redactor del IEE.

2. Las obras de conservación, reparación o subsanación de los defectos detectados en el IEE se llevarán a cabo de acuerdo con los plazos e indicaciones señalados en éste.

3. Una vez finalizadas las obras referidas en el apartado anterior y, por tanto, subsanados los defectos manifestados en el IEE, deberá redactarse y registrarse un nuevo informe, el cual determinará el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados.

Artículo 11. *Eficacia del IEE.*

1. La eficacia del IEE está condicionada a su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha y a su presentación ante el municipio correspondiente.

2. El IEE realizado por encargo de la propiedad, se referirá a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extendiendo su eficacia a todos y cada uno de las viviendas y locales existentes en el mismo.

Artículo 12. *Vigencia del IEE.*

1. El IEE tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de emisión que conste en dicho documento. Antes de la finalización de dicho plazo, la propiedad deberá encargar la elaboración de un nuevo IEE.

2. Cuando concurran situaciones que afecten a las exigencias básicas de seguridad, salubridad, y accesibilidad de forma que pudieran suponer un riesgo para las personas, será necesario la elaboración de un nuevo IEE, con independencia de la fecha de emisión del IEE vigente.

Artículo 13. *Facultades municipales en materia de IEE.*

1. Los municipios promoverán, planificarán y controlarán la realización y el contenido de los IEE de los inmuebles que se ubiquen en sus respectivos términos municipales, al objeto

de revisar el estado del parque inmobiliario, fomentar su mantenimiento y conservación, y adaptarlo gradualmente, según los plazos determinados en este Decreto, a las prestaciones adecuadas de calidad para todas las personas y a las exigencias básicas señaladas en la normativa aplicable a los edificios.

2. Corresponde a los municipios las facultades de inspección y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de que los edificios de los que son titulares dispongan de IEE debidamente registrado. A tal efecto, los ayuntamientos elaborarán anualmente el listado de los inmuebles sujetos a IEE, del cual darán traslado al órgano gestor del Registro de Informe de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha. Dicho listado, será expuesto al público, por un plazo mínimo de un mes, mediante anuncios insertados en el tablón de edictos del Ayuntamiento. La exposición al público deberá llevarse a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar el IEE.

3. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el listado referido en el apartado anterior, este remitirá requerimiento a los sujetos responsables del cumplimiento de la obligación de que los edificios dispongan de IEE para que realicen e inscriban el mismo en el plazo máximo de cuatro meses.

4. Transcurrido el plazo para elaborar el IEE sin que éste haya sido realizado y/o aportado ante la Administración local correspondiente, esta requerirá a los sujetos obligados a ello para que aporten dicho informe debidamente registrado en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de recepción de dicho requerimiento. En caso de desatención al precitado requerimiento el Ayuntamiento ordenará la realización del IEE a costa de los propietarios que no han cumplido con esta obligación.

5. En el supuesto de que el Ayuntamiento observe que el IEE presentado no se encuentra debidamente registrado en el Registro de Informe de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, o que éste no cumple con los requisitos exigidos, notificará al sujeto obligado a su realización estas circunstancias a fin de que proceda a su subsanación.

En el caso de IEEs registrados, el ayuntamiento dará traslado de lo anterior al órgano gestor del Registro, el cual procederá en los términos del artículo 17.4.

Artículo 14. *Incumplimiento de la obligación de disponer de IEE.*

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, el incumplimiento de la obligación de disponer de IEE en la forma y plazos establecidos, tendrá la consideración de infracción urbanística, de conformidad con lo previsto en el artículo 183.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

CAPÍTULO III

El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha

Artículo 15. *Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha.*

1. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha es un instrumento de carácter público que tiene el objetivo de recopilar la información sobre el estado de los edificios de la región con la finalidad de:

a) Poner dicha información a disposición de los ciudadanos para fomentar la implicación de la población en la mejora de la sostenibilidad y calidad del medio urbano y el parque edificado.

b) Desarrollar nuevas políticas públicas en el sector, asegurando los principios de información, coordinación y eficacia en la actuación de las Administraciones Públicas.

2. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha se adscribe a la Dirección General competente en materia de vivienda, que será el órgano gestor del mismo.

3. El Registro es de naturaleza pública, rigiéndose, además de por lo previsto en este Decreto, por lo establecido en la normativa de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

4. La inscripción del IEE en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido de este informe, pudiendo ser comprobado lo que en el mismo consta, con posterioridad a su inscripción, mediante las actuaciones de control e inspección que el Ayuntamiento donde radique el edificio pueda llevar a cabo.

Artículo 16. *Estructura, organización y funcionamiento del Registro.*

1. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha se estructurará en dos secciones:

a) Sección Primera. Informes de Evaluación de Edificios respecto de inmuebles cuyo uso sea exclusiva o mayoritariamente residencial.
b) Sección Segunda. Informes de Evaluación de Edificios respecto de inmuebles cuyo uso sea distinto al residencial o dicho uso sea minoritario.

2. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, se desarrollará la organización y funcionamiento del Registro, así como las condiciones de acceso a los datos obrantes en el mismo.

Artículo 17. *Inscripción del IEE.*

1. La obligación de inscribir el IEE en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha corresponde al propietario o propietarios del inmueble, quienes podrán encomendar la inscripción del IEE al técnico encargado de su redacción.
2. La inscripción del IEE en el Registro se llevará a cabo de forma telemática en la plataforma electrónica del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha.
Los propietarios que, siendo personas físicas, no dispongan de certificado digital de firma electrónica podrán, en cualquier caso, solicitar la inscripción del IEE a través del formulario oficial que se habilite al efecto, presentándolo en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
3. A la solicitud de inscripción se acompañará el archivo informático con extensión *.iee.clm.v1 correspondiente al IEE obtenido de la aplicación informática habilitada al efecto en la plataforma electrónica del Registro, el IEE en formato pdf y, en su caso, la hoja de encargo firmada por la propiedad del edificio para la elaboración y presentación del informe.
4. En el supuesto regulado en el artículo 13.5 del presente Decreto, y siempre que se trate de IEE registrados, el órgano gestor del Registro iniciará el procedimiento de suspensión de la inscripción practicada, dando traslado de ello al interesado, al sujeto responsable de la formulación del IEE y al Ayuntamiento respectivo, a fin de que en el plazo de 10 días puedan formular las alegaciones que tengan por conveniente.
A la vista del resultado de lo anterior, la persona titular de la Dirección General con competencia en materia de vivienda dictará Resolución sobre la posible suspensión de la inscripción del IEE y consiguiente falta de eficacia del mismo.
El levantamiento de la suspensión practicada se realizará por medio de Resolución de la persona titular de la Dirección General con competencia en materia de vivienda, dictada a instancias del Ayuntamiento respectivo y una vez subsanadas las cuestiones que motivaron dicha suspensión.

Artículo 18. *Servicio Público de Consulta de los datos del Registro.*

La Dirección General competente en materia de vivienda pondrá a disposición del público en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.jccm.es, un servicio de consulta de los datos de mayor interés que se contengan en el Registro, todo ello teniendo en cuenta y con los límites previstos en la normativa de protección de datos de carácter personal.

Artículo 19. *Coordinación del Registro del IEE con otros Censos y Registros administrativos.*

1. Los IEE tendrán por objeto además, llenar de contenido a los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, en el ámbito de las distintas administraciones públicas territoriales, precisándose para este fin de la necesaria coordinación entre los distintos censos y registros administrativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal sobre suelo y la rehabilitación urbana, y en relación con la sostenibilidad y calidad del parque edificado.

2. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha se coordinará administrativamente con los censos y registros municipales.

3. El Registro deberá estar coordinado con el Registro autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de la manera que se fije en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

4. De la inscripción del Informe de Evaluación de Edificios se tomará razón en el Registro de la Propiedad correspondiente de conformidad con previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 20. *Gestión electrónica de los procedimientos registrales.*

1. La gestión electrónica de los procedimientos registrales, derivada de la inscripción de los IEE conforme se establece en el presente Decreto, se llevará a cabo en la plataforma electrónica del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, integrada en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.jccm.es.

2. En el caso de que la inscripción en el Registro del Informe de Evaluación del Edificio se realice a través de la plataforma electrónica habilitada al efecto, el solicitante deberá estar dado de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha https://notifica.jccm.es/notifica.

Disposición adicional única. *Precio de renta en los contratos de arrendamientos de las viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, suscritos desde el 8 de julio de 2017.*

El precio de renta establecido en los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, que se hayan suscrito desde el 8 de julio de 2017, deberá ajustarse al fijado por la Disposición adicional décima del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen jurídico de las viviendas con protección pública. Este ajuste se aplicará a las rentas que se devenguen a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogados el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha y la Orden de 27/03/2015, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el procedimiento de inscripción del informe de evaluación de los edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha.

2. Asimismo, quedan derogados los artículos 64 y 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen jurídico de las viviendas con protección pública.*

El Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen jurídico de las viviendas con protección pública, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica la Disposición adicional novena, quedando redactada como sigue:

«Disposición adicional novena.

1. Las personas titulares de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, una vez transcurridos al menos 5 años desde la suscripción del contrato, podrán acceder a la propiedad de la misma mediante el ejercicio de opción de compra, en las siguientes condiciones:

a) El precio de compraventa se determinará aplicando los porcentajes siguientes al precio máximo legal de referencia que corresponda a la vivienda conforme a su calificación definitiva y área geográfica:

1) Viviendas con una antigüedad de hasta 15 años: 80%.
2) Viviendas con una antigüedad superior a 15 años: 64%.

b) Del precio de venta, se descontarán las cantidades que la persona interesada haya abonado en concepto de arrendamiento, compensado con el importe de las subvenciones al alquiler que hubiera percibido, y sin que el importe descontado pueda superar el 50% del precio de venta fijado según la letra anterior.

c) El solicitante deberá estar al corriente en el pago en la renta de alquiler, incluidas las cantidades que de acuerdo con la ley o el contrato le correspondan o haya asumido.

d) En el momento de ejercer la opción de compra el solicitante habrá de reunir y acreditar el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la normativa para el acceso a este tipo de vivienda.

2. Las personas titulares de un contrato de compraventa con precio aplazado sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, podrán acogerse al régimen de alquiler, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Las personas interesadas deberán solicitar el cambio de régimen de propiedad a alquiler sobre la vivienda que ocupan, justificando las causas que motivan su petición y deberá ser objeto de informe social.

b) Dicha solicitud conllevará la renuncia a cuantos derechos deriven del contrato de compraventa originario, asumiendo cuantos gastos pudieran generarse.

c) El nuevo contrato de alquiler tendrá como renta inicial en cómputo anual la que corresponda al 3% sobre el precio máximo legal de referencia de una vivienda de protección oficial en venta de la misma área geográfica, que se calculará como indica el punto 1, letra a) de esta disposición.

d) La persona interesada podrá acogerse al derecho de reducción de la renta conforme a la legislación vigente sobre vivienda protegida.

e) En ningún caso este cambio de régimen dará derecho a exigir a la Administración la devolución de todo o parte de las cantidades abonadas. No obstante, sí tendrá derecho la persona interesada a que las cantidades abonadas en régimen de compraventa se imputen a la renta equivalente que hubiera correspondido en el momento de la firma del contrato de compraventa con precio aplazado.

Si resultara un saldo favorable para la persona interesada, se compensará con las rentas de alquiler futuras que se devenguen.

En caso de que este saldo fuera favorable a la Administración, la resolución que establezca el cambio de régimen determinará su imputación a las sucesivas rentas del nuevo arrendamiento, sin que la cuantía resultante pueda superar en 1,5 veces la renta inicial de arrendamiento.

f) Previamente a la resolución de cambio de régimen la Dirección Provincial de la Consejería competente, por sí misma o por los técnicos que designe, elaborará un informe técnico sobre el estado de conservación de la vivienda y su necesidad de reparación, cuantificando, en su caso, el coste de las reparaciones necesarias para reestablecer las condiciones de habitabilidad de la vivienda. En caso de autorizarse el cambio de régimen, el solicitante deberá asumir el coste de esas reparaciones.

g) En el momento del cambio de régimen la vivienda deberá encontrarse al corriente de cuotas de comunidad, impuestos, tasas y todas las obligaciones de carácter legal o tributario derivadas de la propiedad del inmueble.

3. Los procedimientos de cambio de régimen regulado en la presente disposición se resolverán por la persona titular de la Dirección Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde esta radique, previo informe del Servicio de Vivienda, informando a la Comisión Provincial de Vivienda de los motivos que fundamentan la resolución.»

Dos. Se añade una Disposición adicional décima, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional décima. *Precio de venta y renta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública.*

1. El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública, será el resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda y anejos el 64 por 100 del precio máximo de venta para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la venta.

2. Asimismo, este precio de venta será el precio de referencia al que remite el artículo 52.2, a los efectos del cálculo de la renta anual de los contratos de arrendamiento.»

Tres. Se añade una Disposición adicional undécima, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional undécima.

Las normas contenidas en el Título II referentes a las viviendas en régimen de alquiler, serán de aplicación a todos los grupos de viviendas propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.»

Disposición final segunda. *Competencias para el desarrollo del Decreto.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

§ 17

Decreto 29/2014, de 8 de mayo, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 89, de 13 de mayo de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2014-90514

Tras la transposición de la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, mediante el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedó pendiente de regulación la certificación energética de los edificios existentes. Posteriormente, la Directiva mencionada ha sido derogada por la Directiva 010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, transpone parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, derogando el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, y regulando en una sola disposición, tanto la certificación de eficiencia energética de los edificios nuevos, como la de los edificios existentes.

El Decreto 6/2011, de 1 de febrero, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro autonómico de certificados de eficiencia energética de edificios y entidades de verificación de la conformidad, desarrolla lo dispuesto en los artículos 16 y 18 de la Ley 1/2007, de 15 de febrero, de fomento de las energías renovables e incentivación del ahorro y eficiencia energética en Castilla-La Mancha, así como el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, regulando las actuaciones de la administración autonómica y de los agentes externos implicados para la obtención de la certificación energética de edificios en esta Comunidad Autónoma.

Tras la publicación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, se aprobó la Orden de 11/06/2013, de la Consejería de Fomento, por la que se regula la inscripción de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios existentes en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, al objeto de dar respuesta a los mandatos e implicaciones más urgentes que establece dicho Real Decreto para esta Comunidad Autónoma.

El artículo 31.1.12ª del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, atribuye a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competencias exclusivas en materia de planificación

de la actividad económica y fomento del desarrollo económico de la región, atribuyéndole su artículo 32, apartados 6 y 8, el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de defensa del consumidor y usuario, y en materia de régimen energético, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general.

El presente Decreto deroga el Decreto 6/2011, de 1 de febrero, así como la Orden de 11/06/2013, de la Consejería de Fomento, por la que se regula la inscripción de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios existentes en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, desarrollando lo dispuesto en los artículos 16 y 18 de la Ley 1/2007, de 15 de febrero, de fomento de las energías renovables e incentivación del ahorro y eficiencia energética en Castilla-La Mancha, así como el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios, con el objetivo de promover la eficiencia energética en la edificación, ofreciendo a consumidores y usuarios información objetiva del comportamiento energético de los edificios, favoreciendo una mayor transparencia en el mercado inmobiliario y la mejora de la calidad de las edificaciones en este aspecto.

El proceso previsto para alcanzar estos objetivos consiste en la obtención de una calificación energética y su certificación para el proyecto y el edificio terminado, sea éste de nueva construcción o existente, o parte del mismo, y el derecho al uso de una etiqueta acreditativa de dicha calificación.

Los certificados de proyectos, edificios terminados y edificios existentes, o de parte de éstos, se integran en un Registro de carácter público con el propósito de ofrecer a los posibles compradores o arrendatarios del edificio una información relevante acerca del comportamiento energético del mismo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, se establece la obligatoriedad de comunicarse con el Registro por medios electrónicos cuando el promotor o propietario del edificio para el que se solicita el registro de un certificado sea una persona jurídica, cuando la solicitud de registro se formule por una persona jurídica, o cuando se solicite la inscripción de certificados por el técnico competente, en representación del propietario o promotor, dado que se considera que por su capacidad técnica y dedicación profesional tienen garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos para ello.

El presente Decreto se estructura en seis capítulos. El primero de ellos, bajo la rúbrica Disposiciones Generales establece sucesivamente su objeto y definiciones, ámbito de aplicación y las competencias en relación con las actuaciones contempladas en el mismo. El segundo, regula el procedimiento para la calificación y certificación de la eficiencia energética de edificios. El tercer capítulo se refiere al sistema de control independiente de los certificados que corresponde establecer y aplicar a esta Administración autonómica en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 9.1 del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y a la inspección del cumplimiento de la obligación de certificación de eficiencia energética de edificios. El cuarto capítulo crea el Registro autonómico de certificados de eficiencia energética de edificios de Castilla-La Mancha, adscrito a la Dirección General competente en materia de energía, incluyendo aspectos generales sobre el mismo, fomentado la tramitación telemática de los procedimientos registrales y estableciendo la puesta a disposición del público de la información más relevante incluida en dicho registro. El capítulo quinto determina el modo de inclusión del certificado de eficiencia energética en la información que el vendedor o arrendador debe suministrar al comprador o arrendatario en el ámbito de la protección de los consumidores y usuarios y, por último, el capítulo sexto se refiere al régimen sancionador.

En su virtud, a propuesta de la persona titular de la Consejería de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y previa deliberación del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha, en su reunión del día 8 de mayo de 2014.

DISPONGO:

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto y definiciones.*

1. El presente Decreto tiene por objeto regular las actuaciones de la Administración autonómica de Castilla-La Mancha en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios ubicados en su ámbito territorial, así como crear el Registro autonómico de certificados de eficiencia energética de edificios de Castilla-La Mancha, en desarrollo de las previsiones contenidas en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

2. A los efectos del presente Decreto, serán de aplicación las definiciones previstas en el artículo 1.3 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Este Decreto será de aplicación a aquellos edificios ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha a los que se refiere el artículo 2.1 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Artículo 3. *Competencia.*

El órgano de la Administración autonómica competente en relación con las actuaciones contempladas en el presente Decreto en materia de certificación de la eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha será la Consejería que tenga atribuidas las competencias en materia de energía.

CAPÍTULO SEGUNDO

Calificación y certificación de la eficiencia energética

Artículo 4. *Calificación y certificación de la eficiencia energética de un edificio.*

1. La calificación de la eficiencia energética de un edificio, o parte del mismo, se determinará mediante la metodología establecida en el Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, en base a los documentos inscritos en el Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. La misma se verificará mediante el proceso de certificación, realizándose las pruebas y comprobaciones necesarias para ello, y como resultado se expedirá por parte de técnico competente el certificado de eficiencia energética.

2. El certificado de eficiencia energética contendrá exclusivamente información acerca de la eficiencia energética del edificio o parte del mismo y no supondrá el cumplimiento de ningún otro requisito que pueda exigirse a este. El contenido mínimo del certificado de eficiencia energética será el establecido en la normativa básica.

3. La certificación de eficiencia energética de un edificio de nueva construcción o parte del mismo, constará de dos fases: la certificación de eficiencia energética del proyecto y la certificación de eficiencia energética del edificio terminado.

a) El certificado de eficiencia energética del proyecto quedará incorporado al proyecto de ejecución, expresando la veracidad de la información en él contenida y la conformidad con la calificación de eficiencia energética obtenida con el proyecto de ejecución del edificio.

b) El certificado de eficiencia energética del edificio terminado expresará que el edificio ha sido ejecutado de acuerdo con lo establecido en el proyecto de ejecución y en consecuencia se alcanza la calificación indicada en el certificado de eficiencia energética del

proyecto. Cuando no se alcance tal calificación, en un sentido u otro, se modificará el certificado de eficiencia energética inicial del proyecto en el sentido que proceda.

4. En relación con los edificios existentes, o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética correspondiente deberá contener información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética de los mismos, así como recomendaciones técnicamente viables para la mejora de los niveles de su eficiencia energética, salvo que no existiera ningún potencial razonable para una mejora en este aspecto en comparación con los requisitos de eficiencia energética vigentes.

Artículo 5. *Renovación y actualización de los certificados.*

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, el propietario del edificio o parte del mismo sujeto a certificación es el responsable de la renovación o actualización del certificado de eficiencia energética.

2. Tanto la renovación como la actualización de los certificados supondrán la expedición de nuevos certificados de eficiencia energética.

3. Se procederá a la renovación del certificado de eficiencia energética de un edificio o parte del mismo y a su registro, previamente a su venta o arrendamiento, cuando hayan transcurrido los 10 años de vigencia del mismo desde la fecha de su expedición.

4. La actualización del certificado podrá realizarse a iniciativa del propietario del edificio, o parte de éste, de forma voluntaria, cuando considere que existen motivos que puedan modificar el certificado de eficiencia energética.

No obstante, se deberá proceder obligatoriamente a la actualización del certificado de eficiencia energética de un edificio o parte del mismo y a su registro, previamente a su venta o arrendamiento, cuando se de cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Se hayan realizado obras en el edificio que afecten a una superficie mayor del 25 por ciento del total de la envolvente.

b) Se hayan renovado las instalaciones térmicas sustituyendo la totalidad de los equipos generadores de calor o frío por otros que utilicen la misma energía primaria.

c) Se hayan modificado las instalaciones térmicas cambiando el tipo de combustible.

Artículo 6. *Etiqueta de eficiencia energética.*

1. La certificación de la eficiencia energética de un edificio, o parte del mismo, otorga el derecho de utilización, durante su periodo de validez, de la etiqueta de eficiencia energética.

2. La etiqueta de eficiencia energética se ajustará al modelo disponible en el Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética con la inclusión del logotipo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, debiendo figurar siempre en la misma, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado o existente, y el número de registro otorgado como resultado de su inscripción en el Registro autonómico. La misma será proporcionada por la Dirección General competente en materia de energía tras quedar registrado el certificado.

3. Será obligatoria la exhibición de la etiqueta de eficiencia energética de edificios en los supuestos previstos en los apartados primero y segundo del artículo 13 del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, debiéndose ubicar en lugar destacado y bien visible por el público.

4. En los edificios frecuentados habitualmente por el público, ya sean ocupados por una autoridad pública o de titularidad privada, en los que la exhibición de la etiqueta resulte voluntaria, y se decida exhibir la misma, ésta se colocará de forma que sea visible por el público que los frecuente.

5. En cualquier caso, la etiqueta de eficiencia energética se conservará, junto con el correspondiente certificado de eficiencia energética, en el Libro del Edificio cuando la existencia del mismo sea preceptiva. En particular, para los edificios destinados a viviendas, ambos documentos se incluirán en el apartado de garantías específicas del mismo.

CAPÍTULO TERCERO

Control externo e inspección

Artículo 7. *Sistema de control independiente.*

1. El control externo de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios, o parte de los mismos, consiste en la verificación de la adecuación de la metodología de cálculo empleada, de la exactitud de los datos consignados en el certificado de eficiencia energética, del cumplimiento del procedimiento de certificación, de la calificación energética asignada en los certificados de acuerdo con la metodología de cálculo aplicada y, en su caso, de las recomendaciones formuladas en el mismo.

2. El control se realizará sobre una selección al azar de al menos una proporción estadísticamente significativa de los certificados de eficiencia energética expedidos anualmente en el marco de un plan de control que llevará a cabo la Dirección General competente en materia de energía.

3. Asimismo, como parte de este sistema de control independiente, se comprobará que los técnicos que expiden los certificados de eficiencia energética objeto de control, cumplen los requisitos exigidos por la normativa básica. En el supuesto de no cumplir dichos requisitos, se procederá a la cancelación de las correspondientes inscripciones como técnicos competentes en el Registro autonómico de certificados de eficiencia energética de edificios de Castilla-La Mancha, en el caso de que consten registrados. Además, se procederá a la cancelación de todos los certificados registrados expedidos por éstos, comunicando dicha circunstancia a los interesados.

Artículo 8. *Ejecución del control externo.*

1. Las actuaciones en que se concrete el plan de control anual serán ejecutadas por la Dirección General competente en materia de energía, directamente o a través de los agentes autorizados a los que se refiere el artículo siguiente.

2. El promotor o propietario del edificio, o parte del mismo, estará obligado a facilitar el desarrollo de la labor de control externo y, en particular, a permitir a los técnicos de la Administración o del agente autorizado que la ejecuten el acceso a la documentación técnica y a las partes necesarias del edificio para analizar sus características energéticas en lo referido tanto a la envolvente como a los sistemas del mismo.

3. El control de los certificados de eficiencia energética de los edificios, o parte de los mismos, inscritos en el Registro autonómico de certificados de eficiencia energética de edificios de Castilla-La Mancha, de sus renovaciones o actualizaciones, comprenderá, al menos, las actuaciones que se indican a continuación:

a) Para la verificación de certificados de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en fase de proyecto:

1.º La comprobación completa de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética.

2.º La comprobación de los resultados consignados en el certificado.

b) Para la verificación de certificados de eficiencia energética de edificios terminados, tanto de nueva construcción como existentes:

1.º La comprobación completa de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética.

2.º La comprobación completa de los resultados consignados en el certificado, incluidas las recomendaciones formuladas para el caso de los edificios existentes.

3.º La comprobación de la correspondencia entre las especificaciones que constan en el certificado de eficiencia energética y el edificio certificado mediante visita al mismo.

4. A la vista de la documentación relativa al proyecto del edificio y, en su caso, a su ejecución, así como la correspondiente al procedimiento de certificación de la eficiencia energética del mismo, se verificará que la opción elegida para expedir el certificado es adecuada. Una vez realizadas las pruebas y contrastes que determine la Dirección General competente en materia de energía para comprobar los datos de base del certificado, se

calculará su calificación energética mediante la misma opción utilizada en el procedimiento de certificación.

5. Cuando se detectasen deficiencias inadmisibles o la calificación de eficiencia energética resultante de este control externo fuera diferente a la que consta en el certificado verificado, se comunicará al promotor o propietario, indicando las razones que lo motivan, proponiendo para su inscripción el certificado obtenido en el procedimiento de control externo y otorgándole un plazo de un mes para que formule las alegaciones que estime pertinentes.

Transcurrido dicho plazo sin que se presenten alegaciones o en el caso de no ser aceptadas, la Dirección General competente en materia de energía dictará resolución de cancelación del certificado de eficiencia energética registrado inicialmente procediendo a inscribir el certificado obtenido en el procedimiento de control externo. La resolución de cancelación y nueva inscripción será notificada al promotor o propietario del edifico, o parte de éste, junto con la nueva etiqueta, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de presentación de alegaciones o desde la finalización del plazo establecido para ello sin haber presentado las mismas.

Artículo 9. *Agentes autorizados para ejecutar el control externo.*

1. Los agentes autorizados para llevar a cabo la verificación de los certificados de eficiencia energética de los edificios, o partes de éstos, serán las entidades de control de calidad de la edificación a que se refiere el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, los organismos de control habilitados en el campo reglamentario de las instalaciones térmicas o técnicos competentes independientes.

2. Estas entidades desarrollarán su actividad con arreglo a los principios de independencia, imparcialidad e integridad, resultando en cualquier caso incompatible su actividad con la de certificación de la eficiencia energética de los edificios concretos objeto de control, o con cualquier otra actuación en la que pudieran haber participado en los mismos como agente de la edificación, y deberán salvaguardar la confidencialidad de los datos obtenidos en el desarrollo de su actividad.

3. En el marco del correspondiente procedimiento de licitación, la Dirección General competente en materia de energía establecerá los requisitos de solvencia económica y financiera, técnica o profesional, para la correcta ejecución de los controles que encomiende a estos agentes.

4. Los agentes indicados en este artículo tendrán la consideración de organismo colaborador autorizado en materia de energías renovables y ahorro y eficiencia energética en los términos previstos en la Ley 1/2007, de 15 de febrero, de fomento de las energías renovables e incentivación del ahorro y eficiencia energética.

Artículo 10. *Inspección.*

La Dirección General competente en materia de energía, determinará las inspecciones que considere conveniente realizar al objeto de verificar que se cumple la obligación de certificar la eficiencia energética de los edificios ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Dichas inspecciones podrán llevarse a cabo a través de medios propios o externos, delegándose en este caso en agentes autorizados para la ejecución del control externo de las certificaciones.

CAPÍTULO CUARTO

Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha

Artículo 11. *Disposiciones generales sobre el Registro.*

1. Mediante la presente disposición se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla-La Mancha con la finalidad establecida en la

Disposición transitoria tercera del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

2. Dicho Registro se adscribe a la Dirección General competente en materia de energía, que será el órgano gestor del mismo.

3. Los certificados de eficiencia energética del proyecto y de edificios terminados, o partes de los mismos, ya sean nuevos o existentes, así como sus renovaciones y actualizaciones, deberán inscribirse en el citado Registro, siendo responsables de dichas inscripciones sus promotores o propietarios.

4. Con el fin de disponer de información sobre los profesionales y empresas que ofrecen servicios de certificación energética de edificios en esta Comunidad Autónoma y poderla poner a disposición del público, los técnicos y empresas interesados podrán solicitar de forma voluntaria su inscripción en la sección específica del Registro autonómico de certificados de eficiencia energética de edificios de Castilla-La Mancha.

5. La inscripción de los certificados de eficiencia energética no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha con la calificación de eficiencia energética o con el certificado de eficiencia energética presentado, pudiendo ser comprobada posteriormente mediante control o inspección.

Del mismo modo, la inscripción de técnicos competentes y empresas que ofrecen servicios de certificación energética de edificios no supondrá que quede acreditado el cumplimiento de los requisitos exigibles, pudiendo ser objeto de comprobación en cualquier momento por la Dirección General competente en materia de energía, y procediéndose, en su caso, a la cancelación de la correspondiente inscripción.

6. El Registro es público, rigiéndose, además de por este Decreto, por lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

7. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de energía se regulará su organización y funcionamiento, así como el procedimiento de inscripción y las condiciones de acceso a los datos incluidos en el mismo.

8. Sin perjuicio de lo que se establezca en la disposición a que se refiere el apartado anterior, y con las limitaciones previstas en la normativa de aplicación sobre protección de datos de carácter personal, la Dirección General competente en materia de energía pondrá a disposición del público, en el portal corporativo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.castillalamancha.es, un servicio de consulta de los datos de mayor interés que se contengan en el Registro.

Artículo 12. *Tramitación electrónica de los procedimientos registrales.*

1. La presentación de las solicitudes relativas a los procedimientos registrales se realizará de forma obligatoria por vía telemática, mediante sistema de firma electrónica, adjuntando la documentación precisa en formato electrónico, mediante la aplicación creada al efecto en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.jccm.es, en los siguientes casos:

– Cuando el promotor o propietario del edificio, o parte del mismo, para el que se solicita el registro de un certificado sea una persona jurídica.

– Cuando quien formule la solicitud de registro, en representación del promotor o propietario, sea una persona jurídica.

– Cuando se solicite la inscripción de certificados por el técnico competente en representación del propietario o promotor.

– Cuando se solicite la inscripción de los técnicos competentes y empresas que ofrecen servicios de certificación energética.

2. Los sistemas de firma electrónica se ajustarán a lo dispuesto en la normativa autonómica que regula la utilización de los medios electrónicos.

3. Las comunicaciones y notificaciones electrónicas entre los ciudadanos y esta Administración se harán según lo establecido en la normativa autonómica que regula la utilización de los medios electrónicos.

4. En los supuestos no contemplados en el apartado primero de este artículo, las solicitudes relativas a los procedimientos registrales podrán presentarse por medios electrónicos según lo dispuesto en el artículo 6 de la Orden de 07/10/2013, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se regula el Registro Único de Documentos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y se establecen los requisitos generales para su uso, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO QUINTO

La certificación de la eficiencia energética en el ámbito de la protección de los consumidores y usuarios

Artículo 13. *La certificación de la eficiencia energética en el ámbito de protección de los consumidores y usuarios.*

1. La etiqueta de eficiencia energética debe incluirse en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del mismo.

2. Las personas físicas o jurídicas que vendan o arrienden edificios suministrarán obligatoriamente a los compradores o arrendatarios la información prevista por la legislación sobre protección de las personas consumidoras y usuarias y además la siguiente:

a) El certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte del edificio, según corresponda.

b) La etiqueta de eficiencia energética indicativa de la calificación obtenida.

3. Asimismo, se debe notificar que toda la información relativa al certificado de eficiencia energética en cuestión estará a su disposición en el Registro regulado en el presente Decreto.

4. El órgano competente en materia de consumo vigilará el cumplimiento de las previsiones reguladoras de la información obligatoria que debe presentarse a quien ostente la condición de consumidor y usuario de viviendas.

CAPÍTULO SEXTO

Régimen sancionador

Artículo 14. *Infracciones y sanciones.*

1. El incumplimiento de lo establecido en el presente Decreto y en sus disposiciones de desarrollo, por parte de los agentes autorizados para ejecutar el control externo, será sancionado conforme a lo dispuesto en el artículo 29.2 a) de la Ley 1/2007, de 15 de febrero, de fomento de las energías renovables e incentivación del ahorro y eficiencia energética en Castilla-La Mancha, o norma que la sustituya. Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones del promotor o propietario del edificio, o parte del mismo, previstas en el artículo 8.2 de este Decreto será sancionado según lo previsto en el artículo 29.2 f) de la misma Ley.

2. El incumplimiento de los preceptos contenidos en el Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Además, el incumplimiento de los preceptos contenidos en dicho Procedimiento básico que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del artículo 49.1 del texto refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se sancionará según lo dispuesto en el capítulo II del título IV del texto refundido citado, así como en la Ley 11/2005, de 15 de diciembre, del Estatuto del Consumidor de Castilla-La Mancha.

Artículo 15. *Competencias.*

1. Para la determinación de los órganos administrativos competentes para la iniciación y resolución de los procedimientos sancionadores, se aplicará lo establecido en el artículo 3.6 del Decreto 15/2005, de 1 de febrero, de asignación de competencias sancionadoras en materia de industria, energía y minas.

2. Para la determinación de los órganos administrativos competentes para la iniciación y resolución de los procedimientos sancionadores en materia de defensa de los consumidores y usuarios, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 260/2011, de 30 de agosto, de competencias sancionadoras en materia de sanidad, ordenación farmacéutica, defensa del consumidor y usuario, productos farmacéuticos, asuntos sociales y protección de menores.

Disposición transitoria única. *Validez de los certificados ya emitidos y cancelación de la inscripción de entidades de verificación de la conformidad.*

Se mantienen en vigor todos los certificados y etiquetas de eficiencia energética registrados y emitidos hasta la fecha, al amparo del Decreto 6/2011, de 1 de febrero, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro autonómico de certificados de eficiencia energética de edificios y entidades de verificación de la conformidad y al amparo de la Orden de 11/06/2013, de la Consejería de Fomento, por la que se regula la inscripción de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios existentes en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, por el periodo de validez que se indica en los mismos. Dichos certificados quedan incorporados al Registro que se crea a través de la presente disposición.

Quedan canceladas las inscripciones de Entidades de Verificación de la Conformidad realizadas en base a la disposición transitoria segunda del Decreto 6/2011, de 1 de febrero.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Queda derogado el Decreto 6/2011, de 1 de febrero, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro autonómico de certificados de eficiencia energética de edificios y entidades de verificación de la conformidad.

2. Asimismo, quedan también derogadas la Orden de 11/06/2013, de la Consejería de Fomento, por la que se regula la inscripción de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios existentes en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y cuantas otras normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Competencias para el desarrollo del Decreto.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de energía para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

§ 18

Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 232, de 29 de noviembre de 2013
«BOE» núm. 35, de 10 de febrero de 2014
Última modificación: 31 de enero de 2023
Referencia: BOE-A-2014-1368

CAPÍTULO I

Normas sustantivas sobre tributos cedidos

Sección 1.ª Impuesto sobre la renta de las personas físicas

[. . .]

Artículo 3 bis. *Deducción por gastos de guardería.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 30 por ciento de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por los gastos de custodia de hijas o hijos menores de 3 años en guarderías o centros de educación infantil, con un máximo de 500 euros por cada hija o hijo inscrito en dichas guarderías o centros.

Para la aplicación de la presente deducción solo se tendrán en cuenta aquellas hijas o aquellos hijos que den derecho a la aplicación del mínimo por descendientes en el artículo 58 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre.

De las cantidades satisfechas se deben minorar el importe de las becas o ayudas obtenidas de cualquier Administración Pública que cubran todos o parte de los gastos de custodia. Esta minoración se aplicará de forma individual para cada hija o hijo que se beneficie de las becas o ayudas.

A estos efectos se entenderán por gastos de custodia las cantidades satisfechas a guarderías y centros de educación infantil por la preinscripción y matrícula de dichos menores, la asistencia, en horario general y ampliado, y la alimentación, siempre que se hayan producido por meses completos y no tuvieran la consideración de rendimientos del trabajo en especie exentos por aplicación de lo dispuesto en las letras b) o d) del apartado 3 del artículo 42 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre.

2. Cuando las hijas o los hijos que den derecho a la deducción convivan con más de un contribuyente, el importe de la deducción se prorrateará conforme al hecho de que aquellas o aquellos den derecho al mínimo por descendientes a más de un contribuyente.

3. El límite de la misma, en el período impositivo en el que la hija o el hijo cumpla los 3 años de edad, será de 250 euros.

4. A los efectos de aplicación de esta deducción, se entenderá como guardería o centro de educación infantil todo centro autorizado por la consejería competente en materia de

educación que tenga por objeto la custodia o el primer ciclo de educación infantil, de niñas y niños menores de 3 años.

[. . .]

Artículo 9. *Deducción por arrendamiento de vivienda habitual por menores de 36 años.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 por ciento de las cantidades satisfechas por el arrendamiento de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual en Castilla-La Mancha durante el período impositivo, con un máximo de 450 euros.

2. La anterior deducción podrá llegar hasta el 20 por ciento de las cantidades satisfechas por el arrendamiento de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual durante el período impositivo, con un máximo de 612 euros, en los siguientes supuestos:

a) Cuando el contribuyente tenga su domicilio habitual en un municipio de Castilla-La Mancha de hasta 2.500 habitantes.

b) Cuando el contribuyente tenga su domicilio habitual en un municipio de Castilla-La Mancha con población superior a 2.500 habitantes y hasta 10.000 habitantes, que se encuentre a una distancia mayor de 30 kilómetros de un municipio con población superior a 50.000 habitantes.

A estos efectos, para determinar el número de habitantes de cada municipio se tomará el establecido en el padrón municipal de habitantes en vigor a 1 de enero del año de devengo del impuesto.

3. Para la aplicación de la deducción será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el contribuyente sea menor de treinta y seis años a la fecha del devengo del impuesto.

b) Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 euros en tributación individual y 25.000 euros en tributación conjunta.

c) Que en la autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

4. El concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a la fecha de devengo del impuesto.

Artículo 9 bis. *Deducción por arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 por 100 de las cantidades satisfechas durante el ejercicio correspondiente por el arrendamiento de la vivienda habitual situada en Castilla-La Mancha y que constituya su residencia habitual, con un máximo de 450 euros, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el contrato de arrendamiento esté vinculado a una operación de adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda.

b) Que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes, no supere la cuantía de 12.500 euros en tributación individual o de 25.000 euros en tributación conjunta.

c) Que en la autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

2. El concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a la fecha del devengo del impuesto.

3. El límite de esta deducción se prorrateará por el número de días en los que permanezca vigente el arrendamiento dentro del periodo impositivo y, además, cuando dos o

más contribuyentes declarantes del impuesto tengan derecho a la aplicación de esta deducción por una misma vivienda, el límite se prorrateará entre ellos a partes iguales.

Artículo 9 ter. *Deducción por arrendamiento de vivienda habitual por familias numerosas.*

1. Los contribuyentes que integren una familia numerosa, reconocida como tal de conformidad con lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 por ciento de las cantidades satisfechas por el arrendamiento de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual en Castilla-La Mancha durante el período impositivo, con un máximo de 450 euros.

2. Para la aplicación de la deducción será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 euros en tributación individual y 25.000 euros en tributación conjunta.

b) Que en la autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

c) Que a la fecha del devengo del impuesto tenga reconocida la condición de familia numerosa y se esté en posesión del título acreditativo de dicha condición.

3. El concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a la fecha de devengo del impuesto.

4. El límite de esta deducción se prorrateará por el número de días en los que permanezca vigente el arrendamiento dentro del periodo impositivo y, además, cuando dos o más contribuyentes declarantes del impuesto tengan derecho a la aplicación de esta deducción por una misma vivienda, el límite se prorrateará entre ellos a partes iguales.

Artículo 9 quáter. *Deducción por arrendamiento de vivienda habitual por familias monoparentales.*

1. El padre o la madre que integre una familia monoparental podrá deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 por ciento de las cantidades satisfechas por el arrendamiento de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual en Castilla-La Mancha durante el período impositivo, con un máximo de 450 euros.

2. Para la aplicación de la deducción será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 euros en tributación individual y 25.000 euros en tributación conjunta.

b) Que en la autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

3. El concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a la fecha de devengo del impuesto.

4. El límite de esta deducción se prorrateará por el número de días en los que permanezca vigente el arrendamiento dentro del periodo impositivo y, además, cuando dos o más contribuyentes declarantes del impuesto tengan derecho a la aplicación de esta deducción por una misma vivienda, el límite se prorrateará entre ellos a partes iguales.

5. Se aplicarán a esta deducción lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 2 bis, relativos a lo que ha de considerarse familia monoparental.

Artículo 9 quinquies. *Deducción por arrendamiento de vivienda habitual por personas con discapacidad.*

1. Los contribuyentes que tengan un grado de discapacidad acreditado igual o superior al 65 por ciento y tengan derecho a la aplicación el mínimo por discapacidad del contribuyente,

previsto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 por ciento de las cantidades satisfechas por el arrendamiento de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual en Castilla-La Mancha durante el período impositivo, con un máximo de 450 euros.

2. Para la aplicación de la deducción será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente menos el mínimo por descendientes no supere la cuantía de 12.500 euros en tributación individual y 25.000 euros en tributación conjunta.

b) Que en la autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se consigne el número de identificación fiscal del arrendador de la vivienda.

3. El concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a la fecha de devengo del impuesto.

4. El límite de esta deducción se prorrateará por el número de días en los que permanezca vigente el arrendamiento dentro del periodo impositivo y, además, cuando dos o más contribuyentes declarantes del impuesto tengan derecho a la aplicación de esta deducción por una misma vivienda, el límite se prorrateará entre ellos a partes iguales.

[. . .]

Artículo 12 bis. *Deducción por residencia habitual en zonas rurales.*

1. Los contribuyentes que teniendo su residencia habitual en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, cumplan además el requisito de estancia efectiva en el mismo en los términos previstos en el artículo 5 de la ley antes citada, podrán aplicarse en la cuota íntegra autonómica la que corresponda de las siguientes deducciones:

a) Por residencia habitual en un municipio incluido en una zona de intensa despoblación:

– Si el municipio tiene una población inferior a 2.000 habitantes: 20 %.

– Si el municipio tiene una población igual o superior a 2.000 e inferior a 5.000 habitantes: 15 %.

b) Por residencia habitual en un municipio incluido en una zona de extrema despoblación:

– Si el municipio tiene una población inferior a 2.000 habitantes: 25 %.

– Si el municipio tiene una población igual o superior a 2.000 e inferior a 5.000 habitantes: 20 %.

c) Por residencia habitual en un municipio incluido en una zona en riesgo de despoblación:

– Si el municipio tiene una población inferior a 2.000 habitantes: 15 %.

– Si el municipio tiene una población igual o superior a 2.000 e inferior a 5.000 habitantes: 10 %.

2. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos indicados en el apartado anterior dará lugar a la integración de las cantidades deducidas en la cuota íntegra autonómica del ejercicio en que se produzca el incumplimiento, con los correspondientes intereses de demora.

Artículo 12 ter. *Deducción por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en zonas rurales.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 por ciento de las cantidades que durante el período impositivo satisfagan por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda esté situada en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refiere el artículo 12 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, y que la población del mismo sea inferior a 5.000 habitantes.

b) Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda se haya producido a partir del 1 de enero de 2021.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

La base máxima total de la deducción será de 180.000 euros, o el importe de adquisición o rehabilitación de la vivienda que da origen a la deducción si este fuera menor, minorado por los importes recibidos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en concepto de subvenciones por la adquisición o rehabilitación de la vivienda. A su vez, la base máxima a aplicar en cada ejercicio será de 12.000 euros.

3. Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado ya de la deducción prevista en este artículo, la base máxima total de la deducción se minorará en las cantidades invertidas en la adquisición de las viviendas anteriores, en tanto dichas cantidades hubieran sido objeto de deducción.

Cuando con ocasión de la enajenación de una vivienda habitual por la que se hubiera practicado la deducción prevista en este artículo se genere una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva vivienda se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

4. En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente podrá seguir practicando esta deducción, en los términos previstos en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

5. La aplicación de esta deducción requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arrojase su comprobación al comienzo del mismo al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación. A estos efectos, no se computarán los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el período impositivo por los elementos patrimoniales que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente.

6. Para la aplicación de la deducción prevista en este artículo se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

a) Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente deberá ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por éste, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de

adquisición o terminación de las obras. No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el párrafo anterior. Cuando sean de aplicación las excepciones previstas en los dos párrafos anteriores, la deducción por adquisición de vivienda se practicará hasta el momento en que se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma.

b) Se entenderá por adquisición de vivienda habitual, la adquisición en sentido jurídico del derecho de propiedad o pleno dominio de la misma, aunque éste sea compartido, siendo indiferente el negocio jurídico que la origine.

Se asimilan a la adquisición de vivienda la construcción o ampliación de la misma, en los siguientes términos:

Ampliación de vivienda: Cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.

Construcción: Cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que el certificado final de obra se emita en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

c) Se considerarán obras de rehabilitación de la vivienda habitual aquellas que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

Artículo 12 quater. *Deducción por traslado de vivienda habitual.*

1. El contribuyente podrá deducirse 500 euros en la cuota íntegra autonómica en el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia, así como en el siguiente, por los gastos ocasionados al trasladar la residencia habitual por motivos laborales a un municipio de Castilla-La Mancha de los incluidos en las zonas a que se refiere el artículo 12 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, en las siguientes circunstancias:

a) La base liquidable del periodo impositivo en el que se hubieran comenzado a aplicar las deducciones aludidas en el punto anterior, deberá ser inferior a 22.946 euros en tributación individual o a 31.485 euros en tributación conjunta.

b) El importe de la deducción no podrá exceder de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de los rendimientos del trabajo y de las actividades económicas del ejercicio en que resulte aplicable la deducción.

c) En el supuesto de tributación conjunta, la deducción de 500 euros se aplicará, en cada uno de los periodos impositivos en que sea aplicable la deducción, por cada uno de los contribuyentes que traslade su residencia en los términos anteriormente comentados, con el límite de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de rendimientos del trabajo y de actividades económicas que corresponda a los contribuyentes que generen derecho a la aplicación de la deducción.

d) Para consolidar el derecho a la deducción, es preciso que el contribuyente permanezca en la nueva residencia habitual durante el año en que se produce el traslado y los tres siguientes.

2. El incumplimiento de cualquiera de los dos requisitos anteriores dará lugar a la devolución de las cantidades deducidas de la cuota íntegra autonómica del ejercicio en que se produzca el incumplimiento, con los correspondientes intereses de demora.

[. . .]

Sección 2.ª Impuesto sobre sucesiones y donaciones

[. . .]

Sección 3.ª Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Artículo 19. *Tipos aplicables en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.*

1. A las transmisiones de inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, con excepción de los derechos reales de garantía, a que se refiere el artículo 11.1.a) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se les aplicará, con carácter general, el tipo de gravamen del 9 por ciento.

Se aplicará el tipo de gravamen del 9 por ciento a las concesiones administrativas y a los actos administrativos asimilados de constitución de derechos, siempre que los actos lleven aparejada una concesión demanial o derechos de uso sobre bienes inmuebles de titularidad de entidades públicas. La posterior transmisión onerosa por actos “inter vivos” tributará, asimismo, al tipo del 9 por ciento.

2. Se aplicará el tipo reducido del 6 por ciento a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor de la vivienda no exceda de 180.000 euros y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la adquisición se financie en más del 50 por ciento mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido concertado con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo segundo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, cuyo importe no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.

b) Que el valor de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca.

c) Que el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor de referencia, en caso de existir este, previsto en el artículo 10.2 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

No obstante, cuando las transmisiones de inmuebles tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual radicada en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, el tipo reducido a aplicar será el siguiente:

1.º) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas en riesgo de despoblación: 5 por ciento.

2.º) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 4 por ciento.

3.º) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 3 por ciento.

3. Se aplicará el tipo reducido del 6 por ciento a la promesa u opción de compra, incluida en el contrato de arrendamiento de la vivienda que constituya la residencia habitual del sujeto pasivo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el sujeto pasivo tenga menos de 36 años y conste su fecha de nacimiento en el correspondiente contrato.

b) Que el contrato de promesa u opción de compra reúna los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

c) Que la vivienda se encuentre calificada dentro de alguna de las clases y tipos de viviendas con protección pública según la normativa de Castilla-La Mancha, y su ocupación se haga efectiva por el sujeto pasivo en un plazo no superior a un mes desde la fecha de celebración del contrato.

4. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las transmisiones de bienes inmuebles en las que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que sea aplicable a la operación alguna de las exenciones contenidas en los apartados 20, 21 y 22 del artículo 20.Uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) Que el adquirente sea sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales, y tenga derecho a la deducción total o parcial del Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por tales adquisiciones, tal y como se dispone el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre.

c) Que no se haya producido la renuncia a la exención prevista en el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre.

5. En las transmisiones de inmuebles destinados a sede social o centro de trabajo de empresas o a locales de negocios, y estén ubicados en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, se aplicarán los siguientes tipos impositivos:

a) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de riesgo de despoblación: 3 por ciento.

b) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 2 por ciento.

c) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 1 por ciento.

6. Se aplicará el tipo reducido del 5 por ciento a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo cuando el contribuyente sea menor de 36 años, o tenga un grado de discapacidad acreditado igual o superior al 65 por ciento, o esté integrado en una familia numerosa o en una familia monoparental, siempre que el valor de la vivienda no exceda de 180.000 euros y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la adquisición se financie en más del 50 por ciento mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido concertado con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo segundo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, cuyo importe no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.

b) Que el valor de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca.

c) Que el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor de referencia, en caso de existir este, previsto en el artículo 10.2 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Se entenderá por familia numerosa aquella reconocida conforme a lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

Se entenderá por familia monoparental aquella definida en el artículo 2 bis.

7. Se aplicará el tipo reducido del 5 por 100 a la transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sea de aplicación las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que la empresa adquiriente incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla.

b) Que la actividad principal de la empresa adquirente sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.

c) Que la transmisión se formalice en documento público en el que se haga constar que la adquisición del inmueble se efectúa con la finalidad de venderlo.

d) Que la totalidad de la vivienda y sus anexos se venda posteriormente por la empresa que la adquirió dentro del plazo de tres años desde su adquisición.

e) Que la venta posterior esté sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

En el caso de incumplimiento de alguno de los requisitos regulados en las letras d) y e), el adquirente que hubiese aplicado el tipo impositivo reducido vendrá obligado a presentar, en el plazo de un mes desde el incumplimiento, una declaración complementaria aplicando el tipo impositivo general e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

Quedan expresamente excluidas de la aplicación de este tipo impositivo reducido:

a) Las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial.

b) Las transmisiones de valores que incurran en los supuestos a que se refiere el artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

8. Se aplicará el tipo reducido del 5 por ciento a las transmisiones onerosas de bienes inmuebles incluidos en la transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo, constituyan o sean susceptibles de constituir una unidad económica autónoma en el transmitente capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, a que se refiere el artículo 7.1.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Que, con anterioridad a la transmisión, el transmitente ejerciese la actividad empresarial o profesional en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha de forma habitual, personal y directa.

b) Que el adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto al año anterior a la transmisión, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral, durante un período de cinco años.

A estos efectos, se computarán en la plantilla media a los trabajadores sujetos a la normativa laboral, cualquiera que sea su relación contractual, considerando la jornada contratada en relación con la jornada completa y, cuando aquella fuera inferior a esta, se calculará la equivalencia en horas.

c) Que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de forma habitual, personal y directa, durante un período mínimo de cinco años.

En el supuesto de incumplimiento de los requisitos establecidos en las letras b) y c) de este apartado, deberá pagarse la parte de la cuota del impuesto que se haya dejado de ingresar como consecuencia de haber aplicado el tipo reducido en lugar del tipo general que hubiera correspondido.

A estos efectos, el obligado tributario deberá presentar una autoliquidación complementaria en el plazo de un mes contado desde la fecha en que se produzca el incumplimiento y deberá ingresar, junto con la cuota resultante, los intereses de demora correspondientes.

[. . .]

Artículo 21. *Tipos aplicables a la modalidad de actos jurídicos documentados.*

1. A los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se les aplicará, con carácter general, el tipo de gravamen del 1,50 por ciento.

2. Se aplicará el tipo reducido del 0,75 por ciento a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la

adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor de la vivienda no exceda de 180.000 euros y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la adquisición se financie en más del 50 por ciento mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido concertado con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo segundo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, cuyo importe no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.

b) Que el valor de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca.

c) Que el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor de referencia, en caso de existir este, previsto en el artículo 10.2 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Cuando el sujeto pasivo del impuesto, cumpliendo las anteriores condiciones, sea una persona menor de 36 años, o tenga un grado de discapacidad acreditado igual o superior al 65 por ciento, o esté integrada en una familia numerosa o en una familia monoparental, se aplicará el tipo reducido del 0,50 por ciento.

No obstante, cuando la vivienda cuya adquisición se documenta radique en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, el tipo reducido a aplicar será el siguiente:

1.º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas en riesgo de despoblación: 0,50 por ciento.

2.º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 0,25 por ciento.

3.º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 0,15 por ciento.

3. Se aplicará el tipo reducido del 0,75 por ciento a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la promesa u opción de compra, incluida en el contrato de arrendamiento de la vivienda que constituya la residencia habitual del sujeto pasivo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el sujeto pasivo tenga menos de 36 años y conste su fecha de nacimiento en el correspondiente contrato.

b) Que la vivienda se encuentre calificada dentro de alguna de las clases y tipos de viviendas con protección pública según la normativa de Castilla-La Mancha, y su ocupación se haga efectiva por el sujeto pasivo en un plazo no superior a un mes desde la fecha de celebración del contrato.

4. En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención contenida en el artículo 20.dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, se aplicará el tipo de gravamen del 2,50 por ciento.

5. En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles destinados a sede social o centro de trabajo de empresas o a locales de negocios, y estén ubicados en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, se aplicarán los siguientes tipos impositivos:

a) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de riesgo de despoblación: 0,25 por ciento.

b) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 0,15 por ciento.

c) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 0,10 por ciento.

Artículo 22. *Definición de vivienda habitual y supuestos de cotitularidad.*

1. En la aplicación de lo dispuesto en los artículos 19 y 21 se atenderá al concepto de vivienda habitual establecido en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. En el caso de que sean varias las personas físicas que de forma conjunta adquieran o suscriban la promesa u opción de compra del inmueble, para que pueda hacerse efectiva la aplicación de los tipos reducidos definidos en los artículos 19 y 21 de esta ley, los requisitos establecidos habrán de cumplirse para todas y cada una de ellas.

Estos requisitos se entenderán cumplidos con la simple declaración responsable de los sujetos pasivos, sin perjuicio de la posterior comprobación administrativa.

3. En el caso de que no se cumplieran las condiciones establecidas en esta ley, los sujetos pasivos deberán pagar la parte del impuesto que hubieran dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del tipo reducido, más los intereses de demora correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades en las que pudieran incurrir con arreglo a lo previsto en el título IV de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

[. . .]

Artículo 27. *Bonificaciones de la cuota tributaria en la constitución y ejecución de opción de compra en contratos de arrendamiento vinculados a determinadas operaciones de dación en pago.*

En el caso de la adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda, los beneficios fiscales serán:

a) La constitución de la opción de compra documentada en los contratos de arrendamiento a que se refiere el apartado anterior tendrá una bonificación del 100 por ciento de la cuota tributaria por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas.

b) La ejecución de la opción de compra a que se refieren los apartados anteriores tendrá una bonificación del 100 por ciento de la cuota tributaria por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas.

Artículo 28. *Bonificaciones en la cuota tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

(Suprimido).

Artículo 29. *Bonificación temporal en la cuota tributaria Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

1. Las primeras copias de las escrituras públicas que formalicen la declaración de la obra nueva de construcciones afectas a actividades económicas, y que no estén destinadas a vivienda, tendrán una bonificación del 50 por ciento en la cuota tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la modalidad de actos jurídicos documentados, con un límite de 1.500 euros. En las escrituras se hará constar la voluntad expresa de que la construcción se destina a la realización de una actividad económica.

2. La aplicación de esta bonificación tiene carácter temporal desde la entrada en vigor de esta ley hasta el 31 de diciembre de 2014.

Sección 4.ª Tributos sobre el juego

[. . .]

CAPÍTULO II

Normas para la aplicación de los tributos cedidos

Artículo 39. *Plazo de presentación de autoliquidaciones y documentos en adquisiciones por título de donación y en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

1. Para los hechos imponibles sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por las adquisiciones a título de donación o equiparables, y al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados realizados a partir de la entrada en vigor de esta ley, el plazo de presentación de las declaraciones y de las autoliquidaciones será de un mes, contado a partir de la fecha de devengo del correspondiente impuesto. A estos efectos, cuando el último día del citado plazo coincidiese con sábado, domingo o festivo, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los empresarios o profesionales que en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional, adquieran objetos fabricados con metales preciosos y que estén obligados a la llevanza de los libros-registro a los que hace referencia el artículo 91 del Reglamento de la Ley de objetos fabricados con metales preciosos, aprobado por el Real Decreto 197/1988, de 22 de febrero, declararán conjuntamente todas las operaciones sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, devengadas en el mes natural. Para ello, presentarán una única autoliquidación acompañando fotocopia de aquellas hojas del libro-registro que comprendan las operaciones realizadas en el mes natural.

El plazo de ingreso y presentación de la autoliquidación será el mes natural inmediato posterior al que se refieran las operaciones declaradas.

Artículo 40. *Colaboración social de los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles y de los notarios en la aplicación de los tributos.*

1. En la forma y condiciones que determine la Consejería competente en materia de hacienda, los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles, con destino en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, vendrán obligados a remitir trimestralmente a los órganos de la Administración tributaria regional una relación de los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que se presenten a inscripción en sus registros, cuando el pago de dichos tributos o la presentación de las declaraciones tributarias se hayan realizado en otra Comunidad Autónoma.

2. El cumplimiento de las obligaciones formales de los notarios establecidas en los artículos 32.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, y 52 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se realizará en la forma y condiciones que establezca la Consejería competente en materia de hacienda, pudiendo disponer la remisión de la información en soporte legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática.

3. Los notarios y notarias remitirán por vía telemática a la consejería competente en materia de hacienda, una copia electrónica de las escrituras o documentos notariales referentes a hechos, actos o negocios jurídicos que contengan hechos imponibles sujetos a los impuestos sobre sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, que deban ser liquidados ante la Administración tributaria regional, adjuntando una declaración informativa notarial de los elementos básicos de las escrituras o documentos remitidos. Los procedimientos, estructura y plazos de remisión de esta información serán determinados por la mencionada consejería.

Artículo 41. *Promoción y utilización de medios telemáticos.*

La Consejería competente en materia de hacienda desarrollará los instrumentos jurídicos y tecnológicos necesarios para facilitar la presentación telemática de autoliquidaciones, declaraciones, escrituras públicas, comunicaciones u otros documentos tributarios

directamente por los sujetos pasivos o a través de profesionales, entidades, instituciones y organismos representativos de sectores o intereses sociales, laborales, empresariales o profesionales.

[. . .]

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. A la entrada en vigor de esta ley quedará derogada la Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de Medidas en Materia de Tributos Cedidos.

2. La derogación de la disposición a que se refiere el apartado 1 no perjudicará los derechos de la Hacienda pública de Castilla-La Mancha respecto a las obligaciones devengadas durante su vigencia.

[. . .]

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el 1 de enero de 2014, a excepción de las disposiciones relativas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas reguladas en los artículos 1 a 13, que entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

[. . .]

§ 19

Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 32, de 24 de junio de 1994
«BOE» núm. 34, de 9 de febrero de 1995
Última modificación: 27 de diciembre de 2018
Referencia: BOE-A-1995-3396

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, atribuyen a los poderes públicos regionales la promoción de las condiciones que hacen posibles la libertad y la igualdad. Asimismo les encomienda remover los obstáculos que impiden o dificultan la participación plena de los ciudadanos en la vida de su región. De forma específica la Constitución, en su artículo 49, señala como principio rector de la política social y económica la obligación de los poderes públicos de realizar una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y les ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que la Constitución otorga a todos los ciudadanos.

El Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha contempla, en su artículo 31, como competencias exclusivas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; obras públicas de interés para la región, dentro de su propio territorio; ferrocarriles, carreteras y caminos cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio de la región y, en los mismos términos, los transportes terrestres; la asistencia social y servicios sociales, y la promoción y ayuda de determinados colectivos, entre ellos los minusválidos.

En el ejercicio de estas competencias, el Gobierno de Castilla-La Mancha estableció, en el Decreto 71/1985, de 9 de julio, una serie de medidas dirigidas a facilitar la movilidad de diversos colectivos, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas. Asimismo la Ley 3/1986, de 16 de abril, de Servicios Sociales de Castilla-La Mancha, que se apoya en el principio de solidaridad como valor inspirador de la convivencia para evitar situaciones de marginación o desigualdad, establece en su disposición adicional tercera la inclusión de medidas sociales en el planeamiento urbanístico y la aplicación de criterios tendentes a la eliminación de barreras.

La aplicación de las medidas citadas, ha conseguido mejorar notablemente las condiciones de accesibilidad a numerosos espacios de uso público y la adaptación de viviendas a las peculiares condiciones de personas con movilidad reducida. Sin embargo, la aplicación efectiva del Decreto citado ha evidenciado, en su tiempo de vigencia, la necesidad

de complementar las medidas con otras que faciliten una vida normal a personas con limitaciones psíquicas y sensoriales o cualquier otra que impida a las personas la accesibilidad a su entorno social.

Por otra parte, la progresiva incorporación de las personas con discapacidades al mundo del trabajo y a la vida social pone, cada vez más, de manifiesto la necesidad de acomodar los espacios urbanos, los servicios públicos y las propias viviendas a las peculiares condiciones de vida de estos ciudadanos. Esta necesidad es valorada por la opinión pública como objetivo prioritario de convivencia y considerada como posible, gracias a los avances técnicos que nuestro nivel de desarrollo permite.

El cumplimiento de los objetivos citados exige una acción concertada de las Administraciones públicas que facilite el establecimiento de instrumentos normativos y amplíe los medios necesarios para acondicionar los pueblos y ciudades a las condiciones de vida de todos los ciudadanos. Al mismo tiempo se hace necesario incorporar a los sectores más sensibilizados y singularmente a los colectivos afectados, en la tarea de impulsar iniciativas privadas tendentes a mejorar las condiciones de uso y acceso de los servicios necesarios para hacer real y efectiva la convivencia.

Con esta finalidad las Cortes de Castilla-La Mancha aprueban la presente Ley que pretende regular las normas sobre accesibilidad urbanística, en la edificación, en el transporte y la comunicación sensorial que serán de aplicación a todos aquellos proyectos de obra nueva de edificación y urbanización, así como para la renovación de material móvil de transporte público de viajeros, que se ejecuten y desarrollen a partir de la entrada en vigor de esta Ley. Del mismo modo regula la eliminación de barreras arquitectónicas y en el transporte y la comunicación sensorial estableciendo los mecanismos de promoción y control del cumplimiento en los plazos fijados, atribuyendo las distintas competencias, habilitando un régimen sancionador que garantice su eficacia y creando los órganos de participación social e institucional necesarios.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Objetivo.*

La presente Ley tiene por objeto, garantizar en proyectos futuros la accesibilidad y la utilización del entorno urbano, de edificios, medios de transporte y sistemas de comunicación sensorial, a las personas con movilidad reducida o que padezcan temporal o permanentemente alguna limitación, así como la eliminación progresiva de las barreras que existan.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente Ley será de aplicación a las actuaciones en el planeamiento, gestión y ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial, tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por cualquier persona física o jurídica, de carácter público o privado, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

Artículo 3. *Delimitación conceptual.*

1. A los efectos de la presente Ley se consideran personas en situación de limitación aquellas que de forma temporal o permanente tienen limitada su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales y ver u oír con normalidad. Asimismo se entiende por personas con movilidad reducida aquellas que temporal o permanentemente tienen limitada su capacidad de desplazarse.

2. Se entiende por accesibilidad la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permite a cualquier persona su libre utilización y disfrute, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

3. Se entiende por barreras aquellos obstáculos, trabas o impedimentos que limitan o dificultan la libertad de movimientos, el acceso, la estancia, la circulación y la comunicación

sensorial de las personas que tienen limitada temporal o permanentemente su movilidad o capacidad de relacionarse con el entorno.

Las barreras se clasifican en:

a) Barreras arquitectónicas urbanísticas, cuando se encuentran situadas en vías urbanas y espacios libres de uso común.

b) Barreras arquitectónicas en la edificación, cuando se encuentran situadas en el acceso o interior de edificios públicos y privados.

c) Barreras en el transporte, aquellas que dificultan el uso de los distintos modos y medios de transporte.

d) Barreras en la comunicación sensorial, las que impiden expresar o recibir mensajes a través de sistemas de comunicación sean o no de masas.

4. A los efectos de esta Ley son ayudas técnicas aquellos instrumentos que, actuando como intermediarios entre la persona con alguna limitación y el entorno, a través de medios mecánicos o estáticos, facilitan su relación y permiten una mayor movilidad y autonomía, mejorando su calidad de vida.

TÍTULO I

De la accesibilidad

CAPÍTULO I

Accesibilidad urbanística

Artículo 4. *Criterios básicos de accesibilidad urbanística.*

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.

2. Los criterios básicos que se establecen en la presente Ley se deberán recoger en los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas complementarias y subsidiarias, y en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como en los Proyectos de Urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, no pudiendo ser aprobados en caso de incumplimiento de aquéllos.

Artículo 5. *Accesibilidad en la vía pública.*

1. A los efectos de la presente Ley:

a) Se consideran elementos de urbanización: la pavimentación y encintado de aceras, las redes de distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, la jardinería, las redes de saneamiento y distribución de aguas y cualesquiera otras que se realicen en las vías públicas para ejecutar el planeamiento urbanístico.

b) Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación, de manera que modificarlos o trasladarlos no genera alteraciones sustanciales de aquellas, tales como: Semáforos, postes de señalización, cabinas telefónicas, papeleras, fuentes públicas, veladores, toldos, quioscos, vallas publicitarias, parasoles, marquesinas, contenedores y cualquier otro de naturaleza análoga.

2. Los elementos de urbanización no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida. Asimismo el mobiliario urbano deberá situarse de forma que sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos, especialmente para aquellos que tengan su movilidad reducida, y no constituyan un obstáculo para el tránsito.

3. Durante el período de ejecución de obras en la vía pública, los Ayuntamientos y, en su caso, las empresas responsables de su realización, velarán porque se interrumpa el menor tiempo posible su accesibilidad, así como por señalizar y proteger adecuadamente de los

peligros que para los ciudadanos y en especial los afectados de alguna limitación, pueda generarles la ejecución de la obra.

Artículo 6. *Itinerarios peatonales accesibles.*

1. Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones, deberán diseñarse garantizando la existencia de un paso libre de cualquier obstáculo, con una anchura tal que permita, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. Los vados, isletas y pasos de peatones de estos itinerarios deberán diseñarse con una anchura mínima que permita el tránsito de dos personas en sillas de ruedas.

2. Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 por 100 y su anchura deberá permitir, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.

En los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación, los bordillos deberán rebajarse al nivel del pavimento o se levantará la calzada a la altura de los bordillos.

3. Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltes, y en ellos deberán enrasarse las rejillas, registros, protecciones de alcorques y otros de naturaleza análoga. Se utilizarán bandas de textura y color diferenciado para señalizar los accesos a otros itinerarios o a edificios y servicios públicos.

Artículo 7. *Mobiliario urbano.*

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización, que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se diseñarán y dispondrán de forma que no entorpezcan la circulación, y puedan ser usados con la máxima comodidad y seguridad. Singularmente los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.

2. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos u otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculo para el tránsito.

Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.

Artículo 8. *Características técnicas.*

Reglamentariamente se determinarán las características técnicas propias de los itinerarios peatonales, vados, escaleras, pasos de peatones, rampas, parques y jardines, mobiliario urbano y señalización para su adecuación a los criterios de la presente Ley.

Artículo 9. *Reserva de estacionamiento de vehículos.*

En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos ligeros, deberá reservarse, como mínimo, una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente. Dicha plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

Los garajes o aparcamientos de uso público con más de una planta serán, al menos, practicables y, en caso de que sea necesaria la instalación de un ascensor, su cabina, y las puertas de entrada serán practicables para personas que utilicen sillas de ruedas y, en general, con movilidad reducida, y estará colocado lo más cerca posible de los espacios reservados.

CAPÍTULO II

Accesibilidad en la edificación

Artículo 10. *Clasificación de los edificios.*

A los efectos de la accesibilidad en la edificación, se clasifican los espacios, instalaciones y servicios en las siguientes categorías:

a) Accesibles: Son aquellos que se ajustan a los requerimientos funcionales y dimensiones que garantizan su utilización autónoma y con comodidad a cualquier persona, incluso a aquellas que tienen alguna limitación.
b) Practicables: Aquellos que sin ajustarse a todos los requerimientos antes citados, permiten una utilización autónoma por las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación funcional.
c) Adaptables: Aquellos que mediante algunas modificaciones que no afecten a sus configuraciones esenciales puedan transformarse, como mínimo, en practicables.

Artículo 11. *Edificios de uso público.*

A los efectos de la presente Ley, tienen la consideración de edificios de uso público los siguientes:

Edificios públicos y de servicios de las Administraciones públicas.
Centros sanitarios y asistenciales.
Centros de trabajo.
Estaciones de autobuses y de ferrocarril.
Centros de enseñanza.
Garajes y aparcamientos colectivos.
Bibliotecas, museos y salas de exposiciones.
Teatros, salas de cine y de espectáculos.
Instalaciones deportivas, de recreo y campings.
Bares, restaurantes y establecimientos comerciales para uso al público con más de doscientos cincuenta metros cuadrados, si disponen de más de una planta, o cincuenta metros cuadrados, si están en planta baja.
Iglesias y centros religiosos.
Instalaciones hoteleras con más de 50 plazas.
Establecimientos bancarios.
Aeropuertos y helipuertos.
Cualquier otro edificio de concurrencia pública no enumerado anteriormente.

Artículo 12. *Accesibilidad en los edificios de uso público.*

1. Se efectuarán de forma que sean accesibles la construcción o ampliación de los edificios de uso público, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones. En ellos deberá garantizarse un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos.
2. Cuando un servicio público se preste en un conjunto de varias edificaciones o instalaciones, deberá existir entre ellas al menos un itinerario peatonal accesible que las comunique entre sí y con el exterior, en la forma prevista en la presente Ley para estos itinerarios.
3. En las zonas exteriores o interiores destinadas a garajes y aparcamientos de uso público se estará a lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley.

Artículo 13. *Accesibilidad en las instalaciones y servicios de los edificios de uso público.*

Las instalaciones y servicios del interior de los edificios de uso público deberán permitir su utilización a personas con limitaciones y se ajustarán a las siguientes prescripciones de carácter general:

1. Comunicación horizontal: Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior,

deberá ser accesible, estarán debidamente señalizados y utilizarán una iluminación adecuada para facilitar su localización.

2. Comunicación vertical: Al menos uno de los itinerarios que una las dependencias y servicios en sentido vertical, deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacios de acceso.

3. Instalaciones y servicios: Los elementos de la construcción y del mobiliario de los servicios e instalaciones de utilización general, tales como salas de espera, despachos de atención al público, mostradores, ventanillas, y cualquier otro de análoga naturaleza, permitirán en su interior la estancia y giro de al menos una persona en silla de ruedas, y estarán situados junto a los itinerarios descritos en los párrafos anteriores.

Asimismo cuando el edificio cuente con elementos tales como teléfonos, vestuarios, duchas, aseos, y cualquier otro de análoga naturaleza, se garantizará la instalación de al menos uno de ellos, accesibles a personas con limitaciones y movilidad reducida junto a los itinerarios antes mencionados.

4. Espacios reservados: En locales de espectáculos, aulas, salas de proyecciones, de reuniones y teatros, se dispondrán cerca de los lugares de acceso y paso de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas. Asimismo se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan. Estos espacios deberán estar debidamente señalizados.

Artículo 14. *Accesibilidad en la vivienda.*

1. Los edificios destinados a uso de vivienda deberán tener, al menos, un itinerario peatonal accesible, que una el exterior con el interior y éste con las dependencias y servicios de uso comunitario existentes en la misma planta.

2. En los edificios destinados a vivienda, en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deberá existir un itinerario practicable que comunique el exterior del edificio con el ascensor. La cabina del ascensor y sus puertas de entrada serán practicables para las personas con movilidad reducida.

3. Los edificios en que existan viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente deberán tener accesible tanto los elementos comunes como el interior de las viviendas expresamente reservadas.

Artículo 15. *Reserva de viviendas de promoción pública.*

1. En los Programas Anuales de Vivienda de promoción pública de la Junta de Comunidades, se reservará un porcentaje no inferior al 3 por 100 del número total y, en todo caso, al menos una vivienda por unidad de promoción, para destinarlo a satisfacer la demanda de vivienda del colectivo de personas con movilidad reducida permanente.

2. En las promociones públicas de vivienda en las que, de conformidad con lo establecido en las normas de adjudicación, resultaran beneficiarios mayor número de personas con movilidad reducida permanente que viviendas reservadas a este colectivo, se adaptarán, en su caso, tantas viviendas accesibles como personas con movilidad reducida permanente deban ocuparlas.

Artículo 16. *Reserva de viviendas de protección oficial.*

1. Los promotores públicos y privados de viviendas de protección oficial, reservarán en los proyectos que presenten para su aprobación un mínimo del 3 por 100 del total de las viviendas, que serán accesibles para personas con movilidad reducida permanente. Quedan exceptuadas de dicha reserva aquellas promociones privadas cuyo destino sea la construcción de la vivienda que va a constituir el domicilio habitual de los promotores.

Estas viviendas podrán ser adquiridas, en primer lugar por personas con movilidad reducida permanente, y en segundo lugar por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro para su uso como alojamientos destinados a este colectivo, en la forma que reglamentariamente se determine.

2. La reserva obligatoria de viviendas accesibles podrá ser sustituida, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, por un aval bancario que garantice la ejecución de

las obras necesarias para asegurar su accesibilidad y comunicación con el exterior según lo preceptuado en esta Ley.

Artículo 17. *Normas técnicas y de diseño básicas.*

Reglamentariamente se establecerán las normas técnicas y de diseño básicas a las que deben ajustarse los correspondientes proyectos de edificación, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en este capítulo.

CAPÍTULO III

Accesibilidad en el transporte y en la comunicación sensorial

[. . .]

TÍTULO II

Eliminación de barreras

Artículo 25. *Barreras arquitectónicas urbanísticas.*

Las vías públicas, los demás espacios de uso común existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados gradualmente en el plazo máximo de diez años a lo previsto en el capítulo I del título primero de la presente Ley y su desarrollo. Las entidades locales deberán establecer, en el plazo de un año desde la aprobación de esta Ley, Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas sobre accesibilidad. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán, y los plazos de realización.

Artículo 26. *Barreras arquitectónicas en la edificación.*

1. En los edificios de uso público se eliminarán, de forma gradual, en el plazo máximo de diez años, las posibles barreras que pudieran existir, tanto en su configuración arquitectónica exterior como en los elementos comunes del interior del edificio, tal y como reglamentariamente se determine. Estos edificios deberán ser como mínimo practicables cuando su ampliación o reforma para adaptarlos a la Ley requiera la utilización de medios técnicos o económicos desproporcionados.
2. Las reformas que realicen los empresarios para hacer accesibles sus centros de trabajo a las personas con movilidad reducida permanente, contarán con las ayudas porcentuales que determina la disposición adicional quinta.
3. Las Administraciones públicas elaborarán un catálogo de los edificios de uso público de su titularidad, en los que permita la eliminación de barreras arquitectónicas, señalando el orden de prioridades y su ejecución gradual en un plazo no superior a diez años.

Artículo 27. *Barreras arquitectónicas en las viviendas.*

Los propietarios, arrendatarios y usuarios en general de viviendas habitadas por personas con movilidad reducida, podrán adaptarlas para su uso y exigir el cumplimiento de lo previsto en el artículo 14 de esta Ley, sin perjuicio de asumir los costes económicos de las obras necesarias, de acuerdo con la legislación vigente.

[. . .]

Artículo 29. *Ayudas técnicas.*

Cuando por las características del edificio, instalación o servicio de que se trate, no pueda ser accesible eliminando en su totalidad las barreras urbanísticas, de edificación, transporte o comunicación, se podrán utilizar ayudas técnicas que faciliten la autonomía individual de las personas con limitaciones.

TÍTULO III

Coordinación, promoción y control

[. . .]

TÍTULO IV

Régimen sancionador

Artículo 33. *Infracciones.*

1. Las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras constituyen infracción y serán sancionadas con arreglo a lo establecido en la presente Ley.

2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

3. Tienen carácter de leves las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, pero no impidan la utilización del espacio, el equipamiento, la vivienda o el medio de transporte por persona con limitaciones y movilidad reducida y ocasione perjuicio en el libre acceso al medio.

4. Tienen carácter de graves las infracciones que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio o espacio infringiendo lo establecido en la presente Ley y, en especial, las siguientes:

a) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras en las obras de urbanización y su mobiliario de nueva construcción, ampliación y reforma de espacios destinados al uso público, que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio o espacio.

b) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras en la edificación, construcción, ampliación o reforma de edificios de propiedad pública o privada destinados a servicios públicos o a un uso que implique la concurrencia de público que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio o espacio.

c) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en los edificios de nueva construcción o rehabilitados totalmente que deban ser destinados a vivienda.

d) El incumplimiento de las condiciones de adaptación en los transportes públicos de viajeros de nueva adquisición por las empresas del sector.

5. Tienen el carácter de muy graves las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio infringiendo lo establecido en la presente Ley y en especial, las siguientes:

a) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras en las obras de urbanización y su mobiliario de nueva construcción, ampliación y reforma de espacios destinados al uso público que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio.

b) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras en la edificación, construcción, ampliación o reforma de edificios de propiedad pública o privada destinados a servicios públicos o a un uso que implique la concurrencia de público que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio.

c) El incumplimiento de la reserva de viviendas a que se refiere el artículo 16 de esta Ley.

d) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras que suponga grave peligro o afecten gravemente a la seguridad de las personas.

Artículo 34. *Sanciones.*

1. Las sanciones que podrán imponerse en función de la calificación de la infracción, serán las siguientes:

a) Las infracciones leves, con multa de 301 a 30.000 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 30.001 euros a 90.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 90.001 euros a 1.000.000 de euros.

2. Para graduar el importe de las multas se tendrán en cuenta la gravedad de la infracción, el coste económico derivado de las obras de accesibilidad necesarias, la naturaleza del perjuicio directa o indirectamente causado, la reiteración del responsable, el grado de culpa de cada uno de los infractores y la reincidencia por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza.

3. La resolución sancionadora conlleva la obligación de realizar las obras necesarias para la adaptación a lo previsto en esta Ley.

4. El Consejo de Gobierno, mediante Decreto, procederá periódicamente a la actualización de las respectivas cantidades de las multas.

Artículo 35. *Responsabilidad.*

Son sujetos responsables las personas físicas y jurídicas que incurran en las acciones, omisiones o infracciones tipificadas en la presente Ley, y en particular las siguientes:

En las obras y demás actuaciones que se ejecutaran sin la licencia municipal correspondiente o con inobservancia de la misma, el empresario de las obras, el director técnico de las mismas y el promotor.

En obras amparadas por licencia municipal cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción, el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.

Artículo 36. *Procedimiento sancionador.*

1. Las infracciones no podrán ser objeto de sanción sin la instrucción del oportuno expediente, de conformidad con el procedimiento administrativo sancionador propio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y, en su defecto, mediante el procedimiento establecido en los artículos 127 a 138 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común(*), así como su normativa de desarrollo, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que puedan concurrir.

2. Corresponde a las entidades locales el inicio del procedimiento sancionador, no obstante, si la Junta de Comunidades advierte a una entidad local de un hecho constitutivo de infracción, y ésta no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes, la Junta de Comunidades incoará el oportuno expediente sancionador y recibirá la multa que resultase de la sanción correspondiente.

3. Las personas protegidas por esta Ley o las Asociaciones en las que se integren tendrán la consideración de interesados en estos procedimientos en los términos previstos en el artículo 31 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común(*).

(*)Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,. Ref. BOE-A-1992-26318. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Admisistraciones Públicas. Ref. BOE-A-2015-10565.

Artículo 37. *Órganos competentes.*

1. Las autoridades competentes para imponer sanciones y los límites máximos de las mismas son las siguientes:

a) Los Alcaldes de los municipios que no excedan de los 5.000 habitantes, hasta un máximo de 100.000 pesetas; en los municipios que no excedan de 50.000 habitantes, hasta un máximo de 500.000 pesetas; en los municipios que excedan de 50.000 habitantes, multas de hasta 1.000.000 de pesetas.

b) El Director general del Departamento competente de 1.000.001 a 25.000.000 de pesetas, y en los casos no contemplados en el apartado anterior.

c) El Consejero competente de 25.000.001 a 50.000.000 de pesetas.

2. Los ingresos derivados de la imposición de las sanciones previstas en la presente Ley se destinarán al fondo creado para financiar acciones de supresión de barreras.

Artículo 38. *Prescripción.*

1. Las infracciones por faltas muy graves prescribirán a los cinco años, las graves a los tres años y las leves a los dos años, contados a partir de la fecha en que la infracción se hubiera cometido.
2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los cinco años, para las graves a los tres años y para las leves a los dos años, contados a partir del día siguiente a que la resolución sea firme.

Disposición transitoria primera.

Las normas de accesibilidad previstas en la presente Ley no serán de aplicación a los edificios y urbanizaciones que, en la fecha de su entrada en vigor, se hallen en construcción, o cuyos proyectos hayan sido aprobados por la Administración, ni a los que tengan concedida licencia para su edificación, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la legislación en vigor sobre eliminación de barreras.

Disposición transitoria segunda.

En tanto se desarrolla reglamentariamente lo dispuesto en el artículo 24, sobre acceso al entorno de las personas acompañadas de perros-guía, será de aplicación el Real Decreto 3250/1983, de 7 de diciembre, por el que se regula el uso de los perros-guía de deficientes visuales, y en la Orden de 18 de junio de 1985, de normas sobre uso de perros-guía para deficientes visuales, siendo de aplicación, en todo caso, el régimen sancionador previsto en el título IV de la presente Ley.

Disposición adicional primera.

En el plazo de un año el Gobierno de Castilla-La Mancha aprobará un código de accesibilidad que refunda todas las normas dictadas en la materia.

Disposición adicional segunda.

En el plazo de un año las Administraciones Públicas elaborarán planes y programas de eliminación de barreras y su planificación preverá su ejecución gradual en un plazo no superior a diez años.

Disposición adicional tercera.

Para colaborar en la financiación de los planes, catálogos y programas específicos de eliminación de barreras elaborados por los Ayuntamientos, en los presupuestos de Castilla-La Mancha se establecerá anualmente un fondo destinado a este fin. En la distribución de dicho fondo se tendrá en cuenta el grado de implicación económica de las propias entidades locales.

Disposición adicional cuarta.

Las entidades locales adaptarán sus ordenanzas a lo dispuesto en la presente Ley en el plazo de un año, sin perjuicio de la eficacia de la misma desde su entrada en vigor.

Disposición adicional quinta.

En el plazo de un año el Consejo de gobierno de Castilla-La Mancha regulará la estructura y funcionamiento del fondo creado en la presente Ley, las condiciones mínimas necesarias, así como las especificaciones técnicas y de diseño que habrán de contener los proyectos para acceder a los beneficios y subvenciones establecidos en el artículo 31 de esta Ley.

Disposición adicional sexta.

El Gobierno promoverá, en colaboración con el Consejo Regional de Accesibilidad, campañas informativas y educativas para sensibilizar a la población en la forma de vida de las personas con capacidad limitada para facilitar su integración real en nuestra sociedad.

Disposición adicional séptima.

En los edificios protegidos de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se adecuará el cumplimiento de estas normas a las condiciones de conservación y mantenimiento según sus características específicas, y siempre de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación sobre esta materia. En estos casos, se habilitarán las ayudas técnicas necesarias para que estos edificios se adecuen, en la medida de lo posible, para las personas con limitación en sus capacidades.

Disposición adicional octava.

Cuando las condiciones físicas del terreno imposibiliten o dificulten el cumplimiento de las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras, se utilizarán los medios y ayudas técnicas necesarias para facilitar la autonomía individual de las personas con limitaciones y movilidad reducida.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango en lo que se opongan a la presente Ley.

Disposición final.

El Consejo de Gobierno dictará, en el plazo de un año, las disposiciones reglamentarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

§ 20

Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 54, de 5 de diciembre de 1997
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-1997-90251

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto el desarrollo de la Ley 1/994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, para garantizar a las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación la accesibilidad y la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, y también promover la utilización de ayudas técnicas adecuadas que permitan mejorar la calidad de vida de estas personas, mediante el establecimiento de las medidas de fomento y control en el cumplimiento de la normativa dirigida a suprimir y evitar cualquier tipo de barreras u obstáculo físico o sensorial.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Lo regulado en este Decreto es de aplicación en las actuaciones que se realicen en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación, por cualquier persona, ya sea física o jurídica, pública o privada.

Artículo 3. *Persona en situación de limitación o movilidad reducida.*

1. Se entiende por persona en situación de limitación, aquella que de forma temporal o permanente tiene limitada su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales y ver u oír con normalidad.
2. Se entiende por persona con movilidad reducida aquella que temporal o permanentemente tiene limitada su capacidad de desplazarse.

Artículo 4. *Barreras.*

1. A los efectos de este Decreto, se entienden por barreras aquellos obstáculos, trabas o impedimentos que limitan o dificultan la libertad de movimientos, el acceso, la estancia y la circulación de las personas en situación de limitación o movilidad reducida.
2. Las barreras se clasifican en:

Barreras urbanísticas. Son aquellas que se encuentran situadas en vías urbanas y espacios libres de uso público.

Barreras en la edificación. Aquellas que se encuentran en el acceso o interior de edificios públicos y privados.

Barreras en el transporte. Son las que dificultan el uso de los distintos modos y medios de transporte.

[. . .]

Artículo 6. *De la Accesibilidad.*

1. A los efectos de esta disposición, se entiende por accesibilidad la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permite a cualquier persona su libre utilización y disfrute, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

2. A los efectos de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la edificación, se tienen en cuenta tres tipos de espacios, instalaciones o servicios en función de su nivel de accesibilidad para personas con movilidad reducida: los accesibles, los practicables y los adaptables. La tipología citada se aplicará también en el urbanismo y en el transporte.

3. Un espacio, una instalación o un servicio se considera accesible si se ajusta a los requerimientos funcionales y dimensiones que garantizan su utilización autónoma y con comodidad a cualquier persona, incluso a aquellas que tienen alguna limitación.

4. Un espacio, una instalación o un servicio se considera practicable cuando sin ajustarse a todos los requerimientos antes citados, permiten una utilización autónoma por las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación funcional.

5. Un espacio, una instalación o un servicio se considera adaptable cuando mediante algunas modificaciones que no afecten a sus configuraciones esenciales puedan transformarse, como mínimo en practicables.

Artículo 7. *Vías, espacios libres de uso público y mobiliario urbano.*

1. Se consideran vías y espacios libres de uso público, a efectos de barreras arquitectónicas urbanísticas y en el ámbito de aplicación de este Decreto:

– Los que forman parte del dominio público y se destinan al uso o al servicio público.

– Los que forman parte de bienes de propiedad privada, susceptibles de ser utilizados por el público en general con motivo de las funciones que desarrolla algún ente público, directa o indirectamente.

– Los que forman parte de bienes de propiedad privada gravados por alguna servidumbre de uso público.

2. También se considera espacio libre de uso público el susceptible de ser utilizado por el público en general, sea o no mediante el pago de un importe, cuota o similar.

3. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación, de manera que modificarlos o trasladarlos no genera alteraciones substanciales de aquéllas, tales como: semáforos, postes de señalización, cabinas telefónicas, papeleras, fuentes públicas, veladores, toldos, quioscos, vallas publicitarias, parasoles, marquesinas, bancos, contenedores, y cualquier otro de naturaleza análoga.

Artículo 8. *Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público.*

1. Se consideran edificios de uso público, las unidades arquitectónicas independientes, cuyos espacios y dependencias exteriores e interiores son en su totalidad de utilización colectiva o concurrencia pública, o constituyen en su totalidad un centro de trabajo. Son igualmente de uso público, aquellos edificios que en su mayor parte son de utilización colectiva aunque tengan dependencias de uso privado o vivienda para las personas que ejerzan las funciones de guarda, portería, vigilancia o mantenimiento del edificio.

2. Se consideran establecimientos de uso público, los locales cerrados y cubiertos, situados en el interior de edificios o instalaciones sean éstos públicos o privados, para usos comerciales, administrativos, culturales, deportivos, centros de trabajo, locales de espectáculos o reunión, etcétera.

3. Se entiende por instalaciones de uso público, las construcciones y dotaciones, permanentes o efímeras, abiertas y descubiertas total o parcialmente, destinadas a fines deportivos, recreativos, culturales, comerciales u otros.

4. A los efectos del presente Decreto, tienen en concreto, la consideración de establecimientos, instalaciones y edificios de uso público los siguientes:

– Centros Públicos y de servicios de las Administraciones Públicas.
– Centros sanitarios y asistenciales.
– Centros de trabajo.
– Estaciones de autobuses y de ferrocarril.
– Centros de enseñanza.
– Garajes y aparcamientos colectivos.
– Bibliotecas, museos y salas de exposiciones.
– Teatros, salas de cine y de espectáculos.
– Instalaciones deportivas, de recreo y campings.
– Bares, restaurantes y establecimientos comerciales para uso público con más de 250 metros cuadrados útiles, si disponen de más de una planta, o cincuenta metros cuadrados útiles, si están en planta baja.
– Iglesias y centros religiosos.
– Centros hoteleros con más de 50 plazas.
– Establecimientos bancarios.
– Aeropuertos y helipuertos.
– Cualquier otro edificio de concurrencia pública no enumerado anteriormente.

5. Dentro de los edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, se distinguen dos espacios, los comunitarios abiertos al público y las áreas de trabajo o espacios reservados a los trabajadores.

[. . .]

CAPÍTULO II

Disposiciones sobre la accesibilidad urbanística

Artículo 11. *Planificación y urbanización de espacios urbanos accesibles.*

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el artículo 4.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

2. A los efectos del apartado anterior, los Planes Generales de Ordenación Urbana, las normas subsidiarias y otros instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, deberán garantizar la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios de uso público, y observarán las prescripciones y los criterios básicos establecidos en este Capítulo.

3. Los Ayuntamientos y demás Entidades Públicas que aprueben los instrumentos de planeamiento o ejecución a que se refiere el párrafo anterior y otorguen las licencias o autorizaciones, cuidarán del estricto cumplimiento de las prescripciones de la Ley y de este Decreto, debiendo denegar las que no se ajusten a los mismos.

4. Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la Ley y en este Decreto.

5. Todo proyecto de obra deberá contener las prescripciones necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad previstas en este Decreto.

Artículo 12. *Adaptación de espacios urbanos existentes.*

1. Las vías públicas, parques y otros espacios de uso público existentes y, además, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano se adaptarán gradualmente en la forma que determina la Ley 1/1994 y el presente Decreto.

2. A los efectos que establece el apartado anterior, las entidades locales deben elaborar Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas establecidas en el presente Decreto. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán, y los plazos de realización.

Artículo 13. *Condiciones mínimas de accesibilidad.*

1. Se consideran elementos de urbanización: la pavimentación, encintado de aceras, las redes de distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, la jardinería, las redes de saneamiento y distribución de aguas y cualesquiera otras que se realicen en las vías públicas para ejecutar el planeamiento urbanístico.

2. Se entiende por itinerario aquel ámbito o espacio de paso que permita un recorrido urbanizado continuo que relaciona y permite acceder a los diferentes espacios de uso público y edificaciones del entorno.

3. Una vía pública o tramo de la misma se considera accesible si cumple las siguientes condiciones:

– Constituye un itinerario accesible de peatones, o mixto de peatones y vehículos, según los requerimientos del apartado 1.1 del Anexo 1.

– Los elementos de urbanización de este itinerario son accesibles según el apartado 1.2 del Anexo 1.

– El mobiliario urbano de este itinerario es accesible según el apartado 1.3 del Anexo 1.

4. Un espacio de uso público se considera accesible si reúne las siguientes condiciones de accesibilidad:

– Disponer de un itinerario accesible que permita un recorrido por el interior del mismo, y el acceso a los elementos singulares del espacio y a los servicios higiénicos, según las prescripciones del apartado 1.1 del Anexo 1.

– Los elementos de urbanización del citado itinerario son accesibles según las prescripciones del apartado 1.2 del Anexo 1.

– El mobiliario urbano es accesible según las prescripciones del apartado 1.3 del Anexo 1 y lo previsto en el artículo 16.

Artículo 14. *Itinerarios.*

1. El diseño y trazado de los recorridos de uso público o comunitario destinados al tránsito de peatones se realiza mediante itinerarios de peatones que resulten accesibles en las condiciones establecidas en el Anexo 1.

2. Podrán quedar exentos de lo previsto en el apartado anterior aquellos itinerarios que tengan alternativas, y cuyo coste de ejecución como accesible sea superior en más de un 50% al coste como no accesible.

3. Se puede admitir la sustitución de itinerario de peatones accesible por un itinerario mixto accesible en aquellos tramos en que el coste de ejecución del itinerario de peatones accesible supere en más de un 50% el coste de un itinerario mixto accesible. En los puntos de conexión entre ambos itinerarios se ha de poder estacionar un vehículo en el espacio equivalente al de una plaza de estacionamiento accesible, en las condiciones previstas en el apartado 1.2.6 del Anexo 1.

4. La previsión de itinerarios accesibles en cascos urbanos de valor histórico-artístico y en lugares naturales protegidos puede admitir soluciones alternativas siempre que el proyecto sea aprobado por el organismo competente en esta materia.

5. La comunicación vertical entre espacios de uso público se realiza como mínimo con rampas o ascensores accesibles.

6. Las escaleras de uso público, como elementos utilizables por determinadas personas con limitaciones, han de ser accesibles en las condiciones establecidas en el apartado 1.2.3 del Anexo 1.

Artículo 15. *Estacionamientos.*

1. Los estacionamientos se consideran accesibles cuando reúnen las condiciones previstas en el apartado 1.2.6 del Anexo 1.
2. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros los Ayuntamientos reservarán, permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos para viandantes, plazas accesibles debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
3. El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.
4. Se reservarán plazas de aparcamiento a personas con movilidad reducida en:

– Aparcamientos en vías públicas en las zonas delimitadas por el planeamiento urbanístico como zonas de aparcamiento.
– Garajes y aparcamientos públicos, que no estén al servicio de un edificio de uso público.

5. Los Ayuntamientos, como norma general, reservarán plazas en vías y lugares estratégicos de los centros urbanos, de manera que favorezca a las personas con movilidad reducida el acceso a su vivienda, centros de trabajo, administrativos, educativos, recreativos, sanitarios y culturales. Esta reserva se podrá realizar a petición de un usuario concreto.
6. Las zonas de estacionamiento deben tener un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

Artículo 16. *Mobiliario urbano.*

1. En cada espacio público accesible, como mínimo un elemento del mobiliario urbano para cada uso diferenciado ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 1.3 del Anexo 1.
2. El itinerario de aproximación a estos elementos de mobiliario ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 1.1 del Anexo 1.

Artículo 17. *Señalización.*

1. Han de señalizarse permanentemente con el símbolo internacional de accesibilidad, de forma que sean fácilmente visibles:

– Los itinerarios de peatones accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles.
– Los itinerarios mixtos de peatones y vehículos accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles.
– Las plazas de estacionamiento accesibles.
– Los servicios higiénicos accesibles.
– Los elementos de mobiliario urbano accesibles que por su uso o destino precisen señalización.
– Las paradas de transporte público accesible.

2. El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas o de comunicación, se instalará en todos los transportes públicos que tengan esta característica, así como en los edificios de uso público, siempre y cuando no se perjudique el valor cultural de un inmueble.

Artículo 18. *Servicios higiénicos.*

1. Los servicios higiénicos se consideran accesibles cuando reúnen las condiciones que establece el apartado 1.2.7 del Anexo 1.
2. Los servicios higiénicos de uso público han de disponer, como mínimo, de un servicio accesible por sexo.

CAPÍTULO III

Disposiciones sobre la accesibilidad en la edificación

Sección 1. Accesibilidad en espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público.

Artículo 19. *Accesibilidad exigible en los espacios comunitarios de los edificios, establecimientos e instalaciones de uso público.*

1. La construcción de edificios, instalaciones y establecimientos de uso público se realizará de forma que los espacios comunitarios y todos los establecimientos públicos situados en su interior, resulten accesibles para las personas con limitaciones y se ajustarán al contenido del presente Capítulo y del Anexo 2 de esta disposición.

2. Un edificio, establecimiento o instalación de uso público se considera accesible si reúne las condiciones mínimas de accesibilidad contenidas en este Capítulo y en el Anexo 2. Igualmente, los itinerarios y los elementos de la edificación que hayan de ser accesibles deben cumplir los requisitos mínimos establecidos en el citado Anexo.

3. La reglamentación en materia de accesibilidad que se establezca para uso específico de la edificación tendrá carácter de norma complementaria de este Decreto.

4. Los edificios, instalaciones y establecimientos ya existentes deberán hacerse accesibles cuando se realice una reforma integral de los mismos. En todo caso dicha adaptación deberá efectuarse en el plazo fijado en el artículo 26.1 de la Ley 1/1994. Cuando se trate de reformas parciales, han de hacerse accesibles aquellos espacios o elementos afectados por la reforma.

5. Serán, como mínimo, practicables aquellos elementos de los edificios, instalaciones a ampliar o reformar incluidos en lo previsto en el apartado anterior, cuando su conversión en accesibles requiera medios técnicos o económicos desproporcionados.

6. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se entenderá que se requerirán medios técnicos o económicos desproporcionados cuando el presupuesto de las obras a realizar para hacer accesible un espacio, instalación o servicio de una edificación sea superior a un 50% a aquel que resultaría de las obras a realizar, en caso de hacerlas practicables. En cualquier caso, en el proyecto previo será preciso justificar la diferencia del coste.

7. En el caso de nuevos establecimientos de uso público sin acceso directo a la vía pública y situado en un edificio público o privado que aún no sea accesible, el establecimiento deberá reunir las condiciones mínimas de accesibilidad exigidas en el presente Capítulo y el Anexo 2 en lo referido al acceso desde el edificio al interior del establecimiento. Excepto en el caso de nuevos establecimientos destinados a la atención sanitaria, a servicios sociales o a la enseñanza que deberán tener siempre garantizado al menos un itinerario practicable desde la vía pública al interior del establecimiento.

Artículo 20. *Accesibilidad desde el exterior y movilidad vertical en los edificios, establecimientos e instalaciones de uso público.*

1. Como mínimo, uno de los accesos desde la vía pública al interior del edificio, establecimiento o instalación debe ser accesible. En el caso de que existan diversos establecimientos públicos en el interior de un edificio, deben tener al menos, un itinerario accesible que les comunique con la vía pública.

2. En el supuesto de un conjunto de edificios, al menos uno de los itinerarios que los una, entre ellos y con la vía pública, ha de cumplir las condiciones establecidas por itinerarios accesibles o practicables en su caso, según el artículo 14 de este Decreto.

3. En los casos en que exista un acceso alternativo para personas con movilidad reducida, éste no puede tener un recorrido superior a seis veces el habitual, ni puede condicionarse su uso a autorizaciones expresas u otras limitaciones.

4. La movilidad o comunicación vertical entre espacios y servicios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, ha de realizarse, como mínimo mediante rampa o ascensor accesible o practicable.

5. Las escaleras de uso público deben adaptarse y ajustarse a las condiciones establecidas en el apartado 2.3.2 del Anexo 2.

6. Los huecos de los ascensores han de tener las medidas suficientes para permitir la instalación de un ascensor accesible o practicable, según las condiciones establecidas en los apartados 2.1 y 2.2 del Anexo 2.

Artículo 21. *Movilidad horizontal en edificios, establecimientos e instalaciones de uso público.*

1. La movilidad o comunicación horizontal entre espacios y servicios comunitarios en edificios, establecimientos e instalaciones de uso público ha de permitir el desplazamiento y maniobra de personas con limitaciones. A tal efecto, como mínimo las puertas interiores y pasillos han de ajustarse a las condiciones establecidas en el Anexo 2.

2. Por otra parte, debe existir al menos un itinerario interior accesible que posibilite la aproximación a los elementos de uso público, en las condiciones establecidas para los itinerarios en el Anexo 2.

3. Los desniveles que pudiesen existir se salvarán mediante rampas adaptadas, en las condiciones establecidas en el Anexo 2.

Artículo 22. *Servicios higiénicos.*

Los servicios higiénicos de uso público dispondrán, como mínimo, a un servicio accesible por sexo que ha de ajustarse a lo previsto en el apartado 2.3.3 del Anexo 2.

Artículo 23. *Vestuarios e instalaciones deportivas.*

1. Los vestuarios de uso público han de disponer como mínimo, de una pieza accesible, en las condiciones previstas en el apartado 2.3.6 del Anexo 2.

2. Las instalaciones deportivas de uso público deben ser accesibles atendiendo a los criterios que se recogen en el apartado 2.3.6 del Anexo 2.

Artículo 24. *Dormitorios y cuartos de baño accesibles.*

1. Los servicios residenciales de uso público con dormitorios dispondrán de dormitorios y cuartos de baño accesibles en la proporción mínima de plazas siguientes:

– De 50 a 100 plazas residenciales: 5 plazas accesibles.
– De 101 a 150 plazas residenciales: 10 plazas accesibles.
– De 151 a 200 plazas residenciales: 15 plazas accesibles.
– Más de 200 plazas residenciales: 20 plazas accesibles.

Cuando el establecimiento residencial tenga finalidad asistencial, en cualquier caso, ha de disponer como mínimo, de una plaza accesible.

2. Un dormitorio se considera accesible si reúne las condiciones establecidas en el apartado 2.3.5 del Anexo 2.

3. Un cuarto de baño se considera accesible si reúne las condiciones establecidas en el apartado 2.3.4. del Anexo 2.

Artículo 25. *Mobiliario.*

1. Como mínimo, un elemento de mobiliario de uso público para cada uso diferenciado ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 2.3.7 del Anexo 2.

2. El itinerario de aproximación a estos elementos de mobiliario ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 2.1 del Anexo 2.

Artículo 26. *Aparcamientos.*

1. Los garajes y aparcamientos de uso público, ya sean exteriores o interiores, que estén al servicio de un edificio, establecimiento o instalación de uso público deberán reservar plazas de estacionamiento para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida, y deberán cumplir las siguientes características:

– Proximidad máxima a los accesos para peatones.
– Estar debidamente señalizadas.
– Tener las dimensiones mínimas previstas en el apartado 2.3.1 del Anexo 2.
– Disponer de acceso en las condiciones previstas en el apartado 2.3.1 del Anexo 2.

2. El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.

Artículo 27. *Espacios reservados.*

1. En las aulas, salas de reunión, locales de espectáculos y otros análogos, con asientos en graderío, se dispondrán próximos a los accesos, espacios destinados a ser ocupados por usuarios de sillas de ruedas.
2. Cuando los asientos no vayan en graderío, se dispondrán pasillos de una anchura mínima de 1,20 m, dejándose espacios libres para la estancia de los usuarios de sillas de ruedas en los laterales de las filas, en contacto directo con los pasillos.
3. La proporción de espacios reservados para personas con movilidad reducida será la siguiente:

– En aforos de 20 a 100 plazas: 2 espacios reservados.
– De 101 a 500: 5 espacios reservados.
– De 501 a 1.000: 10 espacios reservados.
– De 1.001 a 5.000: 20 espacios reservados.
– Más de 5.000 plazas: 30 espacios reservados.

4. Asimismo se destinarán zonas a personas con déficits visuales y auditivos, ubicándose en puntos donde las dificultades mencionadas se reduzcan.
5. Los espacios reservados estarán debidamente señalizados.

Sección 2. Accesibilidad exigible en los espacios reservados a los trabajadores en los edificios, instalaciones y establecimientos de uso público.

(…)

Sección 3. Accesibilidad en edificios de uso privado destinados a vivienda.

Artículo 29. *Accesibilidad en todos los edificios de uso privado destinados a vivienda.*

Los edificios de uso privado destinados a vivienda deberán disponer de un itinerario accesible que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones o servicios anexos de uso comunitario, en las condiciones establecidas en el apartado 2.1 Anexo 2.

Artículo 30. *Accesibilidad en los edificios de uso privado destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de ascensor.*

Los edificios privados destinados a vivienda en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, además de lo establecido en el artículo anterior, deberán disponer de un itinerario practicable que una los módulos del edificio y las viviendas con las dependencias de uso comunitario que están al servicio de aquéllos en las condiciones establecidas en el apartado 2.2 del Anexo 2.

Artículo 31. *Adaptación especial de viviendas.*

1. De conformidad con el artículo 27 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, los propietarios, arrendatarios y usuarios podrán llevar a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las viviendas o los elementos y servicios comunes del edificio puedan ser utilizados por personas con movilidad reducida que tengan que vivir en ellas, siempre que dispongan, si es necesario, de la autorización de la comunidad, según lo previsto en la Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, o del

propietario, respectivamente, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean preceptivas.

2. En el supuesto de que la comunidad o el propietario denieguen la autorización a que se refiere el apartado anterior, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil, según se establece en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Sección 4. Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente.

Artículo 32. *Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente.*

1. En los programas anuales de vivienda de promoción pública de la Junta de Comunidades, se reservará un porcentaje no inferior al 3% del volumen total y, en todo caso, al menos una vivienda por unidad de promoción, para destinarlo a satisfacer la demanda del colectivo de personas con movilidad reducida permanente. En las promociones públicas de vivienda en las que, de conformidad con lo establecido en las normas de adjudicación, resultaran beneficiarios mayor número de personas con movilidad reducida permanente que viviendas reservadas a este colectivo, se adaptarán, en su caso, tantas viviendas accesibles como personas con movilidad reducida permanente deban ocuparlas.

2. Igualmente los promotores públicos y privados de viviendas de protección oficial, reservarán en los proyectos que presenten para su aprobación un mínimo del 3% del total de las viviendas, quedando exceptuadas de dicha reserva aquellas promociones privadas, cuyo destino sea la construcción de la vivienda que va a constituir el domicilio habitual de los promotores.

En las promociones de vivienda construidas en varias fases o cuando se trate de edificios independientes pero dentro de un mismo complejo residencial, se acumulará el cómputo de viviendas a efectos de la aplicación del 3% de reserva para personas con movilidad reducida.

3. Las viviendas reservadas podrán situarse en cualquier planta del edificio incluidas las plantas destinadas a locales comerciales, En cualquier caso los edificios en los que existan viviendas reservadas en aplicación de lo previsto en los apartados anteriores han de cumplir las siguientes condiciones de accesibilidad:

– Tener accesibles los interiores y cumplir las previsiones técnicas establecidas en el apartado 2.3.8 del Anexo 2.

– Disponer de un itinerario accesible que una las viviendas reservadas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio, en las condiciones establecidas en el apartado 2.1 del Anexo 2.

– Disponer de un itinerario accesible, que una la edificación con la vía pública y con edificaciones y servicios anexos de uso comunitario, en las condiciones establecidas en el apartado 2.1 del Anexo 2.

– En los aparcamientos destinados al inmueble, se reservarán tantas plazas de aparcamiento accesibles como viviendas para personas con movilidad reducida existan, con las características que se establecen en el apartado 2.3.1 del Anexo 2.

4. El órgano competente de la Consejería de Obras Públicas comunicará mensualmente a la Consejería de Bienestar Social, relación de los proyectos calificados provisionalmente que, en aplicación de las normas contenidas en este artículo, deban incluir viviendas reservadas, a fin de que por esta Consejería se adopten las oportunas medidas para su difusión y comunicación a los posibles interesados. Las personas con movilidad reducida permanente interesadas en una promoción determinada se pondrán en contacto con los promotores, debiendo comunicar a la Consejería de Bienestar Social dentro del plazo de dos meses, cualquier incidencia en relación a la compra de la vivienda, así como si se ha producido la adquisición. Transcurrido dicho plazo sin haber recibido la Consejería de Bienestar Social comunicación alguna, se entenderá que la persona con movilidad reducida permanente no está interesada en la adquisición.

5. Cuando las viviendas reservadas no hayan sido adquiridas por personas con movilidad reducida permanente, la Consejería de Bienestar Social pondrá en conocimiento de las Entidades Públicas o Privadas sin ánimo de lucro la existencia de dichas viviendas adaptadas para destinarlas a alojamiento de discapacitados.

Las Entidades deberán comunicar a la Consejería de Bienestar Social su intención de compra en el plazo de dos meses, entendiéndose que no existe tal intención si transcurrido dicho plazo la Consejería de Bienestar Social no ha recibido comunicación alguna por parte de las entidades.

6. En el momento de solicitar la calificación definitiva de estas viviendas, sin que hayan podido ser adjudicadas las destinadas a personas con movilidad reducida permanente o a las entidades mencionadas, el promotor de las mismas, previo informe extendido al efecto por la Consejería de Bienestar Social, solicitará al órgano competente de la Consejería de Obras Públicas, autorización para venderla o arrendarla a cualquier otro interesado.

Artículo 33. *Garantía para la realización de adaptaciones interiores en viviendas reservadas.*

Los promotores privados de viviendas de protección oficial podrán sustituir las adaptaciones interiores de las viviendas reservadas a las que hace referencia el artículo anterior por la suscripción, al solicitarse la calificación definitiva, de un aval de entidad financiera legalmente reconocida que garantice la realización de las obras necesarias de las adaptaciones previstas en el artículo anterior. El aval será del 10% del precio máximo autorizado de venta. El aval podrá cancelarse una vez expedida la calificación definitiva y se presente en la Consejería de Obras Públicas la escritura de compraventa de dicha vivienda a favor de una persona con movilidad reducida permanente o haya transcurrido el plazo de un año desde su calificación definitiva y se acredite que se han cumplido los trámites previstos en el artículo 32.6.

CAPÍTULO IV

Disposiciones sobre accesibilidad en el transporte

(…)

CAPÍTULO V

Disposiciones sobre accesibilidad en la comunicación

(…)

CAPÍTULO VI

Disposiciones sobre el acceso al entorno de las personas con discapacidad visual acompañadas de perros-guía

(…)

CAPÍTULO VII

Fondo regional de accesibilidad

(…)

CAPÍTULO VIII

De la tarjeta de accesibilidad

(…)

Disposición adicional primera.

Los informes técnicos preceptivos para la concesión de las licencias o autorizaciones administrativas por los Ayuntamientos de Castilla-La Mancha, deberán hacer expresa referencia al cumplimiento de lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo y en el presente Decreto.

Disposición adicional segunda.

Los informes de supervisión de los proyectos técnicos relativos a las obras que se vayan a ejecutar por los órganos dependientes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, deberán hacer expresa referencia al cumplimiento de lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo y en el presente Decreto.

Disposición adicional tercera.

Los informes técnicos preceptivos para el otorgamiento por el órgano competente de las autorizaciones administrativas para la prestación del servicio de transporte público regular y discrecional de viajeros, harán expresa referencia al cumplimiento de lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo y en el presente Decreto.

[. . .]

Disposición adicional octava.

Los Ayuntamientos adaptarán sus Ordenanzas a lo dispuesto en el presente Decreto, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del mismo.

[. . .]

Disposición transitoria única.

El presente Decreto será de aplicación a aquellas solicitudes de licencia o autorización, cuya concesión por la entidad pública correspondiente se encuentre pendiente a la entrada en vigor del mismo.

Disposición derogatoria única.

Se deroga el Decreto 71/1985, de 9 de julio, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y la Orden de la Consejería de Política Territorial de 7 de abril de 1986, por la que se desarrolla el Decreto 71/1985, así como cuantas disposiciones normativas se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Bienestar Social para adaptar las prescripciones técnicas de los Anexos 1, 2, 3 y 4 con el fin de incorporar los posibles avances técnicos que se produzcan en materia de accesibilidad.

Disposición final segunda.

Se faculta al Consejero de Bienestar Social para dictar las normas precisas para la ejecución del presente Decreto.

ANEXO I

Normas de accesibilidad urbanística

1.1 Itinerarios peatonales accesibles.

1.1.1 Itinerario peatonal accesible.

Un itinerario peatonal se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

– Tener una anchura libre mínima de 1,50 m y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.
– En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.
– No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.
– La pendiente longitudinal no supera el 6%. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

o Tramos de menos de 3 m de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima.
o Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.
o Tramos de más de 10 m de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.

– El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con un 90% PM (Próctor modificado).
– Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.
– Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 cm de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
– Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
– Tienen una pendiente transversal no superior al 2%.
– Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.

1.1.2 El itinerario accesible mixto (peatonal y vehículos).

Un itinerario mixto de peatones y vehículos se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

– Tener una anchura libre mínima de 4,00 m y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 3,00 m.
– Los espacios para giro de vehículos permiten el giro con un radio mínimo de 6,50 m respecto al eje del itinerario.
– No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.
– La pendiente longitudinal no supera el 6%, no obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

o Tramos de menos de 3 m de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima.
o Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.
o Tramos de más de 10 m de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.

– El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos.
– Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.
– Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 3 cm de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
– Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
– Tienen una pendiente transversal no superior al 2%.
– Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.

1.2 Elementos de urbanización accesibles.

1.2.1 Vados accesibles.

El vado de paso de peatones se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

– La anchura libre mínima es de 1,80 m de forma que permita el tránsito de dos personas en silla de ruedas.
– El bordillo del vado no supera 2 cm de altura respecto a la calzada y los cantos se redondean o se achaflana a 45º.
– La pendiente longitudinal del vado es como máximo del 8%. La pendiente transversal máxima es del 2%.
– Señalización con pavimento de textura diferenciada.

El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que:

– El itinerario de peatones que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8%, ni una pendiente transversal superior al 2%.

1.2.2 Pasos de peatones accesibles.

El paso de peatones que forma parte de un itinerario accesible, se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

– Salvar el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible.
– Cuando cruce una isleta intermedia en calzadas rodadas, ésta se recortará y quedará rebajada al mismo nivel de las calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones. El pavimento de la isleta es diferenciador respecto al de la calzada.

– Cuando el paso, por su longitud, se realice en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,50 m, una anchura igual a la del paso de peatones y su pavimento estará nivelado con el de la calzada cuando la longitud de la isleta no supere 4,00 m.

1.2.3 Escaleras accesibles.

Una escalera se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

– La anchura útil de paso debe ser de 1,20 m como mínimo.
– Los escalones se acaban superficialmente con material antideslizantes y deben tener una extensión o huella mínima de 30 cm y una altura o tabica máxima de 16 cm, y en escaleras de proyección curva en planta o no recta debe tener una dimensión mínima de huella de 30 cm contada a 40 cm de la cara interior.
– El número de escalones seguidos sin rellano intermedio es como máximo de 12 unidades y su forma ha de ser continua, evitando el bocel.
– Los rellanos intermedios deben tener una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,20 m.
– La escalera dispone de barandillas que pueden ser utilizadas en ambos sentidos de circulación.
– Los pasamanos no se interrumpen entre tramo y tramo de escalera. Se ponen dos, situados a una altura de entre 0,90 m y 0,95 m, el primero y 0,70 m y 0,75 m el segundo. Tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo de 3 a 5 cm de diámetro, separado como mínimo 5 cm de los paramentos verticales. Los pasamanos deben prolongarse 0,30 m como mínimo más allá de los extremos de la escalera. El punto de inflexión del pasamanos debe coincidir con el inicio del tramo de la escalera.
– El inicio y final de una escalera se señaliza con pavimento diferenciado del resto y dispone de un nivel de iluminación durante la noche de 10 lux como mínimo.
– Los espacios existentes bajo las escaleras deben estar protegidos de manera que eviten posibles accidentes a personas con visión parcial y ceguera.

1.2.4 Rampas accesibles.

Una rampa se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

– La anchura útil de paso es de 1,50 m, de forma que permita el tránsito de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.
– La pendiente longitudinal será del 6%. No obstante, lo anterior, en los itinerarios donde la longitud de la rampa pudiera obstaculizar el paso de peatones o donde las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se podrán establecer las siguientes pendientes longitudinales:

o Tramos de menos de 3 m de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima.
o Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.
o Tramos de más de 10 m de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.
o Se admite una pendiente transversal máxima de un 2%.

– El pavimento de las rampas es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas.
– La longitud de cada tramo de rampa medida en proyección horizontal es como máximo de 10 m.
– En la unión de tramos de diferente pendiente se colocan rellanos intermedios.
– Los rellanos intermedios tienen una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,50 m.
– Al inicio y al final de cada rampa hay un rellano de 1,50 m de longitud como mínimo.
– Cuando entre la rampa y la zona adyacente hay un desnivel igual o superior a 0,20 m se dispone de un elemento de protección longitudinal con una altura de 10 cm por encima del pavimento de la rampa.
– Las rampas disponen de dos barandillas en ambos lados, a una altura de entre 0,90 m y 0,95 m, la primera y 0,70 m y 0,75 m la segunda. Los pasamanos de las rampas tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente

equivalente a la de un tubo redondo de 3 a 5 cm de diámetro, separado como mínimo 5 m de los paramentos verticales.

– El inicio y final de una rampa se señaliza con pavimento diferenciado del resto, y dispone de un nivel de iluminación mínimo de 10 lux durante la noche.

1.2.5 Ascensor accesible.

Un ascensor se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

– La cabina de ascensor accesible tiene como mínimo unas dimensiones de 1,40 m de fondo y 1,10 m de ancho.

– Dispone de pasamanos a una altura entre 0,90 m y 0,95 m. Los pasamanos de la cabina tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo con un diámetro entre 3 y 5 cm y separado, como mínimo, a 4 cm de los paramentos verticales.

– Los botones, tanto de la cabina como del rellano, deben colocarse a una altura máxima de 1,40 m respecto al suelo. Las botoneras deben tener la numeración en Braille o en relieve.

– Las puertas de la cabina y del recinto son automáticas, de una anchura mínima de hueco de 0,80 m y delante de ellas se puede inscribir un círculo de un diámetro de 1,50 m.

– Al lado de la puerta del ascensor y en cada planta existirá un número en altorrelieve que identifique la planta, con una dimensión mínima de 10 x 10 cm y una altura máxima de 1,40 m desde el suelo.

1.2.6 Aparcamientos accesibles.

Una plaza de aparcamiento se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

– Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 3,60 m x 5 m en batería y 2,20 m x 5 m en línea.

– En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m de anchura: una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.

– Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvan con una rampa o rebaje.

– Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de la accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción «reservado a personas con movilidad reducida».

1.2.7 Servicios higiénicos accesibles.

Un servicio higiénico se considera accesible si cumple los siguientes requisitos:

– El hueco de paso en puertas tendrá una anchura mínima de 0,80 m y éstas se abrirán hacia el exterior.

– Entre 0 m y 0,70 m de altura respecto al suelo hay un espacio libre de maniobra de 1,50 m de diámetro como mínimo, que permite el giro completo de 360º a un usuario en silla de ruedas.

– En el acercamiento lateral al inodoro se deja un hueco mínimo en uno de sus extremos de 0,80 m de anchura para facilitar el trasvase.

– Dispone de dos barras de apoyo con una altura entre 0,70 m y 0,80 m por encima del suelo y de 0,85 m de longitud, que permitan cogerse con fuerza en la transferencia lateral al inodoro. Las barras situadas al lado del espacio de acercamiento son batientes, garantizando el acceso por ambos lados.

– El lavabo no tiene pedestal ni mobiliario inferior que dificulte el acercamiento de personas con sillas de ruedas. El hueco libre entre el suelo y la pila tiene entre 0,65 m y 0,75 m.

– Los espejos tienen colocado el canto inferior a una altura máxima de 0,90 m.

– Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m y no inferior a 0,40 m. El inodoro está a una altura entre 0,45 m y 0,50 m respecto al suelo.

– Los grifos y tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

– El pavimento es antideslizante.

– Los indicadores de servicios de hombres o mujeres permitirán su lectura táctil, con señalización «hombres-mujeres» sobre el tirador, mediante una letra «H» (hombres) o «M» (mujeres) en altorrelieve.

1.3 Mobiliario urbano accesible.

1.3.1 Condiciones generales.

Un elemento de mobiliario urbano se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

– Ser accesibles a través de un itinerario accesible.

– Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 m de anchura x 2,10 m de altura.

– Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cm de vuelo y que limiten con itinerarios se sitúan a una altura igual o superior a 2,10 m.

– Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m y 1,40 m de altura.

1.3.2 Elementos urbanos diversos.

– No podrá instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.

– Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.

– Los toldos, marquesinas, escaparates y otros elementos análogos, que ocupen o se interfieran en un itinerario peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para las personas con movilidad reducida. Estos elementos no dispondrán de componentes sobreelevados que representen riesgo para las personas con visibilidad reducida al no tener contacto con el bastón en su parte inferior.

– Las máquinas expendedoras, recreativas y similares, se instalarán de tal forma que no sobresalgan de la vertical de la fachada de los edificios, o en caso contrario llegarán hasta el suelo en toda su proyección en planta.

– Los quioscos y terrazas de bares deberán dejar un espacio libre de circulación con un ancho mínimo de 1,50 m.

– Las basuras se dispondrán en contenedores especiales situados en la calzada, alejados de los pasos de viandantes. Se prohíbe expresamente situar las basuras u otros objetos en las aceras.

– Las instalaciones en fachadas tales como toldos, marquesinas, escaparates, anuncios, rótulos, etc., quedarán a una altura mínima de 2,10 m del suelo.

Los elementos urbanos se consideran accesibles si cumplen los siguientes requisitos de diseño:

– Los elementos de acceso al recinto tendrán una anchura mínima de 0,90 m y una altura mínima de 2,10 m y deben estar convenientemente señalizados.

– El mobiliario de atención al público tiene, total o parcialmente una altura máxima respecto al suelo de 0,85 m. Si dispone sólo de aproximación frontal, la parte inferior, entre 0,00 m y 0,70 m de altura, en una anchura de 0,85 m como mínimo, queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.

– La mesa tendrá una altura máxima de 0,80 m. La parte inferior, entre 0,00 y 0,70 m de altura, y en una anchura de 0,85 m como mínimo, deberá quedar libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.

– El elemento más alto manipulable de los aparatos telefónicos está situado a una altura máxima de 1,40 m. En caso de que el aparato telefónico se sitúe en una cabina-locutorio, ésta tiene unas dimensiones mínimas de 1,25 m de anchura y 1,20 m de profundidad libre de obstáculos, y el suelo queda nivelado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tiene una anchura libre mínima de 0,85 m.

– Los elementos para impedir el paso de vehículos están separados por una distancia mínima de 0,90 m y tienen una altura mínima de 0,80 m.

– En gradas y zonas de espectadores, la plaza de un espectador para usuarios en silla de ruedas tiene unas dimensiones mínimas de 0,80 m de anchura y 1,20 m de profundidad.

– Los pulsadores se situarán a una altura máxima de 1,40 m.

– Los soportes verticales de señales y semáforos tienen una sección de cantos redondeados.

– Los semáforos serán acústicos y han de emitir una señal sonora indicadora del tiempo de paso de peatones, a petición del usuario mediante un mando a distancia.

1.3.3 Elementos de protección y señalización para las obras en la vía pública.

Los elementos de protección y señalización de las obras en la vía pública deben cumplir las siguientes condiciones:

– Los andamios, zanjas y cualquier tipo de obras en la vía pública deben señalizarse y protegerse mediante barreras estables y continuadas que permanecerán iluminadas toda la noche.

– Se colocarán los elementos de protección y señalización de forma que las personas con disminución visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

– No se utilizarán cuerdas, cables o similares.

– Existirá un nivel de iluminación mínima de 10 lux para advertir la presencia de obstáculos o desniveles.

– Cuando por motivo de obras haya andamios por las vías públicas, deberá garantizarse un tránsito correcto para viandantes libre de obstáculos, con un espacio libre de anchura de 1 m como mínimo y a una altura de 2,10 m mínimo.

ANEXO II

Normas de accesibilidad en la edificación

2.1 *Itinerario accesible.*

Un itinerario se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

– No debe haber ninguna escalera ni escalón aislado. (Se admite, en el acceso del edificio, un desnivel no superior a 2 cm, y se redondeará o bien se achaflanará el canto con una pendiente máxima del 60%). Deben tener una anchura mínima de 1,00 m y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2,10 m.

– En cada planta del itinerario accesible de un edificio debe haber un espacio libre de giro donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

– En los cambios de dirección, la anchura de paso es tal que permite inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

– Las puertas han de tener como mínimo una anchura de hueco de 0,80 m y una altura mínima de 2 m.

– En caso de puertas de dos o más hojas, una de ellas debe tener una anchura de hueco de 0,80 m.

– En los dos lados de una puerta existe un espacio libre, sin ser barrido por la abertura de la puerta donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro (excepto en el interior de la cabina del ascensor).

– Los tiradores de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o de palanca.

– Cuando las puertas sean de vidrio, excepto en el caso de que éste sea de seguridad, tendrán un zócalo inferior de 30 cm de altura, como mínimo. A efectos visuales debe tener una franja horizontal de 5 cm de anchura, como mínimo, colocada a 1,50 m de altura y con un marcado contraste de color.

– El pavimento es antideslizante.

– Las pendientes longitudinales de las rampas son:

o Tramos de menos de 3 m de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima.

o Tramos de entre 3 y 10 m de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.

o Tramos de más de 10 m de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.

o Se admite una pendiente transversal máxima del 2% en rampas exteriores.

– Las rampas disponen de barandas a ambos lados. Asimismo, deben estar limitadas lateralmente por un elemento de protección longitudinal de, como mínimo, 10 cm por encima del suelo, para evitar la salida accidental de ruedas y bastones.

– Los pasamanos de las barandas son dos a cada lado y están situados a una altura entre 0,90 m y 0,95 m, el primero y 0,70 m y 0,75 m el segundo. Tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, y con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de 3 a 5 cm, separado, como mínimo, 5 cm de los tabiques verticales.

– La longitud de cada tramo de rampa es como máximo de 10 m. En la unión de tramos de diferente pendiente se colocan rellanos intermedios, estos rellanos deben tener una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,50 m.

– Al inicio y al final de cada tramo de rampa hay un rellano de 1,50 m de longitud como mínimo.

– La cabina de ascensor tiene como mínimo unas dimensiones de 1,40 m de fondo y 1,10 m de ancho.

– Dispone de pasamanos a una altura entre 0,90 m y 0,95 m. Los pasamanos de la cabina tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo con un diámetro entre 3 y 5 cm separado, como mínimo, a 4 cm de los paramentos verticales.

– Las botoneras, tanto interiores como de rellano, se colocan a una altura máxima de 1,40 m de altura respecto al suelo. Las botoneras han de tener la numeración en Braille o en relieve.

– Al lado de la puerta del ascensor y en cada planta existirá un número en altorrelieve que identifique la planta, con una dimensión mínima de 10 x 10 cm y una altura máxima de 1,40 m desde el suelo.

– Las puertas de la cabina y del recinto son automáticas, de una anchura mínima de hueco de 0,80 m y delante de ellas se puede inscribir un círculo de un diámetro de 1,50 m.

2.2 Itinerario practicable.

Un itinerario se considera practicable cuando cumple los requisitos siguientes:

– Tiene una anchura mínima de 0,90 m y una altura de 2,10 m totalmente libre de obstáculos en todo el recorrido.

– No incluye ningún tramo de escalera.

– A ambos lados de un escalón hay un espacio libre plano con una profundidad mínima de 1,20 m. La altura máxima de estos escalones es de 14 cm.

– En los edificios en los que, por normativa, sea obligatoria la instalación de ascensor, sólo se admitirá en el itinerario la existencia de un escalón, de como máximo 12 cm de altura, en la entrada del edificio.

– Las rampas tienen una pendiente longitudinal máxima del 12%, con una longitud máxima sin rellano de 10 m. La pendiente transversal máxima es del 5% en rampas exteriores.

– En los dos extremos de las rampas hay un espacio libre con una profundidad de 1,20 m.

– En los cambios de dirección, la anchura de paso es tal que permita inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

– Como mínimo, en un lado de una rampa deberá existir un pasamanos a una altura de entre 0,90 m y 0,95 m.

– Las puertas o pasos entre dos espacios tienen, como mínimo, una anchura de hueco de 0,80 m y una altura de 2,00 m. Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca.

– A ambos lados de cualquier puerta incluida dentro de un itinerario practicable debe haber un espacio libre, sin ser barrido por la apertura de la puerta, donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro (excepto en el interior de la cabina de ascensor).

– Las puertas de cabina del ascensor son automáticas, mientras que las del recinto pueden ser manuales. Ambas tienen una anchura mínima de 0,80 m.

– La cabina del ascensor debe tener como mínimo, unas dimensiones de 1,20 m de fondo y 1,00 m de ancho y una superficie mínima 1,20 m².

– En el espacio previsto para un ascensor practicable, no se admite la colocación de ningún ascensor que no tenga, al menos, esta consideración.

– En el espacio situado delante de la puerta del ascensor, se debe poder inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro, sin ser barrido por la apertura de la puerta.

– Las botoneras del ascensor, tanto de cabina como de rellano, se colocan a una altura máxima de 1,40 m respecto al suelo.

2.3 Elementos de edificación accesibles.

2.3.1 Aparcamiento.

Una plaza de aparcamiento es accesible si:

– Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 2,20 m por 5 m.

– Tiene un espacio de acercamiento, que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor.

– El espacio de aproximación está comunicado con un itinerario de uso comunitario accesible.

– Está señalizada con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción «reservado a personas con movilidad reducida».

2.3.2 Escaleras en edificios de uso público.

Las escaleras de uso público deben cumplir las siguientes condiciones:

– La altura o tabica máxima del escalón es de 16 cm y la extensión o huella mínima, de 30 cm. En las escaleras con proyección en planta no recta, debe tener una dimensión mínima de huella de 30 cm contada a 40 cm del pasamanos interior.

– El ancho de paso útil es igual o superior a 1,00 m.

– El número de escalones seguidos sin rellano intermedio es como máximo de 12 unidades, y su forma ha de ser continua, evitando el bocel.

– Los rellanos intermedios tienen una longitud mínima de 1,20 m.

– La escalera dispone de barandillas que pueden ser utilizadas en ambos sentidos de circulación.

– Los pasamanos no se interrumpen entre tramo y tramo de escalera. Se ponen dos, situados a una altura de entre 0,90 m y 0,95 m, el primero y entre 0,70 m y 0,75 m el segundo. Tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo de 5 cm de diámetro, separado como mínimo 5 cm de los paramentos verticales.

2.3.3 Servicios higiénicos accesibles.

Un servicio higiénico se considera accesible si cumple los siguientes requisitos:

– El hueco de paso en puertas tendrán una anchura mínima de 0,80 m.

– Entre 0 m y 0,70 m de altura respecto al suelo hay un espacio libre de maniobra de 1,50 m de diámetro como mínimo.

– El lavabo no tiene pedestal ni mobiliario inferior que dificulte el acercamiento de personas con sillas de ruedas. El hueco libre entre el suelo y la pila tiene entre 0,65 m y 0,75 m.

– Los espejos tienen colocado el canto inferior a una altura máxima de 0,90 m.

– Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m y no inferior a 0,40 m. El inodoro está a una altura entre 0,45 m y 0,50 m respecto al suelo.

– Los grifos y tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

– En el acercamiento lateral al inodoro se deja un hueco mínimo en uno de sus extremos de 0,80 m de anchura.

– Dispone de dos barras de apoyo con una altura entre 0,70 m y 0,80 m por encima del suelo y de 0,85 m de longitud, que permitan cogerse con fuerza en la transferencia lateral al inodoro.

– Las barras situadas al lado del espacio de acercamiento son batientes.

– El pavimento es antideslizante.

– Los indicadores de servicios de hombres o mujeres permitirán su lectura táctil, con señalización «hombres-mujeres» sobre el tirador, mediante una letra «H» (hombres) o «M» (mujeres) en altorrelieve.

2.3.4 Cuarto de baño accesible.

Características que debe reunir un cuarto de baño accesible:

– Las puertas deben tener una anchura mínima de hueco de 0,80 m y abrir hacia afuera o ser correderas.

– Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

– Entre 0 m y 0,70 m de altura respecto al suelo hay un espacio libre de 1,50 m de diámetro como mínimo, que permita el giro completo de 360º a un usuario de silla de ruedas.

– El espacio de aproximación lateral al inodoro, bañera, ducha y bidé, es de 0,80 m como mínimo.

– Dispone de dos barras de apoyo con una altura entre 0,70 m y 0,80 m por encima del suelo y de 0,85 m de longitud, que permitan cogerse con fuerza en la transferencia lateral al inodoro. Las barras situadas al lado del espacio de acercamiento son batientes, garantizando el acceso por ambos lados.

– Los lavabos no tienen pie ni mobiliario inferior que dificulte el acercamiento de personas con silla de ruedas. El hueco libre entre el suelo y la pila tiene entre 0,65 m y 0,75 m.

– Los espejos tienen colocado el canto inferior a una altura de 0,90 m del suelo.

– Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m y no inferior a 0,40 m. El inodoro está a una altura entre 0,45 m y 0,50 m respecto al suelo.

– Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

– La grifería de las bañeras se coloca en el centro y no en los extremos.

– La aproximación a la bañera puede ser frontal o lateral. Para ayudar a la transferencia tiene un banco de apoyo, y el borde superior de la bañera no sobrepasa en más de 0,20 m de altura del plano del asiento en una silla de ruedas. La superficie interior de la bañera ha de ser antideslizante.

– La ducha tiene un espacio de unas dimensiones mínimas de 0,85 m de anchura y 1,20 m de profundidad, además del espacio de aproximación lateral. Dispone de un asiento abatible fijado a la pared, de dimensiones mínimas 0,40 m por 0,40 m y de 0,45 m a 0,50 m de altura respecto al suelo.

– El suelo de la ducha se impermeabiliza mediante pendientes de desagüe de un 2%, sin resaltes. Las superficies han de ser antideslizantes y debe haber una rejilla o sumidero con orificios menores de 2 cm. La grifería se coloca en el centro del lado más largo, a una altura respecto al suelo entre 0,90 y 1,20 m y se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

– Hay indicadores de servicios de hombres o mujeres que permitirán su lectura táctil, con señalización sobre el tirador, mediante una letra «H» (hombres) o «M» (mujeres) en altorrelieve.

2.3.5 Dormitorio en edificios de uso público.

Un dormitorio se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

– Las puertas deben tener una anchura mínima de hueco de 0,80 m.

– Hay un espacio de giro de 1,50 m de diámetro, como mínimo.

– Los espacios de aproximación lateral a la cama y frontal del armario y mobiliario tendrán una anchura mínima de 0,85 m.

– En caso de haber una cama doble tiene el espacio de aproximación por ambos lados.
– Todos los mecanismos de accionamiento se colocan a una altura no superior a 1,40 m y no inferior a 0,40 m desde el suelo.
– Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

2.3.6.a) Vestuarios en edificios de uso público.

Un vestuario se considera accesible cuando cumple las siguientes condiciones:

– Las puertas tienen una anchura mínima de hueco de 0,80 m.
– Los espacios de circulación interior deben tener una anchura mínima de 1,00 m y en los cambios de dirección la anchura de paso es tal que permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, sin ser barrido por la apertura de ninguna puerta.
– Al menos debe existir un espacio libre de giro en el interior de la habitación donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro, sin ser barrido por la apertura de ninguna puerta.
– El espacio de aproximación lateral a casilleros, bancos, duchas y mobiliario en general tiene una anchura mínima de 0,85 m.
– La ducha tiene un espacio de unas dimensiones mínimas de 0,85 m de anchura y 1,20 m de profundidad, además del espacio de aproximación lateral. Dispone de un asiento abatible fijado a la pared, de dimensiones mínimas 0,40 m por 0,40 m y a 0,45 m de altura respecto al suelo.
– El suelo de la ducha se impermeabiliza mediante pendientes de desagüe de un 2%, sin resaltes. Las superficies han de ser antideslizantes y debe haber una rejilla o sumidero con orificios menores de 2 cm. La grifería se coloca en el centro del lado más largo, a una altura respecto al suelo entre 0,90 y 1,20 m y se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
– Todos los accesorios y mecanismos deben colocarse a una altura no superior a 1,40 m y no inferior a 0,40 m.
– El pavimento es antideslizante.
– En los vestuarios-probadores existe por lo menos un espacio que se pueda cerrar, de unas dimensiones que permiten inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro sin ser barrido por la apertura de ninguna puerta.
– Los tiradores de la puerta se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
– Hay indicadores de servicios de hombre y mujeres que permitan su lectura táctil, con señalización sobre el tirador, mediante una letra «H» (hombres) o «M» (mujeres) en altorrelieve.

2.3.6.b) Instalaciones deportivas en edificios de uso público.

Las instalaciones son accesibles si cumplen las condiciones siguientes:

– Existe un itinerario accesible que une las instalaciones deportivas (pistas, piscinas, etc.) con elementos comunes y con la vía pública.
– En las piscinas, existen ayudas técnicas que garantizan la entrada y salida al vaso de la piscina a personas con movilidad reducida.

2.3.7 Mobiliario en edificios de uso público.

Características de mobiliario accesible:

– Los elementos salientes y/o alzados que sean superiores a 0,15 m de altura se sitúan a una altura igual o superior a 2,10 m.
– Los elementos de mando (pulsores, timbre, alarmas y porteros electrónicos), se sitúan entre 1,00 m y 1,40 m de altura.
– El tablero de atención al público tiene, total o parcialmente, una altura máxima respecto al suelo de 0,85 m. Si dispone sólo de aproximación frontal la parte inferior, entre 0,00 m y 0,70 m de altura, en una anchura de 0,85 m como mínimo, queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.
– La mesa tiene una altura máxima de 0,80 m. La parte inferior, entre 0,00 m y 0,70 m de altura, en una anchura de 0,80 m y una profundidad de 0,50 m como mínimo, debe quedar libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.

– El elemento más alto manipulable de los aparatos telefónicos está situado a una altura máxima de 1,40 m. En caso de que el aparato telefónico se sitúe dentro de una cabina-locutorio, ésta tendrá unas dimensiones mínimas de 1,25 m de anchura y 1,20 m de profundidad libre de obstáculos, y el suelo quedará enrasado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tendrá una anchura mínima de 0,85 m.

– La plaza de espectador para un usuario con silla de ruedas tiene unas dimensiones mínimas de 0,85 m de anchura y 1,20 m de profundidad.

2.3.8 Interior de la vivienda.

Una vivienda se considera accesible cuando:

– Las puertas y aberturas de paso tienen una anchura de hueco de 0,80 m como mínimo y una altura no inferior a 2,00 m.

– Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

– Hay como mínimo un cuarto de baño accesible, según el apartado 2.3.3 de este Anexo, formado por un lavabo, un inodoro y una bañera o ducha.

– Los pasillos tienen una anchura mínima de 1,20 m. En los recorridos interiores de la vivienda, para asegurar la maniobrabilidad de una silla de ruedas, debe considerarse que el diámetro mínimo necesario para efectuar un giro completo es de 1,50 m.

– En las cocinas hay, entre 0,00 y 0,70 m de altura respecto al suelo, un espacio libre de giro de 1,50 m de diámetro como mínimo.

– Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

– En los dormitorios, el espacio de aproximación lateral a la cama será como mínimo de 0,90 m y frontal al armario de 1,20 m. En el interior del dormitorio existe un espacio libre que permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

– Las llaves de paso, mecanismos eléctricos, porteros automáticos, timbres, cuadros generales, etc. se colocan a una altura mínima de 0,40 m y máxima de 1,40 m sobre el suelo, y a una distancia de 0,60 m de las esquinas.

2.4 Accesibilidad exigible en las áreas de trabajo de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público.

2.4.1 Un itinerario en un centro de trabajo, se considera accesible si cumple los siguientes requisitos:

– Tiene una anchura mínima de 0,90 m y una altura de 2,10 m libre de obstáculos en todo el recorrido.

– No incluye ningún tramo de escalera.

– Las rampas tienen una pendiente longitudinal máxima del 12%, con una longitud máxima sin rellano de 10 m. La pendiente transversal máxima es del 5% en rampas exteriores.

– Las puertas o pasos entre dos espacios tienen, como mínimo, una anchura de hueco de 0,80 m. Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

2.4.2 Un servicio higiénico de un centro de trabajo se considera accesible si:

– Las puertas tienen una anchura mínima de hueco de 0,80 m.
– Los tiradores de las puertas se accionan mediante presión o palanca.
– El espacio de aproximación al lavabo y al inodoro, es de 0,80 m como mínimo.
– Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
– Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m.
– El pavimento es antideslizante.

2.4.3 Un vestuario en un centro de trabajo se considera accesible si cumple las siguientes condiciones:

– Las puertas tienen una anchura mínima de hueco de 0,80 m.
– Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
– Los espacios de circulación interior deben tener una anchura mínima de 1,00 m.
– El espacio de aproximación lateral a casilleros, bancos, duchas y mobiliario en general tiene una anchura mínima de 0,85 m.

– El pavimento y suelo de la ducha son antideslizantes.
– Todos los mecanismos y accesorios se colocan a una altura no superior a 1,40 m.

[. . .]

ANEXO III

Normas de accesibilidad en el transporte

[. . .]

ANEXO IV

Criterios de accesibilidad en la comunicación

§ 21

Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 221, de 16 de noviembre de 2010
«BOE» núm. 37, de 12 de febrero de 2011
Última modificación: 11 de diciembre de 2017
Referencia: BOE-A-2011-2707

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 20/2002, de 14 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha, supuso un expreso reconocimiento de la destacada importancia de este sector empresarial para la economía de esta Región y del arraigo que siempre ha tenido en la misma, a la vez que daba cumplimiento al mandato constitucional de fomento de las cooperativas, que contiene el artículo 129.2 de nuestra Constitución, y hacía efectiva la competencia exclusiva que, sobre esta materia, recoge el artículo 31.1 22 del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha.

En el tiempo transcurrido desde su promulgación, la realidad social y económica en la que están inmersas y obviamente operan este tipo de sociedades, ha variado sustancialmente, encontrándonos ante unas circunstancias muy distintas a las que motivaron la promulgación de la Ley 20/2002, de 14 de noviembre. Dentro de estas nuevas circunstancias es importante también destacar que el marco legislativo, nacional y europeo, ha experimentado en los últimos años importantes cambios.

Este nuevo contexto exige de nuestra Comunidad Autónoma que dote a las cooperativas de una nueva Ley, moderna, clara y flexible, en la que se plasmen las exigencias presentes y se anticipen las demandas futuras de este tipo de empresas y que, además, tenga en cuenta y contemple el trascendental desarrollo legislativo producido.

Por tanto el objeto de esta Ley es doble y se centra en dos claros aspectos.

Fomentar la constitución de cooperativas, dando respuestas viables a las demandas de este tipo de sociedades y consiguiendo, además, la consolidación y mejora de la situación de las ya existentes. Para ello, se ha optado por una Ley menos organicista y basada en la autonomía de la voluntad de los socios para su autorregulación, tratando de conseguir una mayor flexibilización del régimen económico y societario, potenciando fórmulas que ayuden a aumentar la financiación de estas entidades, y todo ello desde el mantenimiento de los principios fundamentales del cooperativismo.

Y como segundo y claro objetivo de esta Ley, reforzar el papel de las cooperativas en su ámbito empresarial sin que sufran menoscabo los derechos de los socios conjugando, por tanto, de forma equilibrada, la estabilidad y la protección patrimonial de la cooperativa como

empresa, con los derechos de las personas que componen la entidad, configurando a las cooperativas castellano-manchegas como sociedades modernas y competitivas.

Para la consecución de estos objetivos se opta por una Ley novedosa, que pretende constituirse en el acelerador del desarrollo de las cooperativas de Castilla-La Mancha. Consensuada con el conjunto del sector cooperativo y con los agentes sociales y económicos regionales, en su proceso de elaboración se ha procurado conservar todo lo que la anterior Ley tenía de positivo e incorporar nuevas posibilidades que permitan a las cooperativas desarrollarse económica, social y empresarialmente, y contribuyan eficazmente a fomentar la creación y constitución de este tipo de sociedades y al fortalecimiento de las mismas dentro del tejido empresarial.

La Ley se estructura en un título preliminar y cuatro títulos, con ciento sesenta y siete artículos, tres disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

I

El título preliminar denominado «Disposiciones generales» se estructura en tres artículos, regulando el objeto, el concepto de cooperativa y el ámbito de aplicación de la Ley. Cabe destacar la reformulación de la definición jurídica y conceptual de la sociedad cooperativa, en la que, señalando los rasgos esenciales de la misma, se integran los principios proclamados por la Alianza Cooperativa Internacional, y significando, además, que su vigencia se ajustará a lo que específicamente pueda prever la Ley.

El título primero se divide en diez capítulos, que regulan las normas comunes a todas las cooperativas.

En el capítulo primero, se introduce una nueva regulación en materia de capital, con dos importantes novedades: de un lado, el capital social mínimo, que continúa en idéntica cuantía, ha de estar íntegramente y no parcialmente desembolsado como en la regulación precedente, y, por otro lado, y en cumplimiento de la nueva normativa contable, se reconoce la posible previsión estatutaria de que el órgano de administración pueda rehusar el reembolso del capital social aportado con ocasión de la baja del socio.

A su vez, y en materia de responsabilidad, se confirma el sistema único de responsabilidad limitada del socio y, como novedad, se hace también referencia a la responsabilidad ilimitada del socio, en cualquier caso, por su participación en la actividad cooperativizada.

Se regula un nuevo régimen para las operaciones con terceros, optando por la liberalización plena de las mismas, salvo prohibición o limitación estatutaria, y ello sin menoscabo de las consecuencias fiscales que tal decisión pudiera acarrear según la legislación sectorial que resulte de aplicación.

En relación con las secciones, el objetivo de la regulación es dotar a esta figura de una mayor claridad y control, así como de mayor autonomía de gestión y patrimonial.

Asimismo, se presta especial atención a las secciones de crédito, estableciendo determinadas medidas que aseguren, de una parte, una gestión eficaz y transparente hacia la cooperativa y sus socios y, de otra, favoreciendo un control de la Administración Autonómica sobre la actividad de estas secciones, unificando en un único órgano administrativo, el Registro Regional de Cooperativas, la competencia registral.

Dentro del capítulo segundo se fija en tres el número de socios necesarios para la creación de una cooperativa. A su vez, se introduce, como importante novedad, la posibilidad de creación de microempresas cooperativas, acotada para las cooperativas de trabajo asociado y de explotación comunitaria de la tierra, compuestas por un numero mínimo de dos socios y máximo de diez, cuyos perfiles más precisos serán objeto de desarrollo reglamentario, pero con el claro objetivo de que se facilite a los emprendedores y las emprendedoras esta nueva forma de autogestión, que tan fundamental se considera en el proceso de dinamización económica y creación de empleo.

El procedimiento de constitución de la cooperativa desde el inicio hasta la adquisición de la personalidad jurídica, la exigencia de escritura pública, la calificación previa de los estatutos sociales para garantizar su adecuación a la legalidad y facilitar su elevación a documento público y, finalmente, la inscripción de la sociedad en el Registro de Cooperativas

de Castilla-La Mancha, completan este capítulo. Se introduce, una regulación más detallada de la sociedad irregular.

El capítulo tercero señala y define los principios básicos del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, calificando el mismo como un registro jurídico y no administrativo, cuyo fin último es dar certeza y seguridad al tráfico y no un mero instrumento necesario de la Administración para el desarrollo de sus funciones. Se clarifican su estructura y la distribución competencial, introduciendo algunas novedades, como la posibilidad de legalizar libros obligatorios, por delegación, en las unidades provinciales del registro, ampliamente solicitada por el sector cooperativo.

II

En el capítulo cuarto se establece una nueva regulación de la cualidad de socios, sus obligaciones y derechos, que configuran el estatuto básico del cooperativista, pormenorizando el régimen jurídico de los socios, así como la regulación de sus diferentes clases, dado que, aunque el trato igualitario a los socios es una característica consustancial al cooperativismo, los derechos y las obligaciones de los socios de la cooperativa no van a ser siempre los mismos, sino que dependerán del tipo de socio de que se trate y de las concretas previsiones estatutarias al respecto; destacando la posibilidad de que las comunidades de bienes puedan ser también socias de las cooperativas de segundo grado. La regulación de la figura del socio temporal se caracteriza por la reducción de su número máximo a un tercio de los socios de carácter indefinido; la duración temporal máxima en cinco años, y cuatro años para determinadas clases de cooperativas, pasados los cuales podrán adquirir la condición de socios indefinidos y la limitación del porcentaje de votos. En la regulación del régimen de los socios colaboradores se reformula teóricamente su concepto, posibilitando que puedan adquirir esta condición las cooperativas de segundo grado y las comunidades de bienes; permitiendo mayor libertad estatutaria en la conformación de la figura del socio colaborador.

En la configuración de su régimen jurídico destaca: el porcentaje de la participación en el capital social se encomienda a la voluntad estatutaria; el número máximo admisible del colectivo de socios colaboradores; la remuneración del capital aportado; los topes de participación de estos socios en el órgano de administración, con plena autonomía estatutaria en la exigencia o no de la condición de socio para ser administrador y se posibilita la conversión de socios ordinarios inmersos en causa de baja obligatoria y que no soliciten su baja en socios colaboradores, con la pretensión de mantener el vínculo societario de estos socios con la cooperativa.

Asimismo, se regula de forma detallada la adquisición de la condición de socio, los derechos y obligaciones de los mismos y, de manera especial, el derecho de información de todo socio sobre la situación de la cooperativa, introduciendo, en este caso, cautelas frente al posible ejercicio abusivo o infundado de este derecho.

Se regula de forma más precisa la baja obligatoria del socio y, en relación con la baja voluntaria, se introduce una de las novedades de la Ley cual es la posibilidad de que, si estatutariamente así se prevé, por mayoría cualificada de dos tercios pueda prohibirse la baja voluntaria del socio, como técnica que se considera idónea para la protección patrimonial de la cooperativa; medida novedosa que se explica como consecuencia de la plena vigencia en nuestro ordenamiento jurídico de las Normas Internacionales de Contabilidad en relación con las cooperativas, la número 32 (NIC 32), que impide la consideración como recurso propio de las aportaciones al capital social de las cooperativas, tanto obligatorias como voluntarias, debido al derecho incondicional de los socios y socias a su reembolso. Pero respetando, en todo caso, el derecho del socio disconforme a darse de baja en la cooperativa, que sería calificada como justificada.

Se introduce un novedoso sistema de transmisión de la condición de socio, a semejanza con el medio normal de salida voluntaria que existe en cualquier tipo de sociedad, civil o mercantil, cual es la transmisión de sus participaciones sociales a otra persona, sea socio o no, siempre que la cooperativa optase estatutariamente por prohibir el derecho de baja voluntaria.

III

En el capítulo quinto se regulan los órganos sociales. Por razones sistemáticas y de técnica legislativa, se ha diferenciando entre órganos necesarios, la asamblea y el órgano de administración, y órganos facultativos, el resto, lo que conlleva la supresión de los interventores como órgano necesario, dada la disfunción que su obligatoriedad acarreaba, por la trascendencia e implicación técnica de su gestión, que se atribuía a socios, en muchas ocasiones sin la necesaria preparación técnica.

En relación con la asamblea general y por motivos de claridad, se relaciona y especifica su esfera concreta de competencias. Se reordena la regulación de la convocatoria de la asamblea, introduciendo como novedad la posibilidad de que la publicación de la convocatoria se realice, además de en el domicilio social, a través de un medio de comunicación local, como acontece en otras sociedades, para garantizar los derechos de las minorías vinculados a la asamblea; la elaboración del orden del día y la adopción de acuerdos figuran debidamente desarrollados, a fin de agilizar el funcionamiento de la misma y garantizar, en todo momento, los diferentes derechos de los socios.

La nueva regulación del derecho de voto es una de las disposiciones más importantes de la Ley. Así, además del sistema común de un voto por socio, se introduce la posibilidad de optar, que necesariamente deberá establecerse estatutariamente, por la posibilidad del voto plural ponderado, en función de la participación en la actividad cooperativizada para cualquier tipo de socios, con las limitaciones que se señalan en la Ley para cada clase de cooperativas; o por el novedoso sistema, igualmente, para las cooperativas de trabajo asociado, que reserva el cuarenta por ciento de los votos sociales a favor de las personas fundadoras, siempre que fueran al menos tres, y durante toda la vida de la sociedad.

La nueva regulación del orden del día, la redacción del acta, el voto secreto y la impugnación de los acuerdos, pretenden potenciar la participación democrática de los socios en la actividad de la cooperativa y en su compromiso con la misma.

En relación con el órgano de administración se indican las cuatro formas posibles de organizar la administración en la cooperativa (administrador o administradora únicos, dos o más administradores o administradoras que actúen solidaria o mancomunadamente, o bien un consejo rector), siguiendo el modelo de las sociedades mercantiles. Asimismo, se ofrece la posibilidad de cambiar de forma organizativa sin necesidad de proceder a una modificación estatutaria.

Se establecen las competencias del órgano de administración, tanto en materia de gestión como representación, siguiendo el modelo que recoge la primera directiva de sociedades, y que se establece en el Reglamento de la Sociedad Cooperativa Europea. Se prevé, asimismo, la posibilidad de nombrar apoderados singulares y también generales o personas encargadas de la gerencia. Y se delimita de forma precisa y detallada el ámbito legal del poder de representación de los administradores para evitar problemas en la relación con terceros.

Se regula con precisión y detalle el régimen de incompatibilidades, prohibiciones y conflicto de intereses del órgano de administración y el régimen de responsabilidad de los miembros del mismo y sus causas de exoneración.

Por último se regulan los órganos no necesarios. Hay que señalar que se introduce la figura del comité social, órgano no previsto en la Ley anterior.

IV

El capítulo sexto se dedica a la regulación del régimen económico, en la que se ha pretendido conseguir una mayor flexibilización del mismo, introduciendo importantes innovaciones en materia de capital, unas exigidas por la adaptación al nuevo modelo contable y otras motivadas por las necesidades que plantea el crecimiento de estas sociedades, que demandan nuevas posibilidades y fórmulas que habrán de permitir a las cooperativas desenvolverse, con mejores perspectivas, dentro de un marco de gran competencia por los recursos financieros, haciendo más atractivo este modelo empresarial para la captación de capital y de financiación, dotándolas de solidez financiera y de eficiencia económica.

Se introduce un nuevo término para referirse a las partes del capital social, denominándose participación social, que serán acumulables y divisibles, algo hasta ahora no contemplado por la legislación cooperativa, pero que se ha manifestado como de gran utilidad en otros tipos societarios.

Se regula con mayor amplitud el régimen del capital social mínimo, su posible elevación por estatutos, el desembolso del mismo y del capital social restante. Siguiendo un modelo que se estima flexible y eficaz en la práctica, se exige el desembolso íntegro del capital social mínimo (que se cifra en tres mil euros), admitiéndose, por el contrario, la posibilidad de que las restantes ampliaciones de capital puedan ser desembolsadas parcialmente, elevándose el plazo a cinco años.

Motivado por las ya citadas reformas contables europeas, se prevé que haya participaciones con derecho a reembolso o que puedan ser no reembolsables. Esta decisión se deja a los estatutos sociales que, en caso de aceptarse, permitiría la baja justificada del socio, siguiendo las directrices marcadas por las reformas cooperativas más recientes.

Se señalan los bienes y derechos que pueden ser objeto de la obligación de aportación al capital social y el título por el que se lleva a cabo tal aportación. Asimismo, se clarifica el régimen de las aportaciones no dinerarias que se regula en forma más extensa y garantista.

Como importante novedad, se contempla la posibilidad de permitir la repartibilidad parcial del Fondo de Reserva Obligatorio, siempre que se establezca en los estatutos sociales, si bien se establecen cautelas, especialmente de carácter temporal, que tienen por finalidad favorecer la viabilidad de la cooperativa y los derechos de los socios que la componen.

En el capítulo séptimo (documentación social y contabilidad), hay que destacar la regulación de los efectos que el incumplimiento de la obligación del depósito de cuentas en la correspondiente Unidad del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, producen, esto es, el cierre del Registro a posteriores anotaciones, y que tiene una finalidad de publicidad garantista frente a los socios y frente a terceros.

V

En el capítulo octavo se regulan las modificaciones estatutarias, estableciendo un procedimiento general, en el que se exige el acuerdo de la asamblea general, y un procedimiento especial para el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal, para el que basta el acuerdo del órgano de administración. Asimismo se detallan minuciosamente los documentos y trámites de tales modificaciones.

Respecto del capítulo noveno, relativo a la transformación, fusión y escisión de las cooperativas, se introduce la posibilidad de que las cooperativas puedan transformase en asociaciones y viceversa.

En cuanto al capítulo décimo, disolución y liquidación de las cooperativas, cabe señalar, una regulación más precisa de la obligación de los liquidadores en caso de insolvencia y su responsabilidad, todo ello, en aplicación de lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; en la regulación de la adjudicación del haber social, se hace alusión a la posible existencia del Fondo de Reserva Obligatorio repartible y al modo de su reparto; como consecuencia de la posibilidad de que exista capital no reembolsable, se establece la prelación de sus titulares para la adjudicación final del haber social y, por último, se aclara la regulación de los activos sobrevenidos después de la liquidación.

VI

El título II, denominado «De las clases de cooperativas», en su Capítulo I regula la clasificación y el régimen jurídico aplicable a las cooperativas de primer grado. En él se busca dotar de claridad la determinación del régimen y norma aplicable a cada clase de cooperativas. Por otro lado, se habilita el desarrollo reglamentario de alguna de ellas o la previsión de nuevos tipos.

El capítulo I se estructura en catorce secciones en donde se regulan las diferentes clases de cooperativas.

De esta regulación se destacan los siguientes aspectos:

En las cooperativas de trabajo asociado, se han llevado a cabo leves modificaciones en relación con el plazo para que el trabajador fijo sea admitido como socio, que se eleva a tres

años. Y una precisión en relación con la regulación del anticipo societario, ya prevista en la legislación autonómica comparada, para el supuesto de que una cooperativa de trabajo asociado tuviera concentrada más del ochenta por ciento de su facturación con un único cliente o con un grupo de empresas, en cuyo caso el anticipo societario deberá ser equivalente, en cómputo anual, al salario medio de la zona, sector y categoría profesional. Respecto de las cooperativas agrarias, se han introducido algunas modificaciones (precisión en su definición, tiempo mínimo de permanencia de los socios en la cooperativa y compromisos adquiridos, operaciones con terceros, etc.), destacando la posibilidad de que, conjuntamente con el objeto social propio de estas, realicen otras actividades económicas y servicios relacionados con el desarrollo, sostenibilidad, impulso y transformación del medio rural, tales como la explotación de energías renovables, cultivos alternativos, turismo rural, acciones medioambientales, culturales, nuevas tecnologías, servicios asistenciales, de consumo, asesoramiento o cualesquiera otras actividades de igual o similar naturaleza. En ese caso, podrán incluir en su denominación el término «cooperativa rural». En las cooperativas de viviendas, se introduce un nuevo régimen jurídico más pormenorizado, al objeto de dotar de mayores garantías a los socios de este tipo de entidades, dada la repercusión social y económica que esta fórmula societaria supone. Por último, en este Título se regulan las cooperativas de segundo grado y otras modalidades de colaboración económica, en los mismos términos que la anterior Ley.

VII

El Título tercero regula la función inspectora que se atribuye a la Administración Autonómica; las infracciones a la normativa cooperativa y las responsabilidades que por tales incumplimientos puedan derivarse y la descalificación de las cooperativas, en la que se contempla la opción que se reconoce a la entidad entre transformarla o disolverla, en el plazo que se señala.

VIII

En el Título cuarto de la Ley, en relación al asociacionismo cooperativo, se determina el régimen jurídico de las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, así como normas sobre su representatividad y fomento. Por otra parte con funciones asesoras y consultivas de la Junta de Comunidades, la Ley contiene una regulación del Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha, como órgano de promoción del cooperativismo, detallándose su régimen y funciones. Finalmente, en este Título se regula la conciliación y arbitraje cooperativo, como medio para la resolución extrajudicial de conflictos.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

La presente Ley tiene por objeto la regulación y promoción de las sociedades cooperativas, así como de sus uniones, federaciones y confederaciones, que se incluyan en el ámbito definido en el artículo 3 de este título.

Artículo 2. *Concepto de cooperativa.*

1. La cooperativa es una sociedad de capital variable, con estructura y gestión democrática, constituida por personas físicas o jurídicas que, mediante la organización y desarrollo de una empresa que ofrezca bienes o servicios a las mismas y/o al mercado en general, trate de lograr la más eficiente satisfacción de sus necesidades, aspiraciones e intereses como consumidores y consumidoras, usuarios y usuarias, trabajadoras y trabajadores, proveedores o inversores y que, asimismo, contribuyan a la mejora y promoción de su entorno comunitario.

2. Sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley, las sociedades cooperativas ajustarán su estructura, gestión y funcionamiento a los principios cooperativos formulados por la Alianza Cooperativa Internacional en cada momento.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente Ley es de aplicación a todas aquellas sociedades cooperativas que desarrollen principalmente su actividad cooperativizada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las actividades que realizaran con terceros no socios así como de cualesquiera otras de naturaleza instrumental, accesoria o complementaria que sean llevadas a cabo fuera de dicho territorio.

2. Se entenderá que la actividad cooperativizada se realiza principalmente en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha si fuera superior en su conjunto a la desarrollada fuera del mismo, siempre tomando en consideración su volumen en cada ejercicio económico, la ubicación real de los centros de trabajo o de las explotaciones de los socios, o cualesquiera otros índices reveladores de la efectiva actividad.

3. Asimismo esta Ley será aplicable a todas las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas que, con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, desarrollen su objeto social principalmente en su ámbito territorial.

TÍTULO I

De la sociedad cooperativa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 4. *Objeto social.*

Cualquier actividad económica y social lícita podrá ser emprendida y desarrollada mediante una sociedad cooperativa constituida al amparo de esta Ley, tanto bajo la forma de cooperativa de primer grado como la de segundo o ulterior grado, de conformidad con las disposiciones aplicables en cada caso.

Artículo 5. *Denominación.*

1. Las cooperativas sometidas a la presente Ley deberán incluir necesaria y exclusivamente en su denominación los términos «sociedad cooperativa de Castilla-La Mancha» o su abreviatura «S. Coop. de C-LM». Ninguna otra entidad podrá utilizar esa expresión o su abreviatura, ni cualquier otro término que induzca a confusión.

2. Ninguna cooperativa podrá adoptar una denominación idéntica a la de otra ya existente, ni usar nombres equívocos o que induzcan a confusión en relación con su ámbito, objeto social o clase, ni con otro tipo de entidades.

3. En lo no previsto en esta Ley sobre la denominación social de las cooperativas se estará a cuanto se dispusiere reglamentariamente sobre los requisitos y demás condiciones exigibles al efecto.

Artículo 6. *Domicilio social.*

1. La cooperativa tendrá su domicilio social dentro del territorio de Castilla-La Mancha, en el municipio en que realice principalmente su actividad cooperativizada con los socios, o donde centralice su gestión administrativa y dirección empresarial sin perjuicio de establecer las sucursales que estime conveniente por decisión de su órgano de administración.

2. En caso de discordancia entre el domicilio registral y el que correspondería conforme al apartado anterior, los terceros podrán considerar como domicilio cualquiera de ellos.

Artículo 7. *Capital social y responsabilidad.*

1. El capital social de la cooperativa, que será variable, deberá alcanzar, al menos, la cifra de tres mil euros y, en la cuantía correspondiente a ese mínimo legal, estará íntegramente desembolsado desde la constitución de la sociedad a través de participaciones obligatorias, sin perjuicio de las normas sectoriales de aplicación en cada caso.

2. Los estatutos sociales podrán establecer que, en caso de baja del socio, el órgano de administración pueda rehusar incondicionalmente el reembolso del importe de las participaciones sociales obligatorias que integraren la cifra de capital social mínimo estatutariamente previsto, y que tendría la condición de recurso propio de la cooperativa. En todo caso, el socio disconforme con esta previsión estatutaria podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

3. La cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, con excepción de la parte correspondiente al fondo de promoción y formación cooperativa, que sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

4. Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales, limitándose su responsabilidad exclusivamente al importe de las participaciones sociales que hubieren suscrito, estuvieren o no desembolsadas. No obstante, en caso de baja en la cooperativa responderán, previa excusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición y hasta el importe reembolsado o pendiente de rembolsar de sus participaciones sociales, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja. Los socios responderán ilimitadamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas por su participación en la actividad cooperativizada, salvo en el supuesto de imputación máxima de pérdidas.

Artículo 8. *Operaciones con terceros.*

Las sociedades cooperativas podrán realizar libremente actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios sin más límites que los previstos por esta Ley para las distintas clases de cooperativas, aunque los estatutos sociales podrán prohibir o limitar esa operativa con terceros como consideren oportuno. En todo caso, la libertad de actuación con terceros no socios debe entenderse sin perjuicio de las consecuencias establecidas en la normativa fiscal y sectorial que fuere de aplicación en cada caso.

Artículo 9. *Secciones.*

1. Los estatutos podrán regular la constitución, organización y funcionamiento de secciones, que desarrollen actividades económicas o sociales específicas, derivadas o complementarias de su objeto social. En todo caso, el acuerdo social de creación de secciones por la asamblea general deberá constar en escritura pública e inscribirse necesariamente en la unidad correspondiente del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha para su plena eficacia jurídica. Las secciones de crédito, así como el eventual Reglamento de Régimen Interno de la sección deberán inscribirse con carácter constitutivo en la unidad regional del Registro de Cooperativas.

Las secciones no tendrán personalidad jurídica independiente de la cooperativa pero sí gozarán de autonomía de gestión, cuentas de explotación diferenciadas y patrimonio separado, por lo que llevarán necesariamente su contabilidad de forma independiente, sin perjuicio de la general de la cooperativa, así como un libro de registro de socios adscritos a las mismas.

En todo caso, las cooperativas que dispongan de alguna sección estarán obligadas a someter sus cuentas anuales a auditoría externa y a depositar en la unidad correspondiente del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha esas cuentas y la referida auditoría.

2. Estatutariamente deberá regularse la asamblea de sección, integrada por los socios adscritos a la misma, para decidir sobre asuntos propios de la sección que no afecten al régimen general de la cooperativa, y en la que podrán delegarse otras competencias que no sean exclusivas de los órganos sociales de la cooperativa. La asamblea de sección podrá aprobar un reglamento de régimen interno de la sección para regular la actividad cooperativizada que ésta desarrolla con sus socios. En lo no previsto estatutariamente sobre

el procedimiento de adopción de acuerdos sociales de la asamblea de sección se estará a lo dispuesto en esta Ley para la asamblea general.

3. Los acuerdos de la asamblea de sección, relativos a los asuntos propios de la misma, habrán de recogerse en un libro de actas especial y obligarán a todos sus integrantes. Asimismo estos acuerdos serán impugnables en los términos señalados en el artículo 54 de esta Ley.

El órgano de administración y, en su caso, la asamblea general de la cooperativa, podrá acordar la suspensión cautelar con efectos inmediatos de los acuerdos adoptados por la asamblea de sección, debiendo hacer constar los motivos por los que los considera contrarios a la Ley, a los estatutos sociales o al interés general de la cooperativa. En todo caso, el órgano de administración convocará la asamblea general en el plazo máximo de 30 días, a contar desde la fecha del acuerdo de suspensión, a fin de que ésta ratifique, modifique o anule definitivamente el acuerdo de la Sección. Transcurrido dicho plazo sin que se haya convocado la asamblea, se considerará ratificado el acuerdo de la asamblea de Sección, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 54 para la impugnación de acuerdos sociales.

4. La representación y gestión de la Sección corresponderá al órgano de administración de la cooperativa sin perjuicio de que se puedan designar estatutariamente comisiones delegadas del órgano de administración o bien nombrar apoderados de la sección, encargados del giro y tráfico de la misma.

5. La afectación preferente del patrimonio de las secciones a las resultas de las operaciones que en su seno se realicen habrá de ser inscrita en la Unidad correspondiente del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha para su oponibilidad a terceros, así como hacerla constar en el texto de los correspondientes contratos. En todo caso, subsistirá la responsabilidad patrimonial universal de la cooperativa, excusión hecha del patrimonio de la sección afectada, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 139 para las cooperativas de vivienda.

En todo caso, si la cooperativa tuviere que hacer frente a las responsabilidades contractuales o extracontractuales derivadas de la actuación de una sección, podrá repetir contra los socios integrados en ella, exigiendo el efectivo desembolso del valor nominal de las participaciones suscritas o las garantías prestadas por los socios integrados en la sección.

6. Salvo disposición estatutaria en contra, la distribución de excedentes será diferenciada.

7. Las cooperativas de cualquier clase, salvo las de crédito, podrán tener secciones de crédito. Las secciones de crédito, también sin personalidad jurídica propia, podrán desarrollar actividades y prestar servicios financieros de activo y de pasivo exclusivamente con socios de la cooperativa o con ésta, en calidad de intermediarios financieros, sin perjuicio de poder rentabilizar sus depósitos o sus excedentes de tesorería en cooperativas de crédito, bancos o cajas, siempre que el depósito realizado reúna los requisitos de seguridad y liquidez.

El órgano de administración de aquellas cooperativas con sección de crédito tendrá necesariamente que designar a una persona para ocupar una gerencia propia para la sección, que actuará en su giro y tráfico. Asimismo este tipo de secciones deberá contar con asesoría letrada, que se encargará de dictaminar si los acuerdos adoptados por la sección son conformes a derecho. En el resto de secciones la asesoría letrada será facultativa.

La existencia de una sección de crédito en una cooperativa no autoriza a ésta a utilizar en su denominación, ni en su documentación, las expresiones «Cooperativa de Crédito», «Caja Rural» u otras análogas, que están reservadas legalmente a estas cooperativas. Las secciones de crédito se sujetarán a lo previsto en los apartados anteriores de este artículo salvo que otra cosa se establezca en esta Ley y en su desarrollo reglamentario para este tipo de secciones.

CAPÍTULO II

De la constitución de la cooperativa

Artículo 10. *Personalidad jurídica.*

1. La cooperativa se constituirá mediante escritura pública, que deberá inscribirse en la correspondiente unidad del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, adquiriendo desde ese momento personalidad jurídica.
2. Los pactos que se mantengan reservados entre los socios no serán oponibles a la sociedad.

Artículo 11. *Número mínimo de socios.*

1. Las cooperativas de primer grado deberán estar integradas por, al menos, tres socios de los que, como mínimo, dos serán socios ordinarios. A estos efectos, se entenderá por socio ordinario todo miembro que participe en la actividad cooperativizada típica de cada clase de cooperativa y que no ostente esa condición sólo por un limitado periodo de tiempo.
2. Las cooperativas de segundo grado estarán necesariamente integradas por dos sociedades cooperativas, como mínimo.

Artículo 12. *Procedimientos de constitución.*

1. Los promotores y fundadores de la cooperativa podrán optar por constituirla bien simultáneamente en un solo acto, mediante el otorgamiento por todos de escritura pública ante Notario, o bien en forma sucesiva, mediante la celebración de una asamblea constituyente con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública.
2. En el supuesto de que se celebre la mencionada asamblea, se levantará la correspondiente acta, que reflejará:

a) La voluntad de las personas promotoras de fundar una cooperativa.
b) La aprobación de los estatutos sociales que han de regir la futura cooperativa.
c) La suscripción del valor nominal de la participación social obligatoria inicial para ser socio.
d) El nombramiento, entre las personas promotoras, de quien vaya a actuar en nombre de la futura cooperativa.
e) El nombramiento, entre las personas promotoras, de quienes, una vez inscrita la sociedad en el Registro de Cooperativas, han de constituir el órgano de administración y, en su caso, los órganos facultativos.
f) La valoración de las aportaciones no dinerarias, de existir éstas.

3. En el acta deberá figurar, además de la fecha y lugar de reunión, la relación de personas promotoras, que será suscrita por todas ellas, con los siguientes datos identificativos: para las personas físicas, nombre y apellidos, edad, número de identificación fiscal y domicilio; para las personas jurídicas, nombre o razón social, código de identificación fiscal y domicilio; nombre, apellidos y número de identificación fiscal de su representante legal. En el caso de que concurrieran Comunidades de bienes en el acto fundacional, también habrán de ser éstas objeto de precisa identificación, indicando su Código de Identificación Fiscal, así como la identidad de los comuneros o comuneras. Al acta se incorporará el texto de los estatutos sociales aprobados por la propia asamblea Constituyente.

Artículo 13. *Escritura de constitución.*

1. La escritura de constitución de la cooperativa será otorgada por todas las personas fundadoras o por las facultadas a tal efecto por la asamblea constituyente. En este caso, el plazo de su otorgamiento será como máximo de tres meses desde la celebración de la asamblea constituyente.
2. La escritura pública de constitución de la cooperativa, que recogerá, en su caso, el Acta de la asamblea constituyente, deberá contener como mínimo los siguientes extremos:

a) Relación de otorgantes y datos para su identificación.

b) Manifestación de la voluntad de fundar una sociedad cooperativa de la clase de que se trate.

c) Manifestación de las personas otorgantes de que quienes promocionan la sociedad cooperativa reúnen los requisitos necesarios para adquirir la condición de socios de la cooperativa que se constituye.

d) Manifestación de las personas otorgantes de que todos los promotores han suscrito la participación social obligatoria mínima y la han desembolsado. A este fin deberán incorporarse a la escritura las certificaciones acreditativas de los depósitos efectuados en entidad de crédito por dicho importe, o el informe previsto en el apartado i) de este artículo para el supuesto de aportaciones no dinerarias.

e) Manifestación de las personas otorgantes de que el importe total de las participaciones sociales integrantes del capital social suscrito no es inferior al capital mínimo fijado en los estatutos sociales.

f) Los estatutos sociales.

g) Los nombres y apellidos de las personas físicas, o la denominación o razón social, y las personas que las representan, si fueran personas jurídicas, designadas para ocupar los cargos de los órganos sociales necesarios y, en ambos supuestos, su nacionalidad y domicilio y, en su caso, los datos correspondientes a los Auditores o Auditoras de cuentas e Interventores o Interventoras de la cooperativa. En la escritura deberá hacerse constar la aceptación de sus cargos y la declaración de no afectarles ninguna prohibición o incompatibilidad para su ejercicio.

h) Declaración de que no existe otra cooperativa con idéntica denominación, adjuntándose para su incorporación a la escritura pública la certificación original sobre denominación no coincidente expedida por el Registro Regional de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

i) Valoración de las aportaciones no dinerarias realizadas o previstas, acompañada, en su caso, del Informe o informes emitidos por las personas expertas independientes.

3. En la escritura se podrán incluir todos los pactos y condiciones que las personas fundadoras juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

Artículo 14. *Estatutos sociales.*

1. En los estatutos de las sociedades cooperativas sujetas a la presente Ley se incluirán como mínimo las siguientes menciones:

a) La denominación de la cooperativa.

b) El domicilio social.

c) El objeto social.

d) El capital social mínimo.

e) El ámbito territorial donde la cooperativa desarrollará las actividades cooperativizadas con sus socios.

f) La duración de la cooperativa.

g) Las distintas clases de socios, los requisitos exigidos para integrarse en cada clase así como el régimen de su baja y, en caso de prohibición de ésta, el régimen de transmisión de sus participaciones cooperativas.

h) La cuantificación y el establecimiento del régimen de la participación mínima del socio en la actividad cooperativa que desarrolla su objeto y fin social, pudiendo establecer y regular el principio de exclusividad.

i) Las obligaciones y derechos de los socios.

j) Las normas de disciplina social, la tipificación de las infracciones y sanciones, el procedimiento sancionador, los recursos, así como los supuestos de pérdida forzosa de la condición de socio.

k) La forma de publicidad y el plazo para convocar la asamblea general, ordinaria y extraordinaria, en primera y segunda convocatoria.

l) La participación social obligatoria mínima al capital social para adquirir la condición de socio de la cooperativa, así como los criterios para determinar la participación obligatoria mínima que deberán efectuar los futuros socios.

m) La composición del órgano de administración y, en su caso, del de intervención, del comité de recursos y de otros órganos facultativos integrados en la estructura de la cooperativa, así como la duración del mandato de sus miembros y el sistema de acceso y renovación de estos órganos.

n) El régimen de transmisión de las participaciones sociales y, en su caso, de la condición de socio, así como, eventualmente, las condiciones en que procediere hacer ejercicio del derecho de reembolso de las participaciones.

o) El régimen de las secciones que se creen, en su caso, en la cooperativa.

p) Las causas de disolución de la cooperativa y las normas para su liquidación.

q) En general, cualquier otra mención o materia exigida por la presente Ley y, en especial, todas aquellas requeridas en función de la clase de cooperativa que pretenda fundarse.

2. Las personas fundadoras y promotoras de la cooperativa podrán, con carácter previo a la elevación a pública de la escritura de constitución, solicitar del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha la calificación previa del proyecto de estatutos, que deberá resolverse en el plazo que reglamentariamente se establezca y que, en ningún caso, podrá exceder de treinta días naturales.

A la solicitud de dicha calificación previa habrá de acompañarse el proyecto de estatutos y el acta de la asamblea constituyente, en su caso

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los estatutos podrán ser desarrollados a través del Reglamento de Régimen Interno, que deberá ser aprobado, en atención a su contenido y alcance, bien por la asamblea general o bien por la asamblea de Sección.

4. Los estatutos podrán incluir la cláusula de sometimiento a los procedimientos de arbitraje, conciliación y mediación cooperativos.

Artículo 15. *La cooperativa en constitución.*

1. Las personas fundadoras y promotoras de la cooperativa en proceso de constitución así como las personas designadas inicialmente para su gestión de entre las mismas, tanto en la modalidad de fundación simultánea como sucesiva, actuarán en nombre de la sociedad en formación y deberán realizar todas las actividades necesarias para finalizar el proceso constitutivo de la sociedad, siendo de cuenta de la cooperativa los gastos devengados por las actividades constitutivas.

En todo caso, en tanto no se produzca la inscripción registral, la proyectada cooperativa deberá añadir a su denominación las palabras «en constitución».

2. Por los actos y contratos celebrados en nombre de la sociedad antes de su inscripción en el Registro de Cooperativas, responderán solidariamente quienes los hubieren celebrado, a no ser que su eficacia hubiese quedado condicionada a la inscripción y, en su caso, posterior asunción de los mismos por parte de la sociedad.

3. Por los actos y contratos indispensables para la inscripción de la sociedad, por los realizados por quienes la administraran, dentro de las facultades que les confiere la escritura para la fase anterior a la inscripción, y por los estipulados en virtud de mandato específico por las personas a tal fin designadas por todos los socios, responderá la sociedad en formación con el patrimonio formado por todas las participaciones suscritas y comprometidas en el negocio constitutivo.

4. Una vez inscrita, la cooperativa quedará obligada por los actos y contratos a que se refiere el apartado anterior así como por aquellos actos que acepte dentro del plazo de tres meses desde su inscripción. En ambos supuestos cesará la responsabilidad solidaria de socios, administradores, administradoras y representantes a que se refieren los apartados anteriores.

5. En el caso de que el valor del patrimonio social, sumado el importe de los gastos indispensables para la inscripción de la sociedad, fuese inferior a la cifra del capital, los socios estarán obligados a cubrir la diferencia.

Artículo 16. *Inscripción registral. Sociedad irregular.*

1. Una vez otorgada la escritura de constitución de la cooperativa, las personas facultadas al efecto deberán solicitar en el plazo de dos meses desde su otorgamiento la inscripción de la sociedad en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha. Y si la solicitud se produce transcurridos seis meses desde el otorgamiento, será preciso acompañar la ratificación de la escritura de constitución, también en documento público, cuya fecha no podrá ser anterior a dos meses de dicha solicitud. En todo caso, las personas fundadoras y administradoras, que también pueden instar la referida solicitud, responderán solidariamente de los daños y perjuicios que se irrogaren por el incumplimiento de esta obligación.

Para la inscripción de las cooperativas de crédito y seguros deberá adjuntarse la previa autorización del organismo competente.

2. La inscripción deberá practicarse o denegarse, en el plazo que reglamentariamente se establezca y que, en ningún caso, podrá exceder de treinta días desde la solicitud, salvo que se observase algún defecto, que se pondrá en conocimiento de las personas fundadoras y promotoras para su corrección en el plazo de tres meses. Subsanado el defecto, se reanudará el plazo de inscripción, archivándose el expediente en caso contrario. Transcurrido el plazo señalado sin que se haya efectuado la Inscripción, o sin que se haya requerido de subsanación o denegado la misma, las personas interesadas podrán interponer el correspondiente recurso, en los términos y plazos previstos en la vigente legislación de procedimiento administrativo.

3. Si trascurriesen doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se hubiere procedido a su inscripción o si se verificare la voluntad de no inscribir la cooperativa, cualquier socio podrá instar la disolución de la sociedad en constitución y exigir, previa liquidación del patrimonio social, la restitución de sus aportaciones. En tales circunstancias, si la cooperativa ha iniciado o continúa sus actividades, le serán de aplicación las normas reguladoras de la sociedad colectiva o, en su caso, de la sociedad civil.

CAPÍTULO III

Del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha

Artículo 17. *Características, estructura y objeto.*

1. El Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha es un registro jurídico y público dependiente de la Junta de Comunidades, adscrito a la Consejería competente en materia de trabajo, que ostenta una organización desconcentrada. Es un Registro único, integrado por una Unidad Regional y cinco Unidades Provinciales.

2. El Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha tiene por objeto el cumplimiento de las siguientes funciones:

a) La calificación e inscripción de las cooperativas sometidas a la presente Ley, de sus asociaciones y federaciones.

b) La calificación, inscripción y certificación de todos los actos y negocios jurídicos que se determinen en esta Ley y en sus normas de desarrollo.

c) La habilitación y legalización de los libros sociales obligatorios de las referidas entidades cooperativas.

d) El depósito y publicidad de las cuentas anuales, de los informes de gestión y de auditoría, así como de los libros y documentación social en los casos de liquidación.

e) El nombramiento de auditores, auditoras y otras personas expertas independientes, en los casos en que le corresponda al registro.

f) La calificación de las cooperativas como entidades no lucrativas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 150.

g) La colaboración con otros Registros y organismos públicos.

h) Dictar instrucciones y resolver las consultas que sean de su competencia.

i) Y cualesquiera otras funciones atribuidas por la Ley o por sus normas de desarrollo.

Artículo 18. *Distribución competencial.*

1. Las funciones del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha serán desarrolladas, dentro de su propio ámbito de competencia, por las distintas Unidades en que se estructura. A estos efectos, se establece la siguiente distribución competencial:

a) La Unidad Regional del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha será competente respecto de:

Las cooperativas con ámbito superior a una provincia.
Las cooperativas de crédito, de seguros y las que tengan sección de crédito.
Las cooperativas de segundo grado.
Las asociaciones de cooperativas y sus federaciones.

b) Las Unidades Provinciales del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha serán competentes respecto de las restantes clases de cooperativas cuyo ámbito no sea superior al de la correspondiente provincia.

2. En todo caso, competen en exclusiva a la Unidad Regional del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha las siguientes funciones:

a) Nombrar a auditores, auditoras y otras personas expertas independientes, a solicitud de las entidades cooperativas y por cuenta de estas.
b) Coordinar los Registros Provinciales de Cooperativas.
c) Dictar instrucciones y resolver las consultas que sean de su competencia.
d) Comunicarse con el Consejo Regional de Economía Social, informándole, en su caso, de aquellas cuestiones registrales que este órgano le requiera.
e) La expedición de las certificaciones sobre la denominación social de las cooperativas.

3. Excepcionalmente, y previa solicitud de la cooperativa interesada, la legalización de libros obligatorios podrá realizarse en la unidad provincial del registro que corresponda al domicilio social de la cooperativa. Esa unidad informará, en el plazo máximo de cinco días a la unidad competente, las legalizaciones de libros que por delegación y de forma rogada hayan realizado.

Artículo 19. *Eficacia.*

1. La eficacia del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha viene definida por la sujeción de su funcionamiento a los principios de publicidad formal y material, legalidad, legitimación, fe pública, prioridad y tracto sucesivo.
2. La publicidad del Registro se hará efectiva mediante la manifestación de los libros y documentos del archivo a que hagan referencia los asientos registrales, así como de certificación o nota simple informativa sobre tales asientos, expedida por el encargado de dicho registro, en los términos que reglamentariamente se determine.
3. Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su inscripción en el Registro. Se presume que el contenido de los libros del Registro es conocido por todos, no pudiendo alegarse su ignorancia. Los actos y documentos sujetos a inscripción y no inscritos no producirán efectos frente a terceros de buena fe. En todo caso, no podrá invocarse la falta de inscripción por quien incurrió en su omisión.
4. Los encargados del Registro calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorguen o suscriban y la validez de su contenido, por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro.
5. El contenido del Registro se presume exacto y válido. Sus asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán todos los efectos prevenidos en la presente Ley y sus normas de desarrollo en tanto no se inscriba la declaración judicial o administrativa de inexactitud o nulidad. La presunción de exactitud y validez no alcanza a las cuentas anuales ni al informe de auditoria depositado en el Registro. La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos de acuerdo con las leyes.
6. La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos del Registro no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a Derecho, entendiendo por tales los

derechos que se adquieran en virtud de acto o contrato que resulte válido con arreglo al contenido del Registro.

7. Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con él. El documento que acceda primeramente al Registro será preferente sobre los que accedan con posterioridad.

8. Para inscribir actos o contratos relativos a un sujeto inscribible será precisa la previa inscripción del sujeto. Para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de estos. Para inscribir actos o contratos otorgados por apoderados o administradores será precisa la previa inscripción de éstos.

Artículo 20. *Inscripciones constitutivas.*

La inscripción de los actos de constitución, modificación de los estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación y liquidación de las cooperativas, así como la transformación en sociedades de esta naturaleza, será constitutiva. Las restantes inscripciones tendrán el carácter de declarativas.

Artículo 21. *Derecho supletorio y normas complementarias.*

En lo relativo a plazos, recursos, comparecencia, representación y demás materias no reguladas expresamente en la presente Ley o en sus normas de desarrollo, serán de aplicación las normas del procedimiento administrativo común, así como la normativa sobre el Registro mercantil en cuanto resulte de aplicación acorde con la naturaleza jurídica de este tipo de sociedades.

CAPÍTULO IV

De los socios

Sección 1.ª De la cualidad de socio y sus distintas clases

Artículo 22. *La cualidad de socio de la cooperativa.*

1. En las sociedades cooperativas, tanto de primer grado como de segundo o ulterior grado, podrán ostentar la cualidad de socio tanto las personas físicas como jurídicas, públicas o privadas, así como también las comunidades de bienes, salvo que por la clase de cooperativa de que se trate o por la actividad cooperativizada no se admita alguna de ellas.

2. Los estatutos establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio ordinario de acuerdo con la actividad cooperativizada, el objeto social y demás características definitorias de cada tipo de cooperativa. Asimismo habrán de contemplar cualesquiera otras posibles clases o categorías de socios y su concreto régimen jurídico.

Artículo 23. *Socio temporal.*

1. La condición de socio, en sus distintas clases, se ostentará por tiempo indefinido. Sin embargo, los estatutos sociales podrán contemplar y regular la categoría del socio temporal, cuyo vínculo con la cooperativa tendrá la duración determinada expresamente, no pudiendo exceder de cincos años, salvo en el caso de las cooperativas de trabajo asociado y de aquellas otras que tengan socios de trabajo, en las que el vínculo temporal de quienes cooperativicen su trabajo no podrá exceder de cuatro años. En todo caso, el conjunto de socios temporales no podrá exceder en número de un tercio de los de carácter indefinido de la clase de que se trate, ni ostentar un porcentaje de votos superior a los correspondientes a estos últimos en la asamblea general.

2. Los socios temporales tendrán los mismos derechos y obligaciones, y deberán cumplir los mismos requisitos de admisión que aquellos con vinculación indefinida de la clase de que se trate, pero la cuantía de la participación social obligatoria al capital que deban suscribir no podrá exceder del cincuenta por ciento de la exigida a estos. Asimismo, la prima de ingreso

no les será exigible hasta que, en su caso, se produjera la integración como socios de vinculación indefinida.

3. Sin perjuicio de lo que se disponga para algunas clases de cooperativas, transcurrido el período de vinculación correspondiente, y siempre que los estatutos excluyeren expresamente la posibilidad, automática o por opción, de su conversión en socios por tiempo indefinido, tendrán derecho a la liquidación de sus participaciones al capital social, que les serán reembolsadas inmediatamente o, si así se prevé en los estatutos, en el plazo máximo de un año con posterioridad a la fecha efectiva de su baja, con abono en este caso del interés legal del dinero correspondiente a ese año.

Artículo 24. *Socio de trabajo.*

1. Podrá ser socio de trabajo toda persona física cuya actividad cooperativizada sea precisamente la prestación de su trabajo personal en la cooperativa. La categoría del socio de trabajo podrá contemplarse, siempre mediante decisión estatutaria, tanto en cualquier cooperativa de segundo o ulterior grado como en las cooperativas de primer grado en las que la actividad cooperativizada típica o principal del socio ordinario no consista en una prestación de trabajo o industria, como ocurre en las cooperativas de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra.

2. En la previsión de la figura del socio de trabajo los estatutos deberán establecer su concreto régimen jurídico y, en especial, fijar los criterios que permitan a esta categoría una equitativa y ponderada participación en las obligaciones y derechos de naturaleza social y económica.

En todo caso, las pérdidas determinadas en función de la actividad cooperativizada de prestación de trabajo, desarrollada por los socios de trabajo, se imputarán al Fondo de Reserva Obligatorio y, en su defecto, a los socios ordinarios, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios de trabajo una compensación mínima igual al límite que fijen los estatutos, y, en todo caso, no inferior al importe del salario establecido en el Convenio Colectivo de aplicación y, de no existir, al salario medio de la zona o localidad para igual o similar categoría profesional siempre que este fuera superior al salario mínimo interprofesional en cómputo anual.

3. Si los estatutos prevén un período de prueba para los socios de trabajo, este no será exigible al aspirante que tuviera una vinculación con la cooperativa como trabajador o trabajadora por cuenta ajena por un espacio de tiempo igual o superior al señalado como período de prueba.

4. Resultarán de aplicación a los socios de trabajo las normas establecidas en la presente Ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado, con las salvedades establecidas en este artículo.

Artículo 25. *Socio colaborador.*

1. Si los estatutos lo prevén, podrán ser socios colaboradores de una cooperativa de primer o ulterior grado las personas y comunidades de bienes referidas en el artículo 22 de esta Ley que, sin poder participar plenamente en el objeto social cooperativo o en la actividad cooperativizada principal o típica de cada clase de cooperativa, puedan contribuir de algún modo a la consecución y promoción del fin social, como pudiere ser a través de la sola obligación de suscribir capital social o, además, mediante la participación en actividades de carácter auxiliar, secundario, accesorio o complementario a la actividad cooperativizada principal.

Podrán pasar a ostentar tal condición, en los casos y con los requisitos exigidos estatutariamente y previo control del órgano de administración, aquellas otras clases de socios que por causa justificada no puedan realizar definitivamente la actividad cooperativizada que motivó su ingreso en la cooperativa y no soliciten su baja.

2. Estatutariamente se determinará su concreto régimen jurídico, que no será necesariamente uniforme sino que podrá diferir en atención a las distintas modalidades posibles de participación en el objeto social cooperativo y a la concreta contribución al fin social que lleven a cabo, si bien se establecerán unos criterios básicos que posibiliten una ponderada y equitativa participación en los derechos y obligaciones socioeconómicas de la cooperativa.

Concretamente los estatutos habrán de regular: la participación obligatoria mínima y su desembolso; la disciplina de transmisión de sus participaciones sociales y, en su caso, la concreta configuración del derecho de reembolso; las condiciones de adquisición y transmisión de esa condición así como, en su caso, del derecho de baja voluntaria o de separación; el derecho al retorno cooperativo, cuando cupiere, y la participación en las pérdidas sociales y el modo de imputación.

3. En todo caso, en la configuración estatutaria de los socios colaboradores se deberá tener en cuenta que:

a) Su número podrá ser ilimitado o, si se considera oportuno, podrá fijarse un número máximo en relación al número de socios ordinarios o, en su caso, de trabajo.

b) La cuantía de las participaciones sociales suscritas por este colectivo será ilimitada, salvo que se restringiere expresamente por los estatutos sociales. En todo caso, no se les podrá obligar a suscribir nuevas participaciones sociales o incrementar las ya suscritas que le fueron exigidas para poder adquirir su condición.

Los socios colaboradores que se limitaren exclusivamente a suscribir capital percibirán el interés pactado, que no podrá ser inferior al percibido por los socios ordinarios, ni exceder en más de seis puntos del interés legal del dinero, y sin que tuvieren derecho a percibir el retorno cooperativo, sin perjuicio de la posibilidad contemplada en el siguiente párrafo.

Los estatutos pueden llegar a destinar hasta un 45 por 100 de los excedentes anuales a la distribución entre todos los socios colaboradores, en proporción al capital que hayan desembolsado, en cuyo caso la remuneración al capital social aportado podría excluirse totalmente o limitarse al interés legal del dinero. Si los estatutos permitieran su participación en los excedentes anuales, habrán de hacerse cargo de las pérdidas del ejercicio en la misma proporción, hasta el límite de sus participaciones sociales.

c) La suma total de sus derechos de voto en la asamblea general no podrá exceder, en ningún caso, del treinta por ciento de los votos presentes y representados en cada votación asamblearia.

d) No podrán desarrollar actividades en competencia con las que desarrolle la cooperativa de la que formen parte, salvo autorización expresa del órgano de administración de la cooperativa.

e) Su participación como miembros del órgano de administración se somete a la autonomía estatutaria. Para el caso en que los estatutos exigieren la condición de socio para ostentar la administración, podrá limitarse su participación en ese órgano hasta un máximo del tercio de los miembros previstos, salvo que se tratare de cooperativas. En ningún caso, podrán ser titulares de la presidencia ni de la vicepresidencia de la cooperativa.

Sección 2.ª Adquisición y pérdida de la cualidad de socio

Artículo 26. *Adquisición de la condición de socio.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22, toda persona o comunidad de bienes que esté interesada en formar parte de la cooperativa tiene derecho a solicitar el ingreso como socio y, en su caso, a su admisión.

La solicitud de admisión se formulará por escrito al órgano de administración de la cooperativa, que resolverá en un plazo no superior a dos meses, a contar desde el recibo de aquella, y dando publicidad interna del acuerdo en la forma que estatutariamente se establezca.

Dentro del citado plazo, el órgano de administración comunicará por escrito su resolución. La inadmisión, que será motivada, sólo podrá tener lugar por causa justificada, derivada de los estatutos o de alguna disposición legal, o por imposibilidad técnica o estructural debidamente acreditada. Transcurrido el plazo sin haberse comunicado la decisión, se entenderá estimada.

2. El acuerdo denegatorio podrá ser impugnado por la persona solicitante en un plazo de veinte días a contar desde el día de recepción de la notificación o por el resto de socios en idéntico plazo, a contar desde la publicación interna del acuerdo, ante el comité de recursos, si existiera, quien resolverá en el plazo de un mes, y, en su defecto, ante la asamblea general, quien resolverá en la primera reunión que celebre, mediante votación secreta. Transcurridos dichos plazos, sin resolución expresa, el recurso se entenderá estimado.

Será preceptiva, en todo caso, la previa audiencia de la persona interesada.

3. El acuerdo de admisión podrá ser impugnado, ante los mismos órganos y plazos que los indicados en el número anterior salvo que los estatutos establezcan otro procedimiento específico, por un porcentaje de socios no inferior al cinco por ciento del total o, si los estatutos así lo permiten, menor. En todo caso, será preceptiva siempre la previa audiencia del interesado. Si el recurso de los socios no fuere resuelto por el órgano competente en los plazos previstos en el apartado anterior se entenderá que ha sido desestimado.

La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta fuese recurrida, hasta que resuelva el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general.

4. El acuerdo social del órgano competente que resolviere negativamente los recursos a que se refieren los dos apartados anteriores podrá ser objeto de impugnación con arreglo a lo previsto en los artículos 54 y 68 de esta Ley por quienes los hubieran hecho valer, con la sola especialidad de que se actúe la impugnación en el plazo de caducidad de cuarenta días, a contar desde la fecha de la notificación del acuerdo, o desde que hubiera transcurrido el plazo en que debieron resolverse.

Artículo 27. *Baja obligatoria.*

1. Causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para mantener su condición según esta Ley o los estatutos de la cooperativa. No obstante, los socios ordinarios que perdieran los requisitos obligatorios para ostentar esa condición podrán instar su conversión en colaboradores, siempre que los estatutos sociales previeren esta categoría. La baja obligatoria siempre tendrá la consideración de justificada. Sin embargo, cuando la pérdida de los requisitos para ser socio sea consecuencia de la voluntad de incumplir las obligaciones con la cooperativa o de beneficiarse indebidamente con la baja obligatoria, no sólo no procederá la baja obligatoria sino que podrá ser acordada la expulsión del socio de la cooperativa, quien además deberá indemnizar a la sociedad de los daños y perjuicios derivados de su actuación antijurídica y fraudulenta. Siendo de aplicación, en todo caso, a los casos de baja obligatoria no justificada lo establecido en el artículo 28.4 de esta Ley.

2. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia de la persona interesada, por el órgano de administración, de oficio o a petición de cualquier otro socio o de la propia persona afectada. Podrá prescindirse del trámite de audiencia previa cuando la baja obligatoria la instare la persona interesada.

3. El acuerdo de los administradores no será ejecutivo hasta que sea notificada la ratificación de la baja por el comité de recursos si existiere o, en su defecto, por la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir, previsto en el artículo 28.6, ante el órgano social competente sin haberlo hecho.

No obstante, podrá establecerse con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los estatutos, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión.

4. La calificación o efectos de la baja obligatoria, podrá ser recurrida por el socio afectado en el plazo de un mes desde su notificación, ante el comité de recursos, si existiere, que resolverá en el plazo de dos meses, o, en su defecto, ante la asamblea general, que resolverá en la primera reunión que celebre, mediante votación secreta.

Transcurridos dichos plazos sin resolución expresa del recurso, se entenderá estimado.

En todo caso, la resolución del recurso podrá ser impugnada ante la jurisdicción competente en el plazo de cuarenta días desde su notificación, de conformidad con lo establecido en esta Ley para la impugnación de los acuerdos sociales de la asamblea general.

Artículo 28. *Baja voluntaria.*

1. El socio podrá solicitar voluntariamente su baja en cualquier momento mediante escrito dirigido al órgano de administración, y observando el plazo de preaviso previsto en los estatutos sociales, que no podrá ser superior a seis meses, salvo en el caso de las cooperativas agroalimentarias, en que podrá llegar hasta un año.

A todos los efectos, la solicitud de baja se considerará realizada desde el momento en que fuese recibida por la cooperativa, prueba que recae sobre la persona solicitante.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se prevea singularmente para algunas clases de cooperativas, los estatutos sociales podrán establecer el compromiso de no darse de baja voluntariamente, sin causa que la califique de justificada, hasta el final del ejercicio económico en el que quiera causar baja o hasta que haya transcurrido, desde la admisión, el tiempo que fijen los estatutos, que no podrá ser superior a seis años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los estatutos lo prevén, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, en una duración nunca superior a seis años. de suerte que ese nuevo compromiso de permanencia se aplicará automáticamente, salvo que el socio comunique su decisión de causar baja con una antelación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria. El incumplimiento de esa obligación de permanencia no eximirá al socio de su responsabilidad frente a terceros ni de la que hubiere asumido con la cooperativa por obligaciones contraídas e inversiones realizadas y no amortizadas.

3. La calificación y determinación de los efectos de la baja será competencia del órgano de administración, que deberá formalizarla en un plazo máximo de tres meses desde la solicitud mediante escrito motivado, que habrá de ser comunicado a la persona interesada. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa se entenderá calificada la baja voluntaria como justificada.

4. El incumplimiento del plazo del preaviso así como las bajas que se soliciten dentro del período mínimo de permanencia, tendrán la consideración de baja no justificada, salvo que el órgano de administración, atendiendo a las circunstancias del caso, acordase motivadamente lo contrario. Todo ello sin perjuicio de que pueda exigirse al socio, además, el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado o, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. Los estatutos podrán determinar los criterios objetivos para cuantificar los daños y perjuicios exigibles en el caso de tal incumplimiento.

5. Se considerarán justificadas las bajas derivadas de las siguientes causas:

a) La adopción de acuerdos por la asamblea general que impliquen obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas estatutariamente, si el socio manifiesta su disconformidad por escrito al órgano de administración de la cooperativa, en el plazo que fijen los estatutos, que no podrá ser inferior a quince días ni superior a cuarenta, contado desde el día siguiente a la adopción del acuerdo para los socios presentes en la asamblea general y desde el día siguiente a la notificación del acuerdo para quienes estuvieran ausentes. En ambos casos deberá formalizar su solicitud de baja dentro del mes siguiente a la fecha de realización de la asamblea o de la presentación de dicho escrito.

b) En todos los demás supuestos previstos en la presente Ley o en los estatutos en que se reconociere el derecho de baja o separación.

6. La calificación o efectos de la baja voluntaria, podrá ser recurrida por el socio afectado en el plazo de un mes desde su notificación, ante el comité de recursos, si existiere, que resolverá en el plazo de dos meses, o, en su defecto, ante la asamblea general, que resolverá en la primera reunión que celebre, mediante votación secreta. Transcurridos dichos plazos sin resolución expresa del recurso, se entenderá estimado.

En todo caso, la resolución del recurso podrá ser impugnada ante la jurisdicción competente en el plazo de cuarenta días desde su notificación, de conformidad con lo establecido en esta Ley para la impugnación de los acuerdos sociales de la asamblea general.

Artículo 29. *Efectos económicos de las bajas.*

La salida de la cooperativa, ya sea por baja voluntaria u obligatoria, dará derecho al reembolso de las participaciones sociales, con arreglo a lo previsto en los artículos 74 y siguientes, todo ello sin perjuicio de la posibilidad contemplada en el artículo 74.8.b) de que el órgano de administración de la cooperativa pudiere rehusar total o parcialmente el mismo. En todo caso, el socio saliente seguirá obligado al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que hubieran asumido con la cooperativa que, por su naturaleza, no se extingan con ocasión de la pérdida de su condición.

Artículo 30. *Prohibición del derecho de baja voluntaria.*

El derecho de baja voluntaria podrá prohibirse estatutariamente, salvo lo específicamente previsto para cada clase de cooperativas, mediante acuerdo favorable de los dos tercios de votos presentes o representados en la asamblea, pero, en todo caso, los socios siempre ostentarán el derecho a transmitir sus participaciones sociales a otro miembro de la cooperativa o a un tercero y salir de la sociedad, conforme al régimen previsto legal y estatutariamente para la transmisión de su condición.

Quienes asistieran a la asamblea y hubieran votado en contra del acuerdo de prohibición de baja voluntaria, acreditándolo mediante su constancia en acta o la notificación ulterior prevista en el artículo 28.5.a), así como los socios ausentes que comunicaran en el plazo de cuarenta días su disconformidad mediante escrito dirigido al órgano de administración, podrán ejercer su derecho de separación o baja, que tendrá siempre la consideración de justificada. En estos casos tendrán derecho al reembolso de sus participaciones sociales conforme a las condiciones generales en que se regulare este derecho en la cooperativa.

Artículo 31. *Transmisión de la condición de socio.*

1. La totalidad de las participaciones sociales podrá transmitirse:

a) Por actos «inter vivos» a otros socios o a terceros no socios que se comprometan a serlo en los tres meses siguientes, en los términos fijados por los estatutos, y sin perjuicio de la debida aplicación de lo previsto en el último párrafo del punto 7 del artículo 82 de esta Ley.

b) Por sucesión «mortis causa», a los causahabientes si fueran socios y así lo solicitaran, o si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26, que habrá de solicitarse en el plazo de tres meses desde el fallecimiento. En otro caso, tendrá derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la participación social, en los términos previstos en el artículo 29, sin perjuicio, en su caso, de que se efectúe merced a la adjudicación de las participaciones sociales del causante al nuevo socio a tenor de lo previsto en el último párrafo del apartado 7 del artículo 82 de esta Ley.

2. En el supuesto del apartado 1. b) de este artículo se exime de la obligación de desembolsar primas de ingreso.

3. En el caso de que los estatutos sociales prohibieren el derecho de baja voluntaria, se podrá salir de la cooperativa a través de la transmisión inter vivos de todas las participaciones, con arreglo a las siguientes condiciones:

a) A favor de cualquiera que asuma su mismo compromiso obligacional con la cooperativa, bien sea porque ya lo ostentare, por ser miembro de la cooperativa, o bien porque estuviere en condiciones de cumplir debidamente ese mismo compromiso hacia la cooperativa, al tratarse de un tercero susceptible de reunir los requisitos exigidos para ser socio y suceder al saliente.

b) En su defecto, a cualquiera que estuviere dispuesto a la sucesión aunque con un compromiso obligacional distinto, bien fuere ya miembro de la cooperativa o bien, sin serlo aún, estuviere dispuesto a ingresar en ella, aunque, ello no obstante, sólo estuviere dispuesto a asumir íntegramente el capital social suscrito por el socio saliente, y ostentando una condición de miembro diversa a la que ostentaba su cedente.

En todo caso, sobre el socio saliente recae la carga de encontrar adquirente de sus participaciones sociales con arreglo al criterio de preferencia previsto y debiendo comunicar a la cooperativa su voluntad de abandonarla, si bien esa voluntad no obsta a su obligación de responder ante la cooperativa, en su caso, por los daños derivados para ésta por la pérdida del compromiso obligacional que asumió previamente.

Los estatutos sociales regularán específicamente el modo en que, según la clase de cooperativa y el tipo de miembro de la cooperativa, haya de ser o no precisa la autorización previa de la cooperativa como condición imprescindible de la transmisión de las participaciones sociales y, en su caso, de la condición de socio. Si esta condición fuera libremente transmisible, podrá preverse que su acreditación se lleve a cabo a través de títulos nominativos o no, según el tipo de miembros y la clase de cooperativa, y que tendrán la condición de títulos valores.

La previsión estatutaria de este sistema de salida voluntaria de la cooperativa habrá de ser acordada con una mayoría de dos tercios de los votos sociales presentes o representados de la cooperativa, pudiendo el socio disconforme darse de baja, con el carácter de justificada.

Artículo 32. *Exclusión de socios.*

1. La exclusión de la sociedad cooperativa sólo podrá acordarla su órgano de administración, por falta muy grave, mediante expediente instruido al efecto, con audiencia previa de la persona interesada. No obstante, los estatutos podrán atribuir esta competencia directa y exclusivamente a la asamblea general.

En cualquier caso, serán consideradas infracciones muy graves los actos incluidos en el artículo 32.2, a los efectos del artículo 37.

En todo caso, el socio afectado por la exclusión no podrá votar sobre dicho asunto.

2. Podrá excluirse de la sociedad a quien hubiere incumplido gravemente las obligaciones sociales o incurrido en actos contrarios a los intereses de la cooperativa. En particular, se considerarán actos susceptibles de motivar la exclusión:

a) La realización de actividades que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones de competencia con ella, salvo cuando sea consentida; el fraude en las aportaciones u otras prestaciones, y cualquier actuación dirigida al descrédito de la misma.

b) El incumplimiento del deber de participar en la actividad cooperativizada de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales.

c) El incumplimiento de la obligación de desembolsar las participaciones sociales suscritas.

d) El incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas asumidas frente a la cooperativa.

e) Prevalerse de su condición en la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.

f) Las determinadas específicamente por esta Ley para alguna clase de cooperativas.

g) Las que puedan establecerse en los estatutos sociales.

Cuando la causa de la exclusión sea la de estar al descubierto de sus obligaciones económicas, no serán de aplicación los plazos de prescripción previstos en el apartado 2 del artículo 37, pudiendo acordarse la exclusión en cualquier momento, salvo regularización de la situación.

3. Contra el acuerdo de exclusión, el socio podrá recurrir ante el comité de recursos, si existiere, o en su defecto ante la asamblea general, dentro del plazo de cuarenta días desde su notificación.

El recurso ante la asamblea general deberá incluirse como primer punto del orden del día de la primera reunión que se celebre y se resolverá, previa audiencia del socio interesado, por votación secreta, salvo que los estatutos o la propia asamblea dispongan lo contrario, y sin que el afectado pudiere votar.

El recurso ante el comité de recursos, en su caso, deberá ser resuelto, igualmente con audiencia previa, en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de su presentación. Transcurridos dichos plazos sin haber sido resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

4. Si el órgano competente para acordar la exclusión fuera el órgano de administración, su acuerdo será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación por parte del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o hubiere transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos. No obstante, si el socio afectado acudiese a la asamblea general, la exclusión surtirá efectos ejecutivos desde la adopción del acuerdo que la confirme, sin perjuicio de aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en esta Ley para la baja obligatoria, si los estatutos lo contemplan.

Tras agotar oportunamente la vía interna de impugnación del acuerdo social de exclusión ante el órgano social competente, el acuerdo social que resuelva este recurso podrá ser impugnado ante la jurisdicción ordinaria, en el plazo de dos meses desde su notificación, salvo para el caso de exclusión de los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo

asociado y de los socios de trabajo, en que el plazo será de cuarenta días. La impugnación de los acuerdos de exclusión se sujetará a lo previsto en el artículo 54 de esta Ley.

5. Si los estatutos sociales atribuyen la competencia para la exclusión a la asamblea general, se requerirá acuerdo de este órgano social. A estos efectos, deberá incluirse la exclusión como primer punto del orden del día en la reunión de la asamblea y, tras la debida audiencia del afectado, se resolverá por votación mayoritaria de todos los socios presentes y representados, sin que pudiere votar el socio afectado.

Si los estatutos sociales lo prevén, la votación podrá realizarse en secreto pero, en todo caso, cualquier asistente podrá solicitar que se haga constar en el acta de la reunión el sentido de su voto, a favor o en contra de la exclusión.

El acuerdo favorable a la exclusión será ejecutivo inmediatamente desde su adopción, y podrá ser impugnado en el plazo de los dos meses siguientes por la persona afectada o por cualquier otro socio con arreglo a los trámites previstos para la impugnación de acuerdos sociales de la asamblea. El plazo de impugnación será de 40 días en los casos de exclusión del socio de trabajo de cualquier cooperativa y de los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado.

Sección 3.ª Contenido de la cualidad de socio

Artículo 33. *Obligaciones de los socios.*

Los socios están obligados a cumplir con lealtad y de buena fe los deberes legales y estatutarios, y en especial a:

a) Asistir a la reunión de la asamblea general y demás órganos de la cooperativa a que pertenezcan o para los que recibieran convocatoria.

b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.

c) Participar en las actividades que constituyen el objeto de la cooperativa, según prevean los estatutos.

d) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.

e) No realizar actividades competitivas con la actividad empresarial de la cooperativa, ni colaborar con quien las realice, a menos que tengan autorización expresa del órgano de administración.

f) Aceptar los cargos sociales para los que fueren elegidos, salvo causa justificada de excusa.

g) Participar en las actividades de formación.

h) Efectuar en la forma prevista el desembolso del capital suscrito mediante aportaciones dinerarias o, en su caso, no dinerarias.

i) Las demás obligaciones que resulten de las leyes y de los estatutos.

Artículo 34. *La participación en la actividad cooperativizada.*

1. Los socios usuarios ostentan el derecho a participar en la actividad cooperativizada en condiciones de igualdad, con arreglo a lo previsto en esta Ley y, en su caso, en los estatutos sociales.

2. Con carácter general, los estatutos sociales establecerán los términos en que haya obligación de participar en la actividad cooperativa, si bien el órgano de administración, previa causa justificada, podrá dispensar de dicha obligación en la cuantía o cantidad que proceda y según las circunstancias que concurran.

3. Las relaciones cooperativizadas entabladas por la cooperativa con sus socios se sujetarán a las condiciones fijadas en los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno o, en su caso, en los acuerdos sociales de la asamblea general.

En su defecto, esas relaciones se someterán a las estipulaciones singularmente pactadas por la cooperativa con cada socio, debiendo observar siempre la sociedad el principio de igualdad de trato al establecer las condiciones aplicables.

Artículo 35. *Derechos de los socios.*

1. Todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente pueden ser libremente ejercidos sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, de medidas cautelares estatutarias o de las exigencias de la buena fe. Los derechos serán ejercidos de conformidad con las normas legales y estatutarias y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.

2. Con carácter general, todos los socios ostentan en condiciones de igualdad los mismos derechos económicos y políticos, sin perjuicio de las previsiones particulares establecidas en la presente Ley para las distintas categorías.

3. En especial, todo socio tiene derecho a:

a) Asistir, participar en los debates, formular propuestas según la regulación estatutaria y votar las propuestas que se les sometan en la asamblea general y demás órganos colegiados de los que formen parte.

b) Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.

c) Participar en todas las actividades de la cooperativa, sin discriminaciones.

d) El retorno cooperativo, en su caso.

e) La actualización y el reembolso, cuando procedieren, de las participaciones sociales cooperativas, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso.

f) La baja voluntaria o, en caso de que ésta se prohibiera estatutariamente, a transmitir sus participaciones sociales a tenor de lo previsto al efecto en el artículo 31.3 de esta Ley.

g) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

h) A cualesquiera otros derechos previstos legal o estatutariamente.

4. Además, los socios trabajadores y los socios de trabajo tienen derecho a la formación profesional adecuada para realizar su trabajo.

Artículo 36. *Derecho de información.*

1. Todo socio de la cooperativa podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en esta Ley, en los estatutos o en los acuerdos de la asamblea general.

2. El contenido mínimo de este derecho es el siguiente:

a) Recibir copia de los estatutos sociales y, si existiese, del reglamento de régimen interno y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de estas.

b) Libre acceso a los libros de registro de socios de la cooperativa, así como al libro de actas de la asamblea general y, si se solicita, el órgano de administración deberá proporcionar copia certificada de los acuerdos adoptados en las asambleas generales, en plazo no superior a diez días desde la solicitud y asimismo, en su caso, copia certificada de aquellas actas que fueren de su interés y no estuvieren aún incorporadas al libro de actas, una vez finalizado el plazo establecido en esta Ley para su incorporación al libro de actas.

c) Solicitar y recibir del órgano de administración, copia certificada de los acuerdos del consejo que afecten al socio, individual o particularmente y, en todo caso, a que se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la cooperativa.

d) Examinar en el domicilio social y en aquellos centros de trabajo que determinen los estatutos, en el plazo comprendido entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales, el informe de gestión, la propuesta de distribución de resultados y si procediera, y según los casos el informe de la intervención o el informe de la auditoría.

e) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación con los puntos contenidos en el orden del día.

Los estatutos deberán regular el plazo mínimo de antelación para presentar en el domicilio social la solicitud por escrito y el plazo máximo en el que el órgano de administración podrá responder fuera de la asamblea, por la complejidad de la petición formulada. El plazo de respuesta en ningún caso será superior a quince días.

f) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos y en particular sobre la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el órgano de administración deberá facilitar la información solicitada en el plazo de treinta días o, si se considera que es de interés general, en la asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

g) Cuando el diez por ciento de los socios de la cooperativa o, en todo caso, cincuenta, si ésta tiene más de quinientos, soliciten por escrito al órgano de administración la información que consideren necesaria, este deberá proporcionarla también por escrito, en un plazo no superior a un mes.

h) Asimismo el socio tiene derecho a ser notificado de los acuerdos adoptados en su ausencia que supongan obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos. En tales casos, el órgano de administración estará obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente.

3. En los supuestos de las letras e), f) y g) del apartado anterior, el órgano de administración podrá negar la información solicitada, cuando el proporcionarla pusiera en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa o cuando la petición constituyera obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de los solicitantes. No obstante, estas excepciones no procederán cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la asamblea y ésta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el comité de recursos, o en su defecto, la asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por quienes hubieran solicitado la información.

En todo caso, la negativa del órgano de administración a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por los solicitantes de la misma por el procedimiento a que se refiere el artículo 28.6 de esta Ley, además, respecto a los supuestos de las letras a), b) y c) del apartado 2 de este artículo, podrán reclamar ante la jurisdicción ordinaria.

4. No se podrán utilizar los datos obtenidos o facilitados por la cooperativa en el ejercicio del derecho de información previsto en este artículo para una finalidad distinta a la amparada por el mismo, o incompatibles con aquellas para los que los datos hubieran sido recogidos.

Sección 4.ª Normas de disciplina social

Artículo 37. *Tipicidad y prescripción.*

1. Sólo se podrán imponer sanciones por aquellos hechos o conductas previamente tipificados en los estatutos, que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves. Del mismo modo, deberán establecerse con carácter previo las consecuencias concretas derivadas de su infracción, que podrán consistir en sanciones pecuniarias, la suspensión de derechos e, incluso, la exclusión de la sociedad.

2. Las infracciones cometidas prescribirán si son leves a los cuatro meses, si son graves a los ocho meses, y si son muy graves a los doce meses. Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en que se hayan cometido. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta y notifica la resolución.

3. Específicamente para las socias y los socios trabajadores y socios y socias de trabajo, respecto de su prestación laboral a la cooperativa, se estará también a lo establecido en el artículo 124 de esta Ley.

Artículo 38. *Procedimiento sancionador.*

Los estatutos establecerán los procedimientos sancionadores y los recursos que procedan, respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del órgano de administración, sin perjuicio de lo previsto para el caso de exclusión por el artículo 32 de esta Ley.

b) En todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de las personas interesadas y sus alegaciones deberán realizarse por escrito en los casos de faltas graves o muy graves.

c) El acuerdo de sanción puede ser impugnado en el plazo de un mes desde su notificación, ante el comité de recursos, si lo hubiere, que deberá resolver en el plazo de dos

meses o ante la asamblea general, en su defecto, que resolverá en la primera reunión que se celebre. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que este ha sido estimado.

En el supuesto de que la impugnación no sea admitida o se desestimase, podrá recurrirse en el plazo de un mes desde su no admisión o notificación ante la jurisdicción competente, por el cauce procesal previsto para la impugnación de los acuerdos sociales de la asamblea en esta Ley.

d) Salvo lo previsto legalmente para el caso de exclusión o lo que puedan acordar en cada expediente los administradores, las sanciones impuestas serán inmediatamente ejecutivas.

Artículo 39. *Suspensión de derechos.*

1. El ámbito y alcance de la suspensión de los derechos del socio serán determinados necesariamente por los estatutos sociales y sólo podrá establecerse para los casos en que se hallasen al descubierto de sus obligaciones económicas o no participasen, según los términos previstos estatutariamente, en las actividades cooperativizadas.

2. En todo caso, esta sanción no podrá alcanzar:

a) Al derecho de información.
b) Al de percibir el retorno cooperativo, en su caso.
c) Al devengo de intereses por sus participaciones sociales cooperativas.
d) Al derecho de actualización de las participaciones cooperativas.

3. No tendrá carácter sancionador la suspensión cautelar que el órgano de administración pueda acordar respecto a sus miembros, a los de otros órganos o a socios, en los casos y según las reglas estatutarias.

CAPÍTULO V

Órganos sociales

Sección 1.ª Órganos necesarios y facultativos

Artículo 40. *Órganos necesarios.*

1. La sociedad cooperativa se estructura en órganos, a los que corresponde expresar la voluntad social en aquellos asuntos integrados en su respectivo ámbito de competencia.

2. Toda sociedad cooperativa contará necesariamente con los siguientes órganos sociales:

a) La asamblea general, donde se integran todos los socios.
b) El órgano de administración.

3. La regulación estatutaria de estos órganos necesarios habrá de observar las previsiones que esta Ley les dedica.

Artículo 41. *Órganos facultativos.*

1. Los estatutos sociales podrán prever la existencia de otros órganos sociales adicionales que se estime conveniente. En particular, podrán establecer la creación y funcionamiento de comisiones o comités delegados de la asamblea general, como el comité de recursos, la comisión de intervención o control de la gestión, los interventores y las interventoras y el comité social, previstos en esta Ley.

2. En ningún caso podrá encomendarse a estos u otros órganos sociales facultativos aquellas competencias que esta Ley atribuya con carácter exclusivo a la asamblea general o al órgano de administración.

Sección 2.ª La asamblea general

Artículo 42. *Concepto.*

1. La asamblea general es el órgano soberano de la cooperativa y corresponde a la reunión de socios, debidamente convocados y constituidos, para deliberar y decidir por la mayoría legal o estatutariamente establecida en los asuntos propios de su competencia.

2. Los acuerdos de la asamblea general, adoptados conforme a la ley y a los estatutos sociales, obligan a todos los socios, incluso a los disidentes y ausentes de la reunión.

Artículo 43. *Competencias de la asamblea.*

1. La asamblea general es el órgano competente con carácter exclusivo para adoptar acuerdos sobre los siguientes asuntos:

a) Nombramiento y revocación de los miembros del órgano de administración, de la auditoría de cuentas, de los liquidadores o, si se previeren, de los interventores o las interventoras, de los miembros del comité de recursos así como igualmente el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los mismos y, en su caso, la determinación de su retribución.

b) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.

c) Establecimiento de nuevas participaciones obligatorias, admisión de participaciones voluntarias, actualización del valor de las participaciones sociales y fijación, en su caso, de las condiciones de reembolso, del interés que devengarán las participaciones y de las cuotas de ingreso o periódicas y, en general, las decisiones sobre aumento o reducción del capital social de la cooperativa.

d) Emisión de obligaciones, de títulos participativos o de participaciones especiales, y otras formas de financiación.

e) Modificación de los estatutos sociales, salvo lo previsto para el cambio del domicilio social dentro del mismo municipio.

f) Aprobación o modificación del reglamento interno de la cooperativa.

g) Constitución de cooperativas de segundo grado o de crédito, grupos cooperativos, participación en otras formas de colaboración económica, entidades asociativas y similares, así como la adhesión y separación de las mismas y la regulación, creación, modificación y extinción de secciones de la cooperativa.

h) Fusión, escisión, transformación y disolución de la cooperativa.

i) oda decisión que suponga, según los estatutos, una modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la cooperativa. En todo caso, tendrá esta consideración la transmisión o enajenación por cualquier título del conjunto de la empresa o patrimonio de la cooperativa, integrado por el activo y el pasivo; o de todo el activo; o de elementos del inmovilizado que constituyan más del 20% del mismo, sin perjuicio de la competencia del órgano de administración para la ejecución de dicho acuerdo.

j) Determinación de la política general o de las líneas estratégicas de la cooperativa.

k) Todos los demás acuerdos en que así lo establezcan la ley o los estatutos.

La competencia de la asamblea general sobre los asuntos en que su acuerdo sea preceptivo en virtud de norma legal, tiene carácter indelegable.

2. Salvo disposición contraria de los estatutos, la asamblea general podrá impartir instrucciones al órgano de administración, o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de especial trascendencia, sin perjuicio de las competencias que esta Ley considera exclusivas de ése u otros órganos sociales.

Asimismo, la asamblea podrá debatir y adoptar acuerdos sobre otros asuntos que sean de interés para la cooperativa, siempre que conste en el orden del día, y con las limitaciones anteriormente señaladas.

3. Sin perjuicio de las atribuciones específicas de competencia de otros órganos sociales, la asamblea general podrá decidir sobre los recursos interpuestos contra decisiones del órgano de administración sobre las altas y bajas de los socios, la inadmisión

de aspirantes, la suspensión de derechos, o la imposición de sanciones por la comisión de faltas graves o muy graves.

También podrá decidir sobre la propia sesión asamblearia, respetando las competencias legales de quien la presida y, en general, sobre todos los asuntos en que así lo establezca una normal legal o los estatutos.

Artículo 44. *Clases de asambleas.*

1. Las asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

2. La asamblea general ordinaria es la que debe celebrarse una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para decidir necesariamente, sin perjuicio de cualquier otro asunto propio de su competencia, sobre la censura de la gestión social, la aprobación, si procediere, de las cuentas anuales y la aplicación de los resultados sociales, mediante el destino y distribución de los excedentes del ejercicio o, en su caso, la imputación de pérdidas sociales. Siempre que trate estos asuntos, la asamblea general no perderá su carácter de ordinaria y seguirá siendo válida aunque hubiera sido convocada o se celebrare fuera de plazo.

Cualquier otra asamblea general tendrá la consideración de extraordinaria.

3. Cualquier asamblea general, ordinaria o extraordinaria, tendrá el carácter de universal si todos los socios de la cooperativa, presentes o representados, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal decidiesen celebrar asamblea general, que se entenderá válidamente convocada y constituida si todos aprobasen y firmasen el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto, no será necesaria la permanencia de todos los socios para que la sesión pueda continuar.

Artículo 45. *Competencia e iniciativa para convocar la asamblea.*

1. La asamblea general, ya fuere ordinaria o extraordinaria, será convocada por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la cooperativa.

La asamblea ordinaria será convocada dentro del plazo indicado en el apartado segundo del artículo anterior, o cualquier otro diferente que se dispusiere en los estatutos.

La asamblea extraordinaria deberá convocarse cuando el órgano de administración lo estime conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en el plazo de un mes a contar desde que recibiera la solicitud de convocarla de parte de una minoría de socios que representen el diez por ciento del total o que, sin alcanzar ese porcentaje, alcancen la cifra de cincuenta. En la solicitud de la minoría deberá indicarse los asuntos a tratar en el orden del día.

2. Cumplidos los plazos indicados en el apartado anterior sin que el órgano de administración hubiera realizado la convocatoria de la asamblea, ésta podrá ser convocada en su defecto por el órgano judicial competente, previa audiencia del órgano de administración, siempre que así se lo reclamare cualquier socio, en el caso de la asamblea de carácter ordinario, o la minoría de socios solicitantes, para el caso de la asamblea extraordinaria.

En caso de que el órgano judicial realizara la convocatoria, designará también las personas que cumplirán las funciones atribuidas a la Presidencia y a la Secretaría de la asamblea. Los gastos de la convocatoria judicial serán de cuenta de la cooperativa.

3. En caso de muerte o de cese del administrador o la administradora únicos, de todos las administradoras o los administradores que actúen individualmente, de alguno o alguna de los que actúen conjuntamente, o de la mayoría de los miembros del Consejo rector, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del órgano judicial competente la convocatoria de asamblea general para el nombramiento de administradores o administradoras.

Además, quienes permanezcan en el ejercicio de dicho cargo podrán convocar la asamblea general con ese único objeto.

Artículo 46. *Forma de convocatoria.*

1. La asamblea general se convocará con una antelación mínima de diez días hábiles y máxima de sesenta días hábiles, a la fecha prevista para su celebración.

Para la determinación del plazo mínimo de diez días se excluirá de su cómputo tanto el día de la exposición, envío o publicación, como el de celebración de la asamblea.

2. La convocatoria se hará siempre mediante anuncio publicado en alguno de los diarios de mayor circulación en los lugares donde se encuentre el domicilio social y los centros de trabajo, además de su constancia en el domicilio social de la cooperativa y en cada uno de los centros de trabajo.

3. Los estatutos podrán establecer, en sustitución del sistema indicado en el apartado anterior, otras formas de comunicación, individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio de convocatoria por todos los socios en el domicilio designado al efecto o en el que conste en el Libro registro de socios. En caso de que residieran en el extranjero, los estatutos podrán prever que sólo se efectuará convocatoria individual si hubieran designado un lugar del territorio nacional para notificaciones.

En los casos de convocatoria individual, el plazo se computará a partir de la fecha en que hubiere sido remitido el último anuncio de convocatoria.

4. La convocatoria ha de expresar con claridad el orden del día con los asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión en primera y segunda convocatoria, entre las que deberá transcurrir como mínimo media hora.

Además, la convocatoria deberá hacer constar la relación completa de información o documentación que se pone a disposición de los socios, de acuerdo con esta Ley. En el supuesto en que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de la misma, que comprenderá el período desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la asamblea.

5. El orden del día será fijado por el órgano de administración, pero quedará obligado a incluir los asuntos solicitados, mediante escrito, por un número de socios que represente el diez por ciento o alcance la cifra de cincuenta, dentro de los cuatro días siguientes al de la publicación de la convocatoria de la asamblea, o desde la última notificación, en el supuesto de convocatoria realizada en la forma establecida en el apartado 3, haciéndose público el nuevo orden del día con una antelación mínima de cuatro días a la realización de la asamblea, en la forma establecida para la convocatoria. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la asamblea.

En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita hacer sugerencias y preguntas al órgano de administración.

6. Cuando se anuncie la modificación de los estatutos sociales, la convocatoria cumplirá lo previsto por esta Ley para ese supuesto especial, de conformidad con lo previsto en el artículo 97.1 de esta Ley.

7. Si los estatutos prevén la posibilidad de asistencia a la junta por medios telemáticos, que garanticen debidamente la identidad del sujeto, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los socios previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, podrá determinarse por los administradores que las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a esta Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta. Las contestaciones a quienes ejerciten su derecho de información durante la junta se producirán, por escrito, durante los siete días siguientes a la junta.

Artículo 47. *Lugar de celebración.*

Si los estatutos no dispusieren otra cosa, la asamblea general se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio o en cualquier otra localidad señalada por la asamblea general anterior. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la asamblea ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. La asamblea constituyente y la asamblea universal podrán celebrarse en cualquier lugar.

Artículo 48. *Constitución y funcionamiento de la asamblea.*

1. La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria si están presentes o representados más de la mitad de los votos sociales, y en segunda convocatoria, cuando estén presentes o representados, al menos, un diez por ciento de los

socios, o veinticinco votos sociales. Los estatutos podrán reforzar estos quórum de asistencia, siempre que no sean equivalentes en ambas convocatorias. Salvo disposición estatutaria en contra, bastará alcanzar dicho quórum al comienzo de la sesión.

En todo caso, los estatutos podrán establecer el porcentaje de socios ordinarios asistentes que deberán concurrir necesariamente para la válida constitución de la asamblea en cada convocatoria, sin que, en ningún caso, la aplicación de estos porcentajes suponga exceder los límites que se fijan en los apartados anteriores.

2. Todos los socios tienen derecho a asistir a la asamblea general. Los estatutos no podrán exigir para la asistencia a las reuniones de la asamblea la titularidad de un número mínimo de participaciones sociales cooperativas.

Asimismo, la asamblea general o el órgano de administración podrán autorizar la asistencia, sin derecho de voto, de cualquier otra persona cuya presencia resulte de interés para el buen funcionamiento de la cooperativa.

3. La mesa de la asamblea estará formada por quienes ostenten la presidencia y la secretaría, que serán, salvo disposición estatutaria en contra, los del órgano de administración o, en su caso, quienes les sustituyan estatutariamente. A falta de estos, la propia asamblea elegirá los cargos de la mesa de entre los socios asistentes.

4. Con carácter general, corresponde a la Presidencia velar por el recto cumplimiento de las formalidades legales y estatutarias en el desarrollo de las sesiones de la asamblea. A estos efectos, la Presidencia deberá:

a) Ordenar la confección de la lista de asistentes a cargo de la secretaría, decidiendo sobre las representaciones defectuosas. El cinco por ciento de los socios asistentes podrá designar a uno o una como interventor o interventora en la confección de la lista.

b) Proclamar el número de asistentes y la existencia o no de quórum suficiente para la válida constitución de la asamblea e inicio de la sesión.

c) Dirigir las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día y el de las intervenciones solicitadas, de acuerdo con los criterios fijados en los estatutos, si los hubiere.

d) Proclamar el resultado de las votaciones.

e) Expulsar de la sesión a aquellos asistentes que hagan obstrucción o falten gravemente al respeto a la asamblea o a alguno de los asistentes.

f) Velar por el buen orden en el desarrollo respetuoso de la Asamblea.

Artículo 49. *Derecho de voto.*

1. En la asamblea general de cualquier sociedad cooperativa cada socio tendrá un solo voto, con independencia del capital social que hubiere suscrito y desembolsado.

2. Estatutariamente podrá establecerse a la regla general de «un socio, un voto» las siguientes excepciones:

a) En las cooperativas de primer grado de servicios, agrarias, de consumo y de transportes se podrá prever estatutariamente un sistema que reconozca al socio ordinario un voto plural ponderado en proporción al volumen de su actividad cooperativizada, sin que quepa atribuir a cada socio en ningún caso más de una cuarta parte de los votos sociales, ni que el colectivo de miembros con voto plural llegue a alcanzar en su conjunto y para cada ejercicio económico un porcentaje de votos que supere al total de votos igualitarios. Todo lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de cuanto se indicare específicamente para alguna de esas clases de cooperativas.

b) En las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, a cada socio trabajador le corresponderá un voto y a los socios cedentes del goce de bienes a la cooperativa se les podrá atribuir un voto plural o fraccionado, en función de la valoración de los bienes cedidos, sin que, en ningún caso, un solo socio pueda quintuplicar la fracción de voto que ostente otro de la misma modalidad.

c) En las cooperativas de primer grado de trabajo asociado se podrá reconocer estatutariamente al colectivo de socios fundadores, siempre que fueren al menos tres, y en cuanto integrantes de una categoría especial de socios ordinarios, un volumen de votos de hasta el cuarenta por ciento de todos los posibles votos sociales de la cooperativa, con independencia del número de socios ordinarios y de otras clases que en el futuro pudieren ingresar en la cooperativa. El número de votos correspondiente a cada uno de los socios

fundadores será idéntico y no podrán ceder a terceros estos especiales derechos políticos ni inter vivos ni mortis causa. El resto de colectivos de socios futuros fraccionarán entre sí el sesenta por ciento de los votos sociales restantes en atención a las reglas ordinarias de atribución del voto para cada modalidad.

d) En las cooperativas de segundo o ulterior grado, los estatutos pueden establecer que el voto de los socios se pondere en atención a su participación en la actividad cooperativizada de la sociedad, o, en caso de que el socio sea una cooperativa, en atención al número de socios que integre, o al número de activos que integran la cooperativa asociada, tal como establece el artículo 155.1 sobre cooperativas de segundo grado.

3. La relación entre los votos sociales y la actividad cooperativizada necesaria para la atribución del voto plural ponderado se recogerá en los estatutos sociales o, en su caso, en el Reglamento de Régimen Interno. Y, en su virtud, el órgano de administración deberá elaborar un listado que recoja el número de votos sociales que correspondan a cada socio, tomando para ello como base los datos de la actividad cooperativizada de cada uno de ellos referidos a los dos últimos ejercicios económicos y, en todo caso, dicho listado deberá estar a disposición de todo socio en el domicilio social de la cooperativa desde el momento del anuncio de la convocatoria de la asamblea general, pudiendo los socios interesados solicitar del órgano de administración las correcciones que fueren procedentes hasta 24 horas antes de la celebración de la referida asamblea.

4. No obstante lo previsto en las letras a), b) y c) del apartado segundo sobre atribución de voto plural ponderado, en ningún caso un sólo socio podrá ostentar más de un tercio de los votos totales de la cooperativa de primer grado, salvo que la cooperativa sólo tenga tres socios.

En el caso de las cooperativas de segundo o ulterior grado, el límite máximo del tercio de votos por socio se ampliará hasta el cuarenta y nueve por ciento de los votos totales en aquellas cooperativas con menos de cuatro socios y no será de aplicación en las cooperativas de sólo dos socios.

En todo caso, en los supuestos de voto ponderado, los estatutos deberán fijar con claridad los criterios de ponderación proporcional del derecho de voto plural o, en su caso, fraccionado.

5. El número total de votos de los socios de trabajo, temporales, colaboradores y a prueba no podrá alcanzar, en ningún caso, la mitad de los votos de los socios ordinarios, presentes y representados, en cada asamblea.

En el caso de sociedades cooperativas con distintas modalidades de socios, se podrá atribuir un voto plural o fraccionado, en la medida que ello sea necesario para mantener las proporciones que, en cuanto a derecho de voto en la asamblea general, se hayan establecido en los estatutos sociales para los distintos tipos de socios. El fraccionamiento del voto dentro de cada categoría de socios se ponderará en atención a las reglas ordinarias de atribución del voto para cada modalidad de socios.

6. Los socios titulares de votos plurales podrán renunciar para una asamblea o en cualquier votación a ellos, ejercitando un solo voto. Además, los estatutos sociales podrán regular los supuestos en que será imperativo el voto igualitario.

7. Los estatutos establecerán los supuestos en que el socio deba abstenerse de votar por encontrarse en conflicto de intereses en razón del asunto objeto de decisión, incluyendo, en todo caso, la adopción de un acuerdo que le excluya de la sociedad, le libere de una obligación o le conceda un derecho, o por el que la sociedad decida anticiparle fondos, concederle crédito o préstamos, prestar garantías a su favor o facilitarle cualquier asistencia financiera, así como cuando, siendo administrador, el acuerdo se refiera a la dispensa de la prohibición de competencia. En el caso de que un socio estuviere incurso en un supuesto de baja fraudulenta, no conservará su derecho de voto, aunque el acuerdo no sea ejecutivo.

El número de votos asignado al socio en conflicto de intereses se descontará del total de votos de la sociedad cooperativa para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria.

8. En ningún caso podrá reconocerse en la asamblea general el voto dirimente o de calidad.

9. Siempre que los estatutos sociales así lo permitan, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de asamblea general podrá

ejercitarse y delegarse por el socio mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto.

En ese caso, los socios que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta como presentes.

Artículo 50. *Voto por representación.*

1. Todo socio podrá hacerse representar en asamblea por otro socio, que no podrá ostentar más de tres representaciones. Asimismo, podrán ostentar la representación, siempre que tuvieran capacidad legal para representarle, su cónyuge o persona unida por análoga relación de afectividad, sus ascendientes o descendientes directos, excepto en las cooperativas de trabajo asociado, o persona que ostente poder suficiente conferido en documento público. Los estatutos podrán autorizar la representación por medio de otras personas no socias.

2. Esta representación deberá conferirse con carácter especial para cada asamblea y por escrito, sin perjuicio de la existencia de poder general conferido en documento público mencionado en el apartado anterior.

Artículo 51. *Adopción de acuerdos.*

1. Salvo en los casos previstos en esta Ley, la asamblea general adoptará sus acuerdos por mayoría simple de los votos válidos emitidos por los socios presentes o representados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.

2. Será necesaria la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados para la adopción de acuerdos de modificación de estatutos, fusión, escisión, transformación, cesión del activo y pasivo, disolución voluntaria, reactivación de la cooperativa, adhesión o baja en una sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado o en un grupo cooperativo, transmisión por cualquier título de partes del patrimonio de la sociedad cooperativa que representen unidades económicas o empresariales con capacidad de funcionamiento empresarial, emisión de obligaciones, aprobación de nuevas participaciones obligatorias y otras nuevas obligaciones no previstas en los estatutos, así como para la aprobación o modificación del reglamento de régimen interno.

3. Salvo que la Ley expresamente lo prohíba, los estatutos podrán exigir mayorías superiores a las establecidas en los apartados anteriores, sin que, en ningún caso, rebasen el setenta y cinco por ciento de los votos válidamente emitidos.

4. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo el de convocar una nueva asamblea general; el de prorrogar la sesión de la asamblea general; el de que se realice censura de las cuentas por miembros de la cooperativa o por terceros independientes; el ejercicio de la acción de responsabilidad contra administradores o administradoras, auditores o auditoras, liquidadores o, en su caso, interventores o interventoras; la revocación de los cargos sociales antes mencionados, así como aquellos otros casos previstos en la presente Ley.

5. Las votaciones serán secretas en los casos previstos en la presente Ley o en los estatutos sociales. En particular, se votará en secreto cuando se trate del acuerdo para la elección o revocación de los miembros de los órganos sociales o el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de los órganos sociales, así como para transigir o renunciar al ejercicio de la acción.

Se adoptará, también mediante votación secreta, el acuerdo sobre cualquier punto del orden del día, cuando así lo soliciten un quince por ciento de los votos presentes y representados. Los estatutos podrán regular cautelas respecto al último supuesto, para evitar abusos; entre ellas la de que sólo pueda promoverse una petición de votación secreta en cada sesión asamblearia cuando, por el número de asistentes, la densidad del orden del día o por otra causa razonable, ello resulte lo más adecuado para el desarrollo de la reunión.

6. Los acuerdos de la asamblea general producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que hayan sido adoptados.

Artículo 52. *Acta de la asamblea.*

1. De cada sesión de la asamblea, la secretaría redactará un acta, que deberá ser firmada por quienes ostenten la presidencia y la secretaría o por el administrador o administradora o por cualquiera de los administradores o administradoras solidarios o por todos los mancomunados. En todo caso el acta deberá expresar:

a) El anuncio de la convocatoria o bien el lugar, fecha y hora de la reunión, así como el orden del día de la misma.
b) Si se celebra en primera o segunda convocatoria.
c) Manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución.
d) Resumen de las deliberaciones sobre las propuestas sometidas a votación.
e) Intervenciones que las personas interesadas hayan solicitado que consten en acta.
f) Los acuerdos tomados, indicando los términos de las votaciones y los resultados de cada una de las mismas.

2. Como anexo al acta, firmado por la presidencia y la secretaría o personas que la firmen, se acompañará la lista de los socios asistentes, presentes o representados, y los documentos que acrediten la representación.
3. El acta de la asamblea deberá ser aprobada como último punto del orden del día, salvo que sea aplazada a petición de la presidencia o de los socios asistentes.
En este caso, deberá aprobarse dentro del plazo de quince días, por la presidencia, la secretaría y dos socios, designados entre los asistentes, que no ostenten cargos sociales ni estén en conflicto de intereses o hayan sido afectados a título particular por algún acuerdo asambleario, quienes la firmarán junto con la presidencia y la secretaría. En los supuestos de imposibilidad manifiesta podrán firmar el acta socios que ostenten cargos sociales.
4. El acta será incorporada al libro de actas de la asamblea por quien ostente la secretaría del consejo rector, o por los administradores o administradoras de la sociedad, con los requisitos exigibles para el ejercicio de su cargo. de igual forma, expedirán certificación del acta a petición de cualquiera de los socios, con el visto bueno de la presidencia, en el plazo máximo de diez días desde la solicitud.
5. El órgano de administración podrá requerir la presencia de Notario para que levante acta de la asamblea y estará obligado a hacerlo siempre que lo solicite al menos el diez por ciento de los socios en las cooperativas con más de quince y del veinticinco por ciento en las cooperativas con quince o menos, con siete días de antelación al previsto para la sesión.
Los honorarios notariales irán a cargo de la cooperativa. El acta notarial no se someterá a trámite de aprobación y tendrá la consideración de acta de la asamblea.
Si la presencia del notario hubiera sido solicitada por los socios de conformidad con las exigencias establecidas para su ejercicio en el párrafo anterior, los acuerdos sólo serán eficaces si constan en acta notarial.
6. La inscripción de aquellos acuerdos que deban acceder obligatoriamente al Registro de Cooperativas de la Castilla-La Mancha deberá procurarse dentro de los treinta días siguientes al de la aprobación del acta, bajo la responsabilidad del órgano de administración.

Artículo 53. *Asambleas generales de Delegados y Delegadas.*

1. Los estatutos podrán establecer que la asamblea general se constituya como asamblea de delegados y delegadas, elegidos en juntas preparatorias, en los casos en que la cooperativa tenga más de quinientos socios o cuando concurran circunstancias que dificulten de forma notoria y permanente la presencia de todos los socios en la asamblea general, como la dispersión territorial de los mismos.
2. En este supuesto, los estatutos regularán la convocatoria, constitución y funcionamiento de las juntas preparatorias. En particular, deberán regular los criterios de adscripción de los socios en cada junta preparatoria, su facultad de elevar propuestas no vinculantes, las normas para la elección de delegados y delegadas de entre aquellos socios presentes que no desempeñen cargos sociales, el número máximo de votos que podrán ostentar en la asamblea general y el carácter y duración del mandato que se otorgue a los delegados y las delegadas, que no podrá ser superior a los cuatro años. Cuando el mandato sea plurianual los estatutos deberán regular un sistema de reuniones informativas, previas y posteriores a la asamblea, de aquéllos con los socios adscritos a la junta correspondiente.

3. Las convocatorias de las juntas preparatorias y de la asamblea de delegados y delegadas tendrán que ser únicas, con un mismo orden del día, y con el régimen de publicidad previsto en el artículo 46 de la presente Ley. Tanto las juntas preparatorias como dicha asamblea se regirán por las normas de constitución y funcionamiento de la asamblea general.

Salvo cuando asista el titular de la Presidencia de la cooperativa, las juntas preparatorias estarán presididas por un socio elegido entre los asistentes y siempre serán informadas por un miembro, al menos, del órgano de administración.

Cuando en el orden del día figuren elecciones a cargos sociales, las mismas podrán tener lugar directamente en las juntas preparatorias celebradas el mismo día, quedando el recuento final y la proclamación de los candidatos para la asamblea general de delegados y delegadas.

4. La aprobación diferida del acta de cada junta preparatoria deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes a su respectiva celebración.

5. Sólo será impugnable el acuerdo adoptado por la asamblea general de delegados y delegadas aunque para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y acuerdos de las juntas preparatorias.

6. En lo no previsto en el presente artículo y en los estatutos sobre las juntas preparatorias se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la asamblea general.

Artículo 54. *Impugnación de acuerdos de la asamblea general.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos de la asamblea general que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos, al reglamento de régimen interno o lesionen en beneficio de uno o varios socios o de terceros los Intereses de la cooperativa.

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la ley. Los demás acuerdos a que se refiere el número anterior serán anulables.

3. No procederá la impugnación de un acuerdo que haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro. Si fuera posible eliminar la causa de impugnación, el órgano judicial otorgará un plazo para que pueda ser subsanada.

4. Los miembros del órgano de administración están obligados a ejercer las acciones de impugnación contra los acuerdos sociales cuando sean contrarios a la Ley o se opongan a los estatutos o al reglamento de régimen interno.

5. Están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos nulos, cualquier socio, los miembros del órgano de administración y los terceros que acrediten interés legítimo.

Para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables estarán legitimados: los asistentes a la asamblea general que hubiesen hecho constar, en acta o mediante documento fehaciente entregado dentro de los cuatro días siguientes a su conclusión, su oposición al acuerdo; los socios ausentes; los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto y, asimismo, los miembros del órgano de administración.

6. La acción de impugnación de acuerdos nulos caducará por el transcurso de un año computado desde la fecha de adopción del acuerdo o, en el supuesto de que sea de obligatoria inscripción, desde que se inscriba en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, con excepción de los acuerdos que, por su causa o contenido, resulten contrarios al orden público, que no estarán sujetos a plazo de caducidad alguno. La acción de impugnación de acuerdos anulables caducará transcurrido cuarenta días, desde su adopción o inscripción.

Las acciones de impugnación podrán ser objeto de anotación preventiva en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, de conformidad a lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento civil, e igualmente podrán instarse todas las medidas cautelares que sean conformes a derecho con arreglo a esta Ley procesal.

7. Sin perjuicio de lo previsto en esta Ley, las acciones de impugnación se ajustarán en su ejercicio a lo establecido específicamente al respecto por la legislación reguladora de las sociedades anónimas, con la salvedad de que para solicitar en el escrito de demanda la suspensión del acuerdo impugnado los demandantes habrán de ser socios que representen

un veinte por ciento del total de votos, de conformidad a lo previsto por la Ley de Cooperativas del Estado.

Siempre que se observaren las distintas formalidades exigidas para poder acudir al arbitraje cooperativo, también podrá utilizarse como un alternativo mecanismo extrajudicial de resolución de conflictos en el caso de impugnación de los acuerdos sociales.

8. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado.

En caso que el acuerdo impugnado estuviese inscrito, la sentencia estimatoria determinará su cancelación.

Sección 3.ª El órgano de administración

Subsección 1.ª Disposiciones comunes

Artículo 55. *Modos de organizar la administración.*

1. La administración de la cooperativa se podrá confiar a:

a) Un administrador o administradora únicos.
b) Dos o más administradoras o administradores solidarios.
c) Dos o más administradoras o administradores mancomunados.
d) Un Consejo rector.

2. Los estatutos sociales podrán establecer distintos modos de organizar la administración atribuyendo a la asamblea general la facultad de optar alternativamente por cualquiera de ellos sin necesidad de modificación estatutaria, conforme, en todo caso, a lo previsto en el artículo 51.2 de esta Ley.

3. Todo acuerdo de modificación del modo de organizar la administración de la sociedad, constituya o no modificación de estatutos, se consignará en escritura pública y se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

Artículo 56. *Competencia de gestión y poder de representación.*

1. El órgano de administración es el órgano de gobierno de la cooperativa, al que corresponde la gestión y la representación de la sociedad así como cuantas facultades no estén reservadas por Ley o por los estatutos sociales a otros órganos sociales.

Es responsable de la aplicación de la ley, de los estatutos sociales y del reglamento de régimen interno en la promoción del interés social, y habrá de tomar las iniciativas que correspondan. Establece las directrices generales de la gestión de la cooperativa, de conformidad con la política fijada por la asamblea general.

2. La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al órgano de administración. La atribución del poder de representación se regirá, en atención a cuál sea la modalidad de órgano de administración elegida, por las siguientes reglas:

a) En el caso de administrador o administradora únicos, le corresponderá necesariamente el poder de representación.

b) En caso de dos administradoras o dos administradores solidarios, el poder de representación corresponde indistintamente a cualquiera.

c) En el caso de dos administradoras o administradores conjuntos, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por ambos.

d) En caso del Consejo rector, el poder de representación corresponde al propio Consejo, que actuará colegiadamente.

No obstante, la Presidencia del Consejo recaerá en quien ostente la de la cooperativa y tendrá atribuida, siempre en nombre del Consejo rector, la representación legal de la sociedad, debiendo actuar necesariamente de conformidad con las decisiones válidamente adoptadas por el Consejo rector y la asamblea general, de modo que sólo podrá vincular válida y eficazmente a la cooperativa con terceros dando ejecución a los acuerdos sociales adoptados por el órgano social competente.

Asimismo, los estatutos podrán atribuir el poder de representación, siempre en nombre del Consejo rector, a uno o varios miembros del Consejo a título individual o conjunto. Cuando el Consejo, mediante el acuerdo de delegación, nombre una Comisión ejecutiva o uno o dos Consejeras o Consejeros delegados, se indicará el régimen de su actuación. En estos casos, el poder de representación se ejerce a título propio, no del Consejo, y su ámbito de representación será el previsto en el apartado cuarto de este artículo.

3. El órgano de administración podrá designar apoderamientos singulares para la realización de asuntos propios de su competencia con la atribución de poder de representación suficiente para llevar a cabo su cometido, que se recogerán en escritura pública. Asimismo también podrá designar a quien ocupe Gerencias o Direcciones Generales de conformidad a lo previsto en el artículo 65.

4. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos, pudiendo, en general, contratar y realizar toda clase de actos y negocios, de carácter obligatorio o dispositivo, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes. Sólo serán oponibles a los terceros las limitaciones legales que, como la prevista en el artículo 43.1 letra i) de esta Ley, atribuyeren en exclusiva a la asamblea la competencia sobre determinados asuntos de gestión extraordinaria, respecto de las que el órgano de administración sólo vinculará válidamente a la sociedad si ejecutare al acuerdo asambleario correspondiente.

Cualquier limitación estatutaria de las facultades representativas de quienes ostentaran la administración de la sociedad, aunque se halle inscrita en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, será ineficaz frente a terceros. La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro de Cooperativas que el acto no está comprendido en el objeto social.

Artículo 57. *Nombramiento e incompatibilidades.*

1. Para ostentar cargo en la administración de la sociedad será necesaria la condición de socio, salvo disposición contraria de los estatutos.

2. El nombramiento para dichos cargos corresponde a la asamblea general en votación secreta y, en todo caso, por el mayor número de votos válidamente emitidos, sin que los estatutos pudieran establecer otra mayoría reforzada. No obstante, no será necesaria la votación secreta en aquellos supuestos en que, conforme al procedimiento electoral regulado estatutariamente, no existiere más que una candidatura presentada en tiempo y forma.

3. Salvo disposición contraria de los estatutos, se podrá nombrar también suplentes para casos de ceses, sea cual fuere la causa. Su nombramiento y consiguiente aceptación como integrantes del órgano de administración, se inscribirán en el Registro de Cooperativas una vez producido el cese del o de la anterior titular.

Este nombramiento se entenderá efectuado por el período pendiente de cumplir por la persona cuya vacante se cubra.

4. Los estatutos deberán regular el proceso electoral. En todo caso, no serán válidas las candidaturas presentadas fuera del plazo previsto en los estatutos, ni quienes se sometan a renovación podrán decidir sobre la validez de las candidaturas.

Salvo que los estatutos dispusieren otra cosa, el proceso electoral se ajustará a las siguientes normas:

a) Podrán presentarse tanto candidaturas individuales para cubrir un determinado puesto como candidaturas conjuntas para cubrir varios puestos.

b) Serán electores todos los socios de la cooperativa, excepto los socios a prueba. Serán elegibles todos los socios y, si no se prohibiere, también cualquier tercero no socio, siempre que no estuvieren incursos en alguna de las incompatibilidades, incapacidades o prohibiciones legalmente prevista.

c) El voto será directo, secreto y delegable hasta un máximo de tres representaciones. Cada elector podrá hacer constar en su papeleta, como máximo, tantos nombres como puestos a cubrir.

d) El procedimiento de elección de miembros del órgano de administración se iniciará dos meses antes de que finalice el mandato de quienes estén ocupando los cargos. A efectos de organización del procedimiento de elección se constituirá una Junta Electoral, formada por quien ostente la Presidencia de la sociedad cooperativa y dos socios designados por sorteo, cuyas competencias serán las siguientes:

1.º Aprobar y publicar el censo electoral, que comprenderá apellidos, nombre y documento nacional de identidad de los socios electores, ordenados alfabéticamente.
2.º Concretar el calendario electoral.
3.º Ordenar el proceso electoral.
4.º Admitir y proclamar las candidaturas.
5.º Promover la constitución de la mesa electoral.
6.º Resolver las reclamaciones presentadas contra las decisiones de la mesa electoral.
7.º Proclamar las candidatas y los candidatos elegidos y elaborar la correspondiente acta.

5. No podrán ser miembros del órgano de administración:

a) Los altos cargos, funcionarios y personal al servicio de las Administraciones Públicas con funciones que se relacionen con las actividades propias de la cooperativa de que se trate, salvo que lo sean en representación del ente público o Administración en que prestan sus servicios.
b) Los concursados no rehabilitados, quienes sufran condenas a penas que lleven aparejada la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos y quienes por razón del cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.
c) Las personas incapacitadas, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.
En las cooperativas constituidas mayoritaria o exclusivamente por personas afectadas por discapacidad intelectual, su falta de capacidad de obrar será suplida por sus tutores, con arreglo a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, siéndoles de aplicación el régimen de incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, así como el de responsabilidad, establecidos en esta Ley.
d) Quienes desarrollen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades que puedan resultar competitivas o complementarias con las de la propia cooperativa o que bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de la misma, salvo autorización expresa de la asamblea general.
e) En caso de que se prevea su existencia por los estatutos, los interventores o las interventoras, los miembros del comité de recursos, quien ocupe la gerencia o la asesoría letrada, en su caso, así como sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, salvo para las cooperativas de segundo grado.
f) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sufrido al menos dos sanciones por la comisión de faltas graves o muy graves por conculcar la legislación cooperativa. Esta prohibición se extenderá a un período de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.
g) Quienes incurran en los supuestos estatutariamente previstos.

6. El cargo en el órgano de administración de la sociedad es incompatible con la gerencia, con la asesoría letrada, así como con cualquier otro cargo que establezcan los estatutos sociales. Tal incompatibilidad se extiende a los cónyuges y personas unidas por análoga relación de afectividad, y a los parientes de los expresados cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
No obstante, las causas de incompatibilidad por parentesco no desplegarán su eficacia cuando el número de socios de la cooperativa imposibilite la elección.
7. La asamblea general o, en su caso, el propio órgano de administración, destituirán de su cargo en la administración de la sociedad, tan pronto como sea posible, a quien incurra en cualquiera de las prohibiciones de este artículo, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiese incurrir por su conducta desleal. En todo caso, los actos realizados subsistentes dichas prohibiciones e incompatibilidades no podrán ser invalidados en perjuicio de terceros con base en las mismas.

8. Sin perjuicio de lo anterior, el cargo de miembro del órgano de administración no podrá desempeñarse simultáneamente en más de tres cooperativas de primer grado.

Artículo 58. *Conflictos de intereses con la cooperativa.*

No será válida la estipulación de contratos ni la asunción de obligaciones por parte de la cooperativa, no comprendidas en la utilización de los servicios cooperativizados, hechas en favor de los miembros del órgano de administración o, en su caso, de los miembros de los órganos facultativos, o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, si no recae autorización previa o ratificación posterior de la asamblea general. Los socios afectados no podrán tomar parte en la correspondiente votación de la asamblea.

No obstante, los derechos adquiridos de buena fe por terceros subadquirentes serán válidos.

Artículo 59. *Aceptación e inscripción del cargo.*

El nombramiento de administrador o administradora surtirá efectos a partir de su aceptación, debiendo inscribirse dentro del mes siguiente en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

Para proceder a la inscripción antedicha deberán constar las circunstancias personales de quien ostente el cargo, su declaración de que no le afecta causa legal o estatutaria de incompatibilidad, así como su aceptación.

Artículo 60. *Retribución.*

1. Los estatutos podrán establecer que el cargo en el órgano de administración sea retribuido, determinando el sistema y los criterios para que la asamblea fije la remuneración, debiendo figurar todo ello en la memoria anual.

Las remuneraciones deberán ser siempre proporcionadas a las prestaciones efectivas realizadas en el ejercicio del cargo y al volumen económico de la cooperativa. La retribución podrá abonarse con cargo a excedentes disponibles, lo que no podrá impedir la cobertura de los Fondos obligatorios y estatutarios, ni la posibilidad de retornos.

2. En cualquier caso, la sociedad cooperativa debe compensar los gastos originados por el ejercicio del cargo.

Artículo 61. *Duración, cese y vacantes.*

1. El cargo de administrador o administradora tendrá la duración fijada en los estatutos, con un máximo de seis años, admitiéndose reelecciones sucesivas salvo disposición contraria de los estatutos.

Llegado el ejercicio económico en el que se ha de proceder a la renovación de los cargos por vencimiento de su periodo de mandato, se podrá proceder a su renovación en cualquier asamblea general que se celebre durante los seis meses previos a la fecha del citado vencimiento.

Los administradores/as que hubieran agotado el plazo para el que fueron elegidos, continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca su renovación.

Todo ello sin perjuicio de lo que específicamente se desarrolle en forma reglamentaria para alguna de las distintas clases de cooperativas previstas en esta ley.

2. Conforme a lo previsto en esta Ley, los miembros del órgano de administración cesarán en el mismo por muerte, incapacidad absoluta para su desempeño, prohibición o incompatibilidad y renuncia, así como por revocación acordada por la asamblea general.

3. Se podrá renunciar al cargo de administrador o administradora, de forma motivada, ante la asamblea general o, en su caso, ante el propio órgano de administración colegiado. En cualquier caso, la renuncia es revocable y quedará siempre condicionada a la aceptación por el órgano ante el que se presente.

4. Las vacantes que se produzcan se cubrirán, en caso de que no existieren suplentes, en la primera asamblea general que se celebre. Vacante la Presidencia del Consejo rector, sus funciones serán asumidas por quien ocupe la Vicepresidencia, hasta que se celebre la asamblea correspondiente.

5. Los miembros del órgano de administración podrán ser destituidos en cualquier momento por la asamblea general aunque el asunto no conste en el orden del día, en cuyo caso el acuerdo se adoptará por mayoría simple de los votos presentes o representados, salvo que los estatutos exigieren una mayoría reforzada, que nunca podrá ser superior a dos tercios de aquellos votos asistentes.

La asamblea general podrá también separar de su cargo a aquellos miembros del Consejo rector que fueren elegidos por representación de los trabajadores y trabajadoras o, en su caso, de alguna clase de socios, siempre que se acredite causa legal o estatutaria para su cese. En todo caso, esta facultad revocatoria se entenderá sin perjuicio tanto del derecho a designar por parte del colectivo representado una nueva vocalía que les represente en sustitución de la cesada, como asimismo de la acción de responsabilidad que se pueda ejercitar contra el consejero o la consejera separados.

6. Cualquier socio podrá solicitar judicialmente el cese del administrador o la administradora que, sin obtener la preceptiva autorización asamblearia, hubiere incumplido la prohibición de competencia prevista en el artículo 62.2 de esta Ley.

Artículo 62. *Deberes de diligencia, lealtad y secreto.*

1. Los miembros del órgano de administración desempeñarán su cargo con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, debiendo informarse convenientemente sobre la marcha de la sociedad y cumplir los deberes impuestos por las leyes y los estatutos con fidelidad al interés social.

2. Salvo autorización expresa de la asamblea general no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social de la cooperativa.

3. Deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial, aun después de cesar en sus funciones.

Artículo 63. *Responsabilidad de los miembros del órgano de administración. Presupuestos y causas de exoneración.*

1. Los miembros del órgano de administración responderán solidariamente frente a la cooperativa, los socios y los acreedores sociales del daño causado por actos u omisiones contrarios a la ley, a los estatutos o por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al desempeño del cargo.

Asimismo quien actuara como administradora o administrador de hecho de la cooperativa responderá personalmente frente a la sociedad, los socios y los acreedores del daño que causara por actos contrarios a la Ley o a los estatutos, o por los realizados incumpliendo los deberes que esta Ley impone a quienes ostenten tal condición de derecho.

2. Podrán exonerarse de responsabilidad los miembros del órgano de administración que prueben que no habiendo intervenido en la adopción del acuerdo lesivo o su ejecución, desconocían su existencia o que conociéndola hicieron todo lo posible por evitar el daño, o al menos se opusieron expresamente a aquel.

3. En ningún caso exonerará de responsabilidad la circunstancia de que el acto o acuerdo lesivo haya sido adoptado, autorizado o ratificado por la asamblea general.

Artículo 64. *Acción social e individual de responsabilidad.*

1. La acción social de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración se entablará por la sociedad, previo acuerdo de la asamblea general, que puede ser adoptado aunque no conste en el orden del día. Los estatutos no podrán establecer una mayoría distinta a la prevista por el artículo 51.1 para la adopción de este acuerdo. El acuerdo de promover la acción o de transigir determinará la destitución de los administradores afectados.

En cualquier momento la asamblea general podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción, siempre que no se opusieren a ello socios que representen el cinco por ciento de los votos sociales de la cooperativa.

En todo caso, la aprobación de las cuentas anuales no impedirá el ejercicio de la acción de responsabilidad ni supondrá la renuncia a la acción acordada o ejercitada.

2. Los socios, en los términos previstos en el artículo 45.1 de esta Ley, podrán solicitar la convocatoria de la asamblea general para que ésta decida sobre el ejercicio de la acción de responsabilidad y también entablar conjuntamente la acción de responsabilidad en defensa del interés social cuando los miembros del órgano de administración no convocasen la junta general solicitada a tal fin, cuando la sociedad no la entablare dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha de adopción del correspondiente acuerdo, o bien cuando este hubiere sido contrario a la exigencia de responsabilidad.

3. Los acreedores de la sociedad podrán ejercitar la acción social de responsabilidad contra los administradores o las administradoras cuando no haya sido ejercitada por la sociedad o sus socios, siempre que el patrimonio social resulte insuficiente para la satisfacción de sus créditos, salvo que se instase la declaración de concurso, y quedando a salvo las acciones de indemnización que puedan corresponder a título individual a los socios y a terceros por actos que lesionen directamente sus intereses.

4. La responsabilidad de los miembros del órgano de administración prescribe una vez pasados cuatro años desde que cesaran en su cargo y se tramitará por el procedimiento previsto al efecto por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 65. *Apoderamientos generales. Gerentes y Directores o Directoras.*

1. El órgano de administración podrá designar a personas que, con la denominación de Gerente, Director o Directora General u otra denominación similar, actúen con apoderamiento general de la cooperativa bien en relación con la totalidad de actividades integrantes del objeto social, o bien respecto de la actividad principal o, incluso, de alguna actividad específica, complementaria o accesoria desarrolladas a través de la constitución de una Sección concreta en la cooperativa.

En todo caso, el nombramiento del apoderamiento general, en el que se hará expresa indicación del ámbito de facultades representativas conferidas para el desarrollo y explotación de aquellas actividades económicas cuya gestión se le confía, deberá recogerse en escritura pública y ser objeto de inscripción en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El órgano de administración podrá cesar a quien ocupe la gerencia en cualquier momento, así como modificar y limitar las facultades conferidas al mismo cuando lo estimare oportuno. Los actos modificativos, limitativos o revocatorios de los poderes y facultades del gerente deberán ser objeto de inscripción necesariamente en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

3. La existencia de gerencia en la cooperativa no modifica ni disminuye las competencias y facultades propias del órgano de administración, ni excluye la responsabilidad de sus miembros frente a la cooperativa, frente a los socios, y frente a terceros como consecuencia de la actuación de aquél.

En todo caso, se le podrá exigir responsabilidad por los daños y perjuicios causados que le fueren imputables como consecuencia de su actuación antijurídica en la gestión de los intereses de la cooperativa.

Subsección 2.ª El Consejo rector de la cooperativa

Artículo 66. *Composición y designación de cargos.*

1. Los estatutos sociales determinarán la composición del Consejo rector, cuyo número de miembros no será en ningún caso inferior a tres. Deberán contemplarse, en todo caso, los cargos de Presidente/a, Vicepresidente/a y Secretario/a.

2. Los estatutos podrán prever que la composición del Consejo refleje, en cada cooperativa, su implantación geográfica, las diversas actividades desarrolladas por la misma, las distintas clases de socios y la proporción existente entre ellos así como otras circunstancias verificables objetivamente, estableciendo incluso las correspondientes reservas de puestos vocales representativos de los diversos intereses concurrentes en la cooperativa.

En todo caso, las cooperativas con más de 25 trabajadores con contrato por tiempo indefinido, deberán reservar un puesto de vocal del Consejo rector para uno de ellos, que

será elegido y sólo podrá ser revocado por el Comité de Empresa o, en su defecto, por el colectivo de trabajadores/as que representa. La persona que resulte elegida vocal estará sometida al mismo régimen jurídico que el resto de las personas integrantes del Consejo rector.

3. Los estatutos podrán contemplar la existencia del cargo de consejeros o consejeras independientes, no socios, en un número no superior a la cuarta parte del total de consejeros/as previsto estatutariamente. Estas personas serán nombradas, en su caso, entre personas que reúnan los requisitos de cualificación profesional y experiencia técnica o empresarial adecuadas en relación con las funciones del Consejo y con el objeto social de la cooperativa, que permitan asegurar la imparcialidad y objetividad de criterio en el desarrollo del cargo. Este tipo de consejeros/as no podrán ocupar en ningún caso la Presidencia ni la Vicepresidencia.

4. Los miembros del Consejo rector serán elegidos por la asamblea general. Los cargos de presidente/a y secretario/a serán elegidos, de entre sus miembros, por el propio Consejo Rector, salvo disposición en contrario de los estatutos.

Artículo 67. *Procedimiento para la adopción de acuerdos.*

1. Los estatutos regularán el funcionamiento interno del Consejo rector. En lo no previsto en estos, podrá completarla el propio órgano, sometiendo esta regulación a la primera asamblea general que se realice, cuya aprobación requerirá la mayoría de votos inherente a cualquier modificación estatutaria.

2. En todo caso, la regulación estatutaria del procedimiento de adopción de acuerdos del Consejo rector habrá de sujetarse a las siguientes normas:

a) Respecto de la convocatoria de la reunión del Consejo, compete su realización a la persona titular de la Presidencia o a quien le sustituya, bien por iniciativa propia o bien a petición de cualquier consejero/a. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocada la reunión directamente por el consejero/a que lo pida siempre que contare al efecto con la adhesión de, al menos, un tercio de las personas integrantes del Consejo.

Sin perjuicio de estas iniciativas para convocar al Consejo cuando se crea conveniente, los estatutos sociales establecerán la periodicidad mínima con la que este órgano deberá ser convocado necesariamente, debiendo prever su reunión al menos una vez cada tres meses.

La persona titular de la Presidencia convocará al Consejo con tres días, como mínimo, de antelación pudiendo, en caso de urgencia, hacerse la convocatoria en forma verbal, telefónica o por cualquier otro medio. No será necesaria la convocatoria cuando estando presentes todos los consejeros/as decidan por unanimidad la realización del Consejo, de conformidad a lo previsto por el artículo 44.3 para la asamblea universal. Podrá convocarse para que asistan a la reunión, sin derecho de voto, la persona titular de la gerencia y a los técnicos de la cooperativa, así como a otras personas cuya presencia sea de interés para el buen funcionamiento de la cooperativa.

b) Respecto de la constitución del Consejo, se entiende que quedará válidamente constituido siempre que concurran personalmente a la reunión más de la mitad de sus componentes. Los consejero/as no podrán hacerse representar.

Los estatutos sociales pueden reforzar tanto este quórum de asistencia como la mayoría exigida para la adopción de los acuerdos, siempre que no exigieren, respectivamente, más de los dos tercios de sus componentes y de los asistentes.

c) Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados, salvo en los supuestos establecidos en la presente Ley. Para acordar los asuntos que hayan de incluirse en el orden del día de la asamblea general será suficiente el voto favorable de un tercio de los miembros que constituyen el Consejo. Cada consejero/a tendrá un voto, pero el voto de la Presidencia tendrá carácter dirimente de los empates.

Los estatutos podrán autorizar que el Consejo adopte acuerdos por escrito y sin sesión cuando varios consejeros/as tuviesen serias dificultades para desplazarse al domicilio social o lugar de reunión habitual del Consejo y fuese necesario al interés de la cooperativa la adopción rápida de un acuerdo. En este caso, la persona titular de la Presidencia dirigirá por correo ordinario, electrónico o por cualquier otra modalidad telemática, una propuesta de

acuerdo a cada uno de los consejeros y las consejeras, que responderán favorable o desfavorablemente a la propuesta a vuelta de correo; el acuerdo se entenderá adoptado, en su caso, cuando se reciba la última de las comunicaciones de los consejeros y las consejeras, en cuyo momento la persona titular de la Secretaría transcribirá el acuerdo al libro de actas, haciendo constar las fechas y conducto de las comunicaciones dirigidas a los consejeros y las consejeras, y las fechas y conducto de las respuestas, incorporándose además como anexo al acta el escrito emitido por la persona titular de la Presidencia y los escritos de respuesta del resto de consejeros/as. Este procedimiento sólo se admitirá cuando ningún consejero se oponga al mismo.

d) De los acuerdos del Consejo rector levantará acta la persona titular de la Secretaría, que recogerá los debates en forma sucinta, los acuerdos adoptados en ella y el resultado de las votaciones. Las Actas deberán estar firmadas por las personas titulares de la Presidencia y de la Secretaría. Salvo disposición contraria de los estatutos, el acta deberá aprobarse al finalizar la reunión, o si no fuera posible, al inicio de la siguiente. El acta así aprobada será llevada al Libro de Actas del Consejo.

Artículo 68. *Impugnación de acuerdos del Consejo rector.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos del Consejo rector y, si este hiciere delegación de algunas de sus facultades, de la Comisión Ejecutiva que se consideren nulos o anulables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de esta Ley.

2. La legitimación para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos nulos corresponde a todos los socios y todos los miembros del Consejo rector, con independencia del sentido de su voto o de su asistencia a la reunión.

La legitimación para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables corresponde a los consejeros y las consejeras asistentes que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo, los ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto y, asimismo, el cinco por ciento de los socios.

3. El plazo para la impugnación de los acuerdos nulos será de dos meses y para la impugnación de los anulables de un mes. Estos plazos se computarán desde la fecha de adopción del acuerdo si quien impugna es miembro del Consejo y estuvo presente en la adopción del acuerdo y, en los demás casos, desde que las personas que impugnan tuvieren conocimiento de aquel o, en su caso, desde su inscripción en el Registro de Cooperativas, y siempre que, en todo caso, no hubiese transcurrido un año desde su adopción.

4. El régimen previsto en esta Ley para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general será aplicable subsidiariamente a la impugnación de los acuerdos del Consejo en aquellos aspectos no regulados expresa y diversamente en este artículo.

Artículo 69. *Delegación de facultades.*

1. Si los estatutos sociales lo permiten, el Consejo rector podrá acordar, mediante el voto favorable de dos tercios de sus componentes, la delegación de algunas de sus facultades con carácter permanente o por un período determinado en favor de:

a) Uno de sus miembros, a título de consejero/a delegado/a.

b) Dos de sus miembros, a título de consejeros/as delegados, estableciendo si su régimen de actuación será solidario o mancomunado.

c) Tres o más de sus miembros, que formarán una comisión ejecutiva, que actuará de forma colegiada.

El acuerdo del Consejo de delegar algunas de sus facultades a una comisión ejecutiva o a uno o varios consejeros/as delegados deberá constar en escritura pública e inscribirse necesariamente en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha. El Consejo podrá revocar en cualquier momento la delegación efectuada, que deberá ser igualmente objeto de inscripción registral.

2. Las facultades delegadas sólo pueden comprender el giro o tráfico empresarial ordinario de la cooperativa. En todo caso no serán susceptibles de delegación, por corresponder al Consejo con carácter exclusivo, las siguientes facultades:

a) Fijar las directrices generales de la gestión.

b) Controlar permanentemente el ejercicio de las facultades delegadas.

c) Presentar a la asamblea general ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe sobre la gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.

d) Prestar avales, fianzas y garantías reales a favor de otras personas, salvo en las cooperativas de crédito. Y, en todo caso, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 43.1 letra i) de esta Ley.

e) Otorgamiento de poderes generales, que tendrán que inscribirse en el Registro de Cooperativas.

f) Cualesquiera otras facultades indelegables por decisión de la presente Ley o de los estatutos sociales.

3. En cualquier caso, aun efectuada la delegación, el Consejo rector continúa siendo titular de las facultades delegadas, y responsable ante la cooperativa, los socios y los terceros, de la gestión llevada a cabo por las consejeras y los consejeros delegados y la comisión ejecutiva.

Sección 4.ª Otros órganos sociales facultativos

Artículo 70. *Disposición general sobre órganos facultativos.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de esta Ley, los estatutos sociales podrán facultativamente prever la existencia de otros órganos sociales adicionales que se estime conveniente.

2. Los miembros de dichos órganos colegiados podrán ser retribuidos, y responderán del ejercicio de sus tareas, con arreglo a lo previsto en la presente Ley para el órgano de administración.

Artículo 71. *Comisión o comité de recursos.*

1. Los estatutos sociales podrán prever la designación de una comisión de recursos, compuesta por entre tres y siete socios, elegidos por la asamblea general por un período de tres a seis años, los cuales no podrán formar parte simultáneamente del órgano de administración ni ostentar la condición de director/a de la cooperativa.

Se aplicarán las normas de esta Ley sobre órgano de administración colegial a la elección, aceptación, inscripción en el Registro de Cooperativas, funcionamiento de la comisión de recursos, y a la revocación, retribución y responsabilidad de sus miembros.

2. Cuando los estatutos así lo regulen, la comisión de recursos podrá resolver las reclamaciones de los socios sobre admisión, baja, exclusión y ejercicio del poder disciplinario, contra las decisiones o, en su caso, los acuerdos del órgano de administración, sin perjuicio de la facultad de plantearlos de nuevo ante la asamblea general como última instancia en el interior de la cooperativa, en el plazo de un mes desde el acuerdo de la comisión.

Los estatutos podrán determinar que la decisión de la comisión no sea recurrible ante la asamblea general, abriendo la vía a la impugnación judicial o al arbitraje cooperativo.

3. Igualmente, cuando los estatutos así lo regulen, la reclamación contra cualquier decisión o acuerdo del órgano de administración o de la asamblea general ante la comisión de recursos, será un requisito inexcusable para interponer demanda de arbitraje o de impugnación judicial contra los citados acuerdos.

En todo caso, la interposición de la reclamación suspenderá el plazo legal de caducidad de la acción de impugnación, plazo que se reanudará cuando la asamblea general adopte un nuevo acuerdo, confirmatorio o modificativo del anterior, recurrido ante la comisión de recursos.

4. Además de lo previsto en este artículo para este órgano facultativo será de aplicación con carácter subsidiario, salvo que otra cosa establecieren los estatutos, lo que dispone la Ley de Cooperativas del Estado para este mismo órgano social.

Artículo 72. *Comisión de intervención o de control de la gestión e interventores/as.*

1. Los estatutos sociales podrán prever la designación de una comisión de intervención o de control de la gestión, compuesta por un número entre tres y siete socios, elegidos por la asamblea general para un período de tres a seis años, los cuales no podrán formar parte simultáneamente del órgano de administración ni ostentar la condición de director/a de la cooperativa.

2. Será competencia de esta comisión examinar la marcha de la cooperativa, las directrices generales y las decisiones concretas adoptadas por el órgano de administración, el consejero/a delegado o comisión ejecutiva y el director/a; advertir a estos sobre su conformidad o no con la política fijada por la asamblea general y los criterios de una buena gestión empresarial, e informar por escrito, en el momento que consideren oportuno a la asamblea general y, en todo caso, a la asamblea general ordinaria. A tal fin, dicha comisión podrá recabar y examinar, en todo momento, la documentación y contabilidad de la cooperativa.

3. En lo no regulado en este artículo y en los estatutos sociales, se observarán con carácter subsidiario las previsiones establecidas por la Ley de Cooperativas del Estado para los interventores/as.

Artículo 73. *El comité social. Naturaleza y funciones.*

1. En las cooperativas con socios/as trabajadores/as o de trabajo, los estatutos podrán prever la existencia de un comité social que, como órgano representativo de estas personas, tenga como funciones básicas las de información, asesoramiento y consulta del órgano de administración en todos aquellos aspectos que afectan a la prestación de trabajo, debiendo emitir informe preceptivo sobre aquellas modificaciones de las condiciones de trabajo que merezcan la consideración de sustanciales de acuerdo con la legislación laboral.

2. El comité social estará integrado en su totalidad por socios/as trabajadores/as o socios/as de trabajo, que no podrán ostentar a su vez ningún otro cargo social.

Los estatutos sociales establecerán su composición, duración, cese y funcionamiento, así como la posibilidad de que sean llamados a sus reuniones miembros del Consejo rector.

CAPÍTULO VI

Régimen económico

Artículo 74. *El capital social.*

1. El capital social de la cooperativa, que se expresará en euros, se dividirá en participaciones sociales cooperativas. Estas fracciones del capital social, que habrán de estar suscritas por las distintas clases de socios, tendrán carácter obligatorio y, en su caso, voluntario. El capital social podrá estar conformado, además, por el montante de las participaciones especiales, según lo previsto por el artículo 84 de esta Ley.

2. Las participaciones cooperativas se emitirán en favor de cada socio como contrapartida de la obligación de aportación que asumiere. Será nula la creación de participaciones que no respondan a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad. El valor nominal de cada participación cooperativa no podrá ser superior al valor atribuido a los bienes o derechos en que consista la obligación de aportación comprometida por su titular, ni podrán emitirse participaciones por una cifra inferior a su valor nominal.

Los estatutos podrán regular un sistema de participaciones en el capital social que se regularice periódicamente en función del incremento o disminución de su participación en la actividad cooperativizada en relación a periodos anteriores.

3. Será lícita la emisión de participaciones con prima de ingreso. Estas primas de ingreso o emisión, que en ningún caso integrarán el capital social, podrán establecerse por los estatutos sociales o por acuerdo de la asamblea general y deberán satisfacerse íntegramente en el momento de la suscripción de las participaciones.

El importe de las primas de ingreso de los nuevos socios no podrá ser superior al cincuenta por ciento de la participación cooperativa obligatoria vigente en cada momento para adquirir tal condición, salvo que estatutariamente se acordare la repartibilidad parcial

del Fondo de Reserva Obligatorio, en cuyo caso podrá establecerse una prima de emisión por la cuantía suficiente para evitar la pérdida de valor patrimonial de las participaciones de los actuales socios de la cooperativa.

4. Las participaciones cooperativas serán acumulables y, en su caso, divisibles, siempre que se respetaren debidamente las exigencias de capital o requisitos previstos para obtener la condición de socio de la cooperativa por parte de los cotitulares de las participaciones. En todo caso, los estatutos sociales podrán prever distintas categorías de participaciones, que atribuyan a sus titulares un diverso contenido, conformando una misma categoría todas aquellas participaciones que confieran idénticos derechos.

5. Sin perjuicio de cualquier otra previsión específica de esta Ley, las participaciones cooperativas no tendrán el carácter de títulos valores o de valores mobiliarios y estarán representadas o acreditadas por medio de títulos, cartillas o libretas de participación extendidos de forma nominativa. Asimismo, podrán representarse mediante anotaciones en cuenta, también de forma nominativa, cuya regulación estatutaria se ajustará a lo previsto por la legislación estatal del mercado de valores.

No obstante, en el caso en que los estatutos sociales prohibieren la baja voluntaria del socio en favor de su salida preferente a través de la técnica de la transmisión de sus participaciones sociales previsto en el artículo 31 de esta Ley, cabría la posibilidad de que las participaciones sociales se representaran a través de títulos que podrían tener la condición de valores mobiliarios en atención a la concreta categoría de miembros o de la clase de cooperativa, siempre que la cesión de esas participaciones pueda ser libremente transmisible sin necesidad de previa autorización por parte de la cooperativa. La forma de documentación o representación finalmente elegida deberá reflejar necesariamente las siguientes circunstancias:

a) Denominación y domicilio de la cooperativa, fecha de su constitución y datos identificadores de su inscripción en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

b) Nombre e identificación fiscal de su titular.

c) Si se trata de participaciones obligatorias o voluntarias.

d) Valor nominal, número, categoría ordinaria o, en su caso, especial.

e) Condiciones de transmisibilidad, en especial si no se halla sujeta a autorización por parte de la cooperativa.

f) Las actualizaciones o, en su caso, deducciones, así como cualesquiera otras posibles alteraciones de su valor nominal.

g) La suma desembolsada, la fecha y cuantía de los sucesivos desembolsos o, en su caso, la indicación de estar la participación completamente liberada.

h) Si son objeto de emisión individual, con carácter múltiple o en serie.

6. Los estatutos sociales podrán elevar la cifra de capital social mínimo de 3.000 euros prevista en esta Ley hasta el importe que estimen oportuno, pero, en todo caso, la cuantía así prevista deberá ser objeto de desembolso íntegro por parte de los socios que suscribieren las participaciones obligatorias en que se dividiere la cifra de capital mínimo. Y, salvo que otra cosa se prevea expresamente en esta Ley, el resto de participaciones sociales que conformen el capital social más allá del mínimo previsto en la Ley o, en su caso, aumentado por los estatutos sociales, habrán de desembolsarse por sus titulares en, al menos, la tercera parte de su valor nominal y dentro del plazo máximo previsto estatutariamente, que no podrá superar en ningún caso los cinco años desde su suscripción. Si la cooperativa anuncia su cifra de capital social al público, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado. Para determinar la cifra de capital desembolsado se restarán, en su caso, las deducciones realizadas sobre las participaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a los socios.

Si el capital social de la cooperativa quedara por debajo de la cifra de capital social mínimo previsto en el apartado primero de este punto o el fijado en los estatutos, a consecuencia del reembolso de las participaciones cooperativas o de las deducciones practicadas por la imputación de pérdidas a los socios, y hubiera transcurrido un año sin haber recuperado el equilibrio, la asamblea general acordará la reducción del capital social mínimo, mediante la oportuna modificación estatutaria. Transcurrido el citado plazo, la cooperativa entrará en causa de disolución.

7. Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se prevea en esta Ley para casos particulares, el importe total de las participaciones, obligatorias o voluntarias, de cada socio en cualquier clase de cooperativas no podrá exceder del cincuenta por ciento del capital social, salvo que se trate de socios que sean sociedades cooperativas, entidades sin ánimo de lucro o sociedades participadas mayoritariamente por cooperativas, en que no rige ese límite general indicado. En estos casos, no rige la limitación máxima indicada, aunque podrá fijarse en los estatutos el montante máximo de suscripción individual de capital social que se estime conveniente.

8. A efectos de su eventual reembolso, las participaciones cooperativas podrán configurarse como:

a) Participaciones con derecho de reembolso en caso de baja.

b) Participaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el órgano de administración.

La transformación obligatoria de las participaciones con derecho de reembolso en caso de baja en participaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el órgano de administración, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo expreso de la asamblea general, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. El socio disconforme podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada. Los estatutos podrán prever que cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las participaciones cooperativas supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del órgano de administración; todo ello sin perjuicio de que se contemplare, en su caso, la posibilidad prevista en el artículo 7.2 de esta Ley. El socio/a que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente o disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada. Para este supuesto se aplicarán también los artículos 79.4, 82.7 y 118 de esta Ley.

Artículo 75. *Modificación del capital social.*

1. La asamblea general podrá decidir aumentos del capital tanto por creación de nuevas participaciones sociales como por elevación del valor nominal de las ya existentes. En ambos casos, el contravalor del aumento del capital social podrá consistir tanto en nuevas aportaciones dinerarias o no dinerarias al patrimonio social, incluida la aportación de créditos contra la sociedad, como en la transformación de reservas o beneficios repartibles que ya figuraban en dicho patrimonio.

No será obligatoria la inscripción del aumento de capital en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, pero podrá realizarse mediante la simple certificación por parte del órgano de administración del correspondiente acuerdo social de aumento de capital, sin necesidad de su elevación a público.

2. La modificación consistente en la reducción del capital social mínimo exigirá la publicación previa del acuerdo de la asamblea general de modificación de los estatutos sociales en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y en un diario de gran difusión en su ámbito de actuación. Si la reducción del capital social mínimo se produce como consecuencia de la restitución de participaciones a los socios, los acreedores sociales podrán oponerse a la ejecución del acuerdo en el mes siguiente a la última de las publicaciones, si sus créditos no son pagados o suficientemente garantizados.

Será nula toda reducción de aportaciones al capital social por debajo de su cuantía mínima que se realice sin respetar las formalidades y garantías en favor de los acreedores sociales que establece el párrafo anterior.

3. Las formalidades y garantías reseñadas en el apartado 2, no serán exigibles cuando se reduzca el capital para compensar las pérdidas sociales legalmente imputables a capital social. En este caso, el balance de situación que servirá de base para la adopción del acuerdo por la asamblea general y su inscripción en el Registro de Cooperativas será verificado por los auditores de cuentas de la cooperativa, en el caso de que esté obligada a someter sus cuentas a dicha verificación y en el informe especial que estos deberán emitir certificarán la existencia de las pérdidas sociales imputables conforme al artículo 89 de esta Ley.

Artículo 76. *Obligación de aportación al capital social.*

1. La obligación de aportación al capital social del socio podrá consistir tanto en metálico como, salvo prohibición estatutaria o acuerdo de la asamblea en contrario, en bienes o derechos patrimoniales susceptibles de valoración económica.

2. Los bienes o derechos susceptibles de aportación al capital social se entenderán entregados a la cooperativa a título de propiedad, salvo que expresamente se estipulare que se llevarán a cabo bajo un título distinto.

3. Las aportaciones dinerarias deberán establecerse en moneda nacional. Si la aportación fuese en moneda extranjera, se determinará su equivalencia en euros con arreglo a la Ley. Ante la Notaría autorizante de la escritura de constitución deberá acreditarse la realidad de las aportaciones dinerarias mediante certificación del depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad en una entidad de crédito, que el Notario/a incorporará a la escritura, o mediante su entrega para que se constituya notarialmente a nombre de la cooperativa.

La vigencia de la certificación será de dos meses a contar desde su fecha. En tanto no transcurra el período de vigencia, la cancelación del depósito por quien lo hubiera constituido exigirá la previa devolución de la certificación a la entidad de crédito emisora.

4. En la escritura de constitución deberán describirse las aportaciones no dinerarias, con sus datos registrales si existieran, la valoración en euros que se les atribuya, así como la numeración de las participaciones asignadas en pago.

La valoración de estas aportaciones no dinerarias será realizada por el órgano de administración. Los estatutos sociales podrán exigir informe previo de una o varias personas expertas independientes entre profesionales que posean la habilitación legal para realizar la valoración correspondiente.

El informe de las personas expertas contendrá la descripción de cada una de las aportaciones no dinerarias, con sus datos registrales, en su caso, así como los criterios de valoración adoptados, con indicación de si los valores a que estos conducen corresponden al número y valor nominal y, en su caso, a la prima de emisión de las participaciones sociales a emitir como contrapartida. El informe se incorporará como anexo a la escritura de constitución de la sociedad o a la de ejecución del aumento del capital social, depositándose una copia autenticada en el Registro de cooperativas competente al presentar a inscripción dicha escritura.

La valoración de las aportaciones no dinerarias que se efectúen hasta el momento de la constitución de la cooperativa se realizará por los socios/as personas fundadores/as o promotores/as, a menos de que se trate de aportaciones realizadas con posterioridad a la celebración de la asamblea constituyente y antes de dicha constitución, en cuyo caso la realizarán las personas designadas como gestores en aquella. En todo caso, la valoración de las aportaciones que se efectúen con posterioridad a la constitución será realizada por el órgano de administración de la cooperativa.

Si los estatutos así lo establecen, la valoración de las aportaciones no dinerarias deberá ser aprobada previamente o, en su caso, ratificada por la primera asamblea general que se celebre tras la valoración atribuida por el órgano de administración, que, en todo caso, no liberará a este órgano de una eventual responsabilidad por infravaloración o sobrevaloración.

5. En todo caso, las personas integrantes del órgano de administración, así como los socios/as fundadores/as o promotores/as de la cooperativa respecto de las aportaciones iniciales, responderán solidariamente frente a la cooperativa y frente a los acreedores sociales de la realidad de las aportaciones sociales al capital social así como, especialmente, del valor que se les haya atribuido a las no dinerarias, sin perjuicio de la existencia o no de informe previo de una o varias personas expertas independientes en la forma indicada en este artículo.

En cuanto a la entrega, saneamiento y transmisión de riesgos de las aportaciones no dinerarias, se estará a lo dispuesto por el artículo 39 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

6. Las aportaciones no dinerarias no producen los efectos de cesión o traspaso, ni aun a los efectos previstos en la legislación sobre Arrendamientos Urbanos y Arrendamientos Rústicos, sino que la cooperativa es continuadora en la titularidad del derecho. Lo mismo se

entiende respecto de nombres comerciales, marcas patentes y cualesquiera otros títulos y derechos que constituyan aportaciones al capital social.

Artículo 77. *Participaciones obligatorias.*

1. Los estatutos sociales determinarán el valor nominal de la participación obligatoria mínima al capital social para adquirir la condición de socio, que podrá ser diferente para los distintos tipos previstos en esta Ley, en función de su naturaleza física o jurídica o de la clase de actividad realizada, o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que cada uno de ellos asuma de la actividad cooperativizada.

2. La asamblea general podrá acordar, por la mayoría de dos tercios de los votos presentes o representados, la exigencia de nuevas participaciones cooperativas obligatorias para aumentar el capital social, fijando la cuantía, condiciones y plazos de desembolso de las mismas. Se reconoce el derecho a separarse a los socios que hubieren votado en contra del acuerdo así como a aquellos que, no habiendo asistido a la asamblea, expresaren su disconformidad mediante escrito dirigido al órgano de administración en el plazo de cuarenta días desde la adopción del acuerdo de aumento de capital, y tendrán derecho, en su caso, al reembolso de sus participaciones sociales como si se tratara de una baja justificada.

Los socios que, en su caso, tuvieren suscritas y desembolsadas participaciones voluntarias podrán aplicarlas en todo o en parte a cubrir las nuevas participaciones obligatorias acordadas por la asamblea general.

3. Si por la imputación de pérdidas de la cooperativa a los socios, o por sanción económica prevista estatutariamente, la aportación al capital social de alguno de ellos quedara por debajo del valor nominal de la participación obligatoria mínima para mantener tal condición, el socio afectado deberá realizar la aportación complementaria necesaria hasta alcanzar dicho importe, en el plazo que fije en su requerimiento el órgano de administración, que no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año.

4. El socio que no desembolsare las participaciones suscritas y comprometidas en los plazos previstos, incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y deberá abonar a la cooperativa el interés legal y resarcirla de los daños y perjuicios causados por la morosidad. El socio que incurra en mora podrá ser suspendido de sus derechos societarios hasta que normalice su situación, sin perjuicio de la sanción o sanciones disciplinarias que se les pueda imponer, así como de la reclamación judicial que corresponda.

5. La asamblea general determinará anualmente el valor nominal de las participaciones obligatorias de los nuevos socios así como las condiciones y plazos para su desembolso, armonizando las necesidades económicas de la cooperativa y el principio de facilitar la incorporación de nuevos socios.

La cuantía de las participaciones obligatorias de los nuevos socios no podrá superar el valor actualizado, según el índice general de precios al consumo de las participaciones obligatorias inicial y sucesivas, efectuadas por el socio de mayor antigüedad en la cooperativa.

Artículo 78. *Participaciones voluntarias.*

1. La asamblea general y, si lo prevén los estatutos, el órgano de administración podrán acordar la admisión de participaciones voluntarias de los socios al capital social.

El acuerdo de emisión fijará la cuantía global máxima, el plazo de suscripción, que deberá realizarse en el plazo máximo de seis meses; el desembolso, que se hará efectivo en el momento de la suscripción; las condiciones de retribución de la correspondiente emisión y otros aspectos de la misma, como, en su caso, los criterios para la eventual modificación de las condiciones inicialmente acordadas.

2. Si las solicitudes de suscripción excedieran de la cuantía establecida en el acuerdo de emisión, se respetará la proporcionalidad de las aportaciones al capital realizadas hasta el momento por los socios.

En el caso de que no se suscriba la totalidad de las participaciones voluntarias previstas en el acuerdo de emisión, se entenderá que el capital queda incrementado en la cuantía suscrita, salvo que se hubiera previsto en el acuerdo que el aumento quede sin efecto en tal caso.

En caso de que las distintas categorías de socios actuales no suscribieren la totalidad del importe del aumento de capital acordado, podrá preverse su ofrecimiento a suscripción posterior a terceros no socios, quienes, en todo caso, siempre deberán suscribir el importe de capital mínimo requerido para ser socio en atención a la concreta categoría en que pretenda integrarse dentro de la cooperativa.

3. El órgano de administración podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de participaciones voluntarias en obligatorias, así como la transformación de participaciones obligatorias en voluntarias cuando aquéllas deban reducirse para adecuarse al uso potencial de la actividad cooperativizada del socio, o ser liquidadas a este conforme determinen los estatutos sociales.

Artículo 79. *Remuneración de las participaciones sociales.*

1. Los estatutos sociales establecerán si las participaciones sociales, tanto obligatorias como voluntarias, confieren o no a sus titulares derecho a una remuneración y bajo qué condiciones. En ningún caso, la retribución al capital podrá ser superior a diez puntos por encima del interés legal del dinero.

2. La determinación de la cuantía o del porcentaje concreto a remunerar las participaciones sociales podrá ser fijada directamente en los estatutos o, en su defecto, será acordada por la asamblea general.

En todo caso, no procederá remuneración alguna al capital social salvo que efectivamente existieren en el ejercicio social correspondiente resultados positivos disponibles o, en su caso, reservas o fondos de libre disposición. No obstante, las participaciones voluntarias, en caso de preverse su remuneración, podrán ver reconocida una mínima retribución que se cifre, al menos, en la percepción del interés legal del dinero del capital efectivamente desembolsado, si existieran resultados positivos disponibles.

3. En la cuenta de resultados se indicará explícitamente el resultado antes de incorporar las remuneraciones a que se ha hecho referencia en los puntos anteriores, y el que se obtiene una vez computadas las mismas.

4. Si la asamblea general acuerda devengar intereses para las participaciones sociales cooperativas o repartir retornos, las participaciones previstas en el artículo 74.8 b) de los socios que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rehusado por el órgano de administración, tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

Artículo 80. *Actualización de las participaciones sociales.*

1. El balance de las cooperativas puede ser regularizado en los mismos términos y con idénticos beneficios previstos para las sociedades mercantiles, mediante acuerdo de la asamblea general, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Ley sobre el destino de los resultados de la regularización del balance.

2. Salvo que la cooperativa se encuentre en situación de pérdidas, así reguladas en esta Ley, las plusvalías resultantes de la actualización se destinarán por la cooperativa, al menos en un veinte por ciento a una cuenta de pasivo denominada «actualización de participaciones sociales», a cuyo cargo se llevará a cabo la actualización de participaciones obligatorias o, en su caso, voluntarias al capital social, y al menos otro veinte por ciento al incremento del Fondo de Reserva Obligatorio. El importe restante se destinará, en la proporción que la asamblea general acuerde, a incrementar la dotación de la referida cuenta o de los Fondos de reserva obligatorios o voluntarios.

No obstante, cuando la cooperativa tenga pérdidas sin compensar, las plusvalías resultantes de la regularización se destinarán, en primer lugar, a la compensación de las mismas, y el resto, a los destinos indicados anteriormente.

3. La actualización de las participaciones sociales al capital social podrá ser objeto de regulación estatutaria que, en todo caso y sin perjuicio de lo que prevea esta Ley para casos singulares, deberá observar las siguientes condiciones:

a) Podrá ser objeto de actualización todo el capital social suscrito, sea de carácter obligatorio o voluntario, y estuviere desembolsado o no. Sólo podrán ser actualizadas las

participaciones de los socios que pertenezcan a la cooperativa en el momento en que tenga lugar la asamblea que adopte el acuerdo de actualización.

b) La actualización del capital podrá referirse, salvo que los estatutos establezcan algún plazo máximo al efecto, a cualquier ejercicio económico anterior que no hubiere sido objeto de regularización a aquel en que se aprueben las cuentas por la asamblea.

c) Podrán ser actualizadas con cargo a reservas libremente disponibles las participaciones sociales obligatorias y, en su caso, las voluntarias.

Artículo 81. *Transmisión de las participaciones.*

1. Sin perjuicio del régimen previsto en el artículo 31 de esta Ley para la transmisión de todas las participaciones sociales del socio/a y su salida voluntaria de la cooperativa, la enajenación de algunas participaciones sociales de los socios se sujetará a lo previsto en el presente artículo. En todo caso, para que sea válida la cesión el socio transmitente deberá mantener suscrito al menos la cuantía exigida de participación mínima obligatoria para su concreta categoría social.

2. Las participaciones voluntarias son libremente transmisibles entre los socios con carácter preferente, siempre que el adquirente no superare el límite máximo de participación en el capital social fijado en esta Ley. Asimismo, si ningún socio manifestare su interés en la adquisición dentro del plazo que los estatutos previeren, podrán ser cedidas a terceros no socios siempre que el importe del capital transmitido permita al adquirente alcanzar la cuantía obligatoria mínimamente exigible para la categoría de socio a la que se aspire, que no supere los límites máximos permitidos de suscripción de capital para esa categoría y que, en su caso, además se obtuviere en el plazo de tres meses la autorización del órgano competente que verifique el cumplimiento por el adquirente de aquellos requisitos exigidos legal y estatutariamente para la categoría en la que pretendiere ingresar en la cooperativa.

3. Las participaciones obligatorias sólo podrán transmitirse:

a) Entre el socio y su cónyuge o persona unida a él por análoga relación de afectividad, ascendientes y descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad tanto matrimonial como extramatrimonial, libremente por actos inter vivos siempre que estos sean socios o socios colaboradores, o bien adquieran la condición de tales en el plazo de tres meses siguientes a la baja, debiendo suscribir las participaciones necesarias para completar la participación mínima obligatoria.

b) Entre los socios ya existentes, por actos inter vivos, siempre que el adquirente no supere el límite máximo de capital social a suscribir para cada categoría de socios establecido en esta Ley. A tal efecto, el órgano de administración hará público en el tablón de anuncios del domicilio social de la cooperativa, en el plazo de un mes, las participaciones objeto de transmisión para que los socios ofrezcan por escrito su intención de adquirirlas.

c) Entre el socio actual y el solicitante de nuevo ingreso como socio ordinario o colaborador por actos inter vivos. A tal efecto, el órgano de administración, presentada la solicitud de ingreso, la hará pública en el tablón de anuncios del domicilio social de la cooperativa para que en el plazo de un mes los socios ordinarios o colaboradores puedan ejercer los derechos recogidos en el párrafo anterior.

d) Entre el socio y sus herederos, por sucesión mortis causa, si los causahabientes son socios o adquieren, previa solicitud, la condición de tal en el plazo de seis meses.

Artículo 82. *Liquidación y reembolso de las participaciones sociales.*

1. Los estatutos sociales regularán las condiciones en las que procederá o no el ejercicio por los socios del derecho a exigir el reembolso de sus participaciones obligatorias y voluntarias al capital social en los casos de exclusión o de baja obligatoria y voluntaria, de conformidad a lo previsto en este artículo y en los artículos 30, 74.8 y 117 de esta Ley.

2. En todo caso, la liquidación del importe efectivo a reembolsar de las participaciones sociales se practicará a partir del balance de cierre del ejercicio social en el que se ha originado el derecho al reembolso, conforme a las normas siguientes:

a) Del valor acreditado de las participaciones suscritas por el socio, se podrán efectuar las siguientes deducciones y descuentos:

En los supuestos que corresponda, se deducirán, en primer lugar, las pérdidas imputadas o imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la pérdida de tal condición, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar y, en segundo lugar, las sanciones económicas impuestas al socio que no hubieran sido satisfechas.

Se deducirán aquellas obligaciones de pago que el socio tenga pendientes con la cooperativa derivadas de su participación en la actividad cooperativizada, así como la parte proporcional que, de acuerdo a la actividad cooperativizada realizada por el socio, le corresponda de las deudas de la sociedad vinculadas a inversiones realizadas y que estén pendientes de pago, así como aquellas otras obligaciones por cualquier otro concepto.

En los casos de baja no justificada, se podrá establecer una deducción de las participaciones obligatorias que no podrá superar el veinte por ciento, mientras que en caso de exclusión esa deducción podrá alcanzar hasta el treinta por ciento.

b) Si el importe de la liquidación practicada resultara deudor para el socio, el órgano de administración fijará un plazo, que no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año, para que abone dicho importe, con el devengo del interés legal del dinero.

3. El órgano de administración dispondrá de un plazo de tres meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio económico en el que haya causado baja el socio, para proceder a efectuar el cálculo del importe a reembolsar de sus participaciones al capital social, que deberá serle notificado.

El socio disconforme con el resultado de dicho acuerdo podrá impugnarlo por el mismo procedimiento previsto en el artículo 28 de esta Ley.

4. El plazo de reembolso de las participaciones obligatorias no podrá exceder de cinco años a contar desde la aprobación de las cuentas anuales por la Asamblea General. En caso de fallecimiento del socio, el reembolso a los causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año a contar desde la finalización del plazo anteriormente referido.

5. Las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar.

6. Las participaciones voluntarias, en la cuantía que resulte de la liquidación, se reembolsarán en las condiciones que señale el acuerdo de su emisión o conversión.

7. Para las participaciones previstas en el artículo 74.8 b) los plazos de reembolso señalados en este artículo se computarán a partir de la fecha en la que el órgano de administración acuerde el reembolso.

Cuando los titulares de participaciones previstas en el artículo 74.8 b) hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el órgano de administración se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

En caso de ingreso de nuevos socios, los estatutos podrán prever que sus participaciones sociales deberán preferentemente efectuarse mediante la adquisición de las participaciones previstas en el artículo 74.8 b), cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de participaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las participaciones.

Artículo 83. *Modalidades de financiación no integrantes del capital social.*

1. Estatutariamente o por simple acuerdo de la asamblea general podrán establecerse cuotas periódicas que no integrarán el capital social ni serán reintegrables. Esas cuotas podrán ser diferentes para los distintos tipos de socios previstos en la presente Ley, o en función de la naturaleza física o jurídica de los mismos, o para cada socio en proporción a su respectivo compromiso o uso potencial de la actividad cooperativizada.

2. La entrega por los socios de cualquier tipo de bienes o la prestación de servicios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos que realizaren para la obtención de los servicios cooperativizados, no integran el capital social y se regirán con arreglo a lo previsto en el artículo 34 de esta Ley. Asimismo esos bienes, servicios o pagos de los socios a la

cooperativa en que se cifre la actividad cooperativizada no integrarán, salvo disposición en contra de los estatutos sociales, el patrimonio de la cooperativa.

3. Las cooperativas, por acuerdo de la asamblea general, podrán emitir obligaciones, cuyo régimen se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Podrá acordarse la conversión de las obligaciones en alguna de las diversas clases de participaciones sociales siempre que los obligacionistas ostentaren los requisitos exigidos legal y estatutariamente al efecto y, en todo caso, respetando las disposiciones de carácter imperativo contenidas en la presente Ley y, en especial, en lo relativo a las diversas categorías de socios y su concreto grado de participación en el capital social.

4. Asimismo, la asamblea general podrá acordar, ya se trate de emisiones en serie o no, la admisión de financiación voluntaria de los socios o de terceros bajo cualquier modalidad jurídica, con el plazo y condiciones que se establezcan.

5. La asamblea general podrá acordar igualmente la emisión de títulos participativos, con el carácter de valores mobiliarios o no, que se remunerarán de forma variable o mixta, según se prevea en el acuerdo de emisión. Salvo que otra cosa se disponga, la remuneración variable dependerá de los resultados de la cooperativa.

El acuerdo de emisión, que concretará la remuneración, el plazo de amortización, los derechos del titular y demás condiciones aplicables, podrá asimismo establecer el derecho de asistencia de los suscriptores de estos títulos a la asamblea general, con voz y sin voto.

6. También podrán contratarse cuentas en participación, ajustándose su régimen a lo establecido por el Código de Comercio.

Artículo 84. *Participaciones especiales.*

1. Los estatutos podrán prever la posibilidad de captar recursos financieros de socios o terceros, con el carácter de subordinados y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años. Cuando el vencimiento de estas participaciones no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la cooperativa, tendrán la consideración de capital social.

No obstante, dichos recursos podrán ser reembolsables, a criterio de la cooperativa, siguiendo el procedimiento establecido para la reducción de capital por restitución de aportaciones en la legislación para las sociedades de responsabilidad limitada.

2. Estas participaciones especiales podrán ser libremente transmisibles. Su emisión en serie requerirá acuerdo de la asamblea general en el que se fijarán las cláusulas de emisión y, en su caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa reguladora del mercado de valores.

3. Para las cooperativas de crédito y de seguros lo establecido en este artículo sólo será de aplicación cuando su normativa reguladora no lo impida.

Artículo 85. *Ejercicio económico.*

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses excepto en los casos de constitución, fusión o extinción de la sociedad y, salvo que otra cosa dispusieren los estatutos, coincidirá con el año natural.

2. El órgano de administración elaborará, en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio económico, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria explicativa y, en su caso, un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, un estado de flujos de efectivo, el informe de gestión, así como la propuesta de distribución de excedentes netos y de beneficios extracooperativos o la propuesta de imputación de las pérdidas. El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, el estado de flujos de efectivo y la memoria se redactarán de forma clara y permitirán el exacto conocimiento de la situación patrimonial, económica y financiera de la cooperativa, así como los resultados del ejercicio y del curso de la actividad empresarial, todo ello de conformidad con el Plan General de Contabilidad, que habrá de seguirse en orden a la valoración de las partidas del balance, y en general con la normativa contable que resultare aplicable a las sociedades cooperativas.

Artículo 86. *Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.*

1. La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio económico integrará las siguientes subcuentas de resultados, debidamente diferenciadas:

a) Resultados cooperativos, o excedentes.
b) Resultados extracooperativos, o procedentes de operaciones con terceros no socios.
c) Resultados extraordinarios.

2. Son resultados cooperativos los derivados de la actividad cooperativizada con los socios. Estos resultados se conformarán y determinarán en la forma prevista en el artículo siguiente.
3. Los resultados de operaciones con terceros no socios provienen del ejercicio de la actividad cooperativizada con terceros no socios. Para su integración y determinación se estará a lo dispuestos en el artículo siguiente.
4. Son resultados extraordinarios los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa, los derivados de inversiones o participaciones financieras en sociedades, y los derivados de la enajenación de elementos del activo inmovilizado, así como otros no contemplados en las otras subcuentas, con las siguientes excepciones:

a) Los obtenidos de inversiones en empresas cooperativas o de economía social o en empresas participadas mayoritariamente por las mismas o cuando de trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, y los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la cooperativa, para la realización de la actividad cooperativizada, que tendrán siempre la consideración de resultados cooperativos.
b) Las plusvalías obtenidas de la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando se reinvierta la totalidad de su importe en nuevos elementos de inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, salvo pérdidas justificadas, hasta que finalice su período de amortización, que se considerarán también como resultados cooperativos.

Artículo 87. *Determinación de los resultados del ejercicio económico.*

1. La determinación de los resultados del ejercicio en la cooperativa se llevará a cabo conforme a la normativa general contable, con las especialidades que se señalan a continuación.
2. Para la determinación de los resultados cooperativos o excedentes se considerarán como ingresos:

a) Los obtenidos de la venta de productos y servicios de los socios y de la cooperativa.
b) Los obtenidos de la venta o suministro de productos y servicios a los socios, y de las operaciones realizadas con los socios de otras cooperativas, en virtud de los acuerdos intercooperativos previstos en el artículo 157.2 de esta Ley.
c) En las cooperativas de Crédito o por las secciones de crédito de las cooperativas, los intereses y otros rendimientos obtenidos en los mercados financieros o de sus socios.
d) Los obtenidos de inversiones en empresas cooperativas o de economía social o en empresas participadas mayoritariamente por las mismas o cuando de trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, y los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la cooperativa, para la realización de la actividad cooperativizada.
e) Las subvenciones corrientes y las de capital, imputables al ejercicio económico.
f) Las participaciones periódicas satisfechas por los socios.

3. De los ingresos se deducirán como gastos los siguientes:

a) El importe de los bienes y servicios entregados por los socios para la gestión y desarrollo de la actividad cooperativizada, que se computará con arreglo al precio efectivamente realizado, y el importe de los anticipos societarios a los socios trabajadores y

socias trabajadoras o de trabajo, imputándolos en el período en que se produzca la prestación de trabajo.

b) Los gastos necesarios para el funcionamiento de la cooperativa, conforme a la determinación que de los mismos efectúa el Plan General de Contabilidad.

c) Los intereses devengados por los socios, colaboradores y otras clases de socios, en su caso.

d) Las dotaciones para amortizaciones del inmovilizado.

e) Los gastos que genere la financiación externa de la cooperativa.

f) Otras deducciones que permita hacer la legislación estatal.

4. En el caso de operaciones con terceros no socios, se imputarán a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la cooperativa.

Sin perjuicio de las consecuencias fiscales o de otra índole, la cooperativa podrá optar en sus estatutos por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos si lo estima más conveniente a sus intereses sociales.

5. En la memoria anual, la cooperativa deberá reflejar la liquidación del presupuesto de ingresos y gastos del Fondo de Promoción y Formación cooperativa del ejercicio anterior, y el plan de inversiones y gastos de este para el ejercicio en curso.

Artículo 88. *Aplicación de los excedentes. El retorno cooperativo.*

1. El destino de los excedentes o resultados cooperativos, del resultado de operaciones realizadas con terceros no socios y beneficios extraordinarios se determinarán en los estatutos o por la asamblea general al cierre de cada ejercicio, con arreglo a las previsiones de este artículo.

2. De los excedentes contabilizados para la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al Fondo de Reserva Obligatorio y al Fondo de Promoción y Formación una cuantía global de al menos el quince por ciento de los referidos excedentes. Hasta que el Fondo de Reserva Obligatorio alcance un importe idéntico al del capital social, se destinará a este como mínimo un diez por ciento. Superada esta proporción, la cuantía global de dotación obligatoria a estos dos fondos se cifrará en un diez por ciento de los excedentes cooperativos, y se destinará al menos un cinco por ciento al Fondo de Promoción y Formación. La distribución entre ambos fondos la acordará la asamblea general, salvo que la establezcan los estatutos.

3. De los resultados obtenidos como consecuencia de operaciones realizadas por la cooperativa con terceros no socios y beneficios extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos un veinte por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio.

4. Los excedentes y los resultados de las operaciones realizadas con terceros no socios, una vez satisfechos los impuestos exigibles, y dotados los fondos obligatorios, se aplicarán, conforme establezcan los estatutos o acuerde la asamblea general en cada ejercicio, a retorno cooperativo a los socios, a dotación a fondos de reserva voluntarios, al Fondo de Reembolso, o a incrementar los fondos obligatorios que se contemplan en los artículos 90 y 91 de esta Ley. No obstante, los beneficios extraordinarios disponibles se destinarán necesariamente a la dotación de un fondo de reserva voluntario o, en su caso, al Fondo de Reembolso.

5. El retorno cooperativo es la parte del excedente disponible que la asamblea general acuerde repartir entre los socios, que se acreditará a los mismos en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada socio con la cooperativa, sin que en ningún caso pueda acreditarse en función de las participaciones sociales cooperativas.

6. La cooperativa podrá reconocer y concretar en sus estatutos, o por acuerdo de la asamblea general, el derecho de sus trabajadoras y trabajadores asalariados a percibir una retribución, con carácter anual, cuya cuantía se fijará en función de los resultados del ejercicio económico. Esta retribución tendrá carácter salarial y será compensable con el

complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

Artículo 89. *Imputación de pérdidas.*

1. Los estatutos fijarán los criterios para la compensación de las pérdidas, y podrán imputarlas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de diez años.

2. En la compensación de pérdidas la cooperativa habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

a) A los fondos de reserva voluntarios, si existiesen, podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Al fondo de reserva obligatorio podrán imputarse, como máximo, el cincuenta por ciento de las pérdidas o el porcentaje medio de los excedentes cooperativos o beneficios extracooperativos y extraordinarios que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si ésta no fuera anterior a dicho período.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio, la imputación de las referidas pérdidas se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

a) El socio podrá optar entre su abono directo o mediante deducciones en sus participaciones sociales o, en su caso, en cualquier inversión financiera de este en la cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubiera producido.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si así lo acuerda la asamblea general. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho período, estas deberán ser satisfechas por el socio en el plazo máximo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el órgano de administración.

Artículo 90. *Fondo de Reserva Obligatorio.*

1. El Fondo de Reserva Obligatorio está destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa y es irrepartible entre los socios/as, salvo si los estatutos sociales expresamente establecieran que el mencionado fondo tuviere un carácter parcialmente repartible, en cuyo caso dichos estatutos establecerán expresamente el porcentaje en que será repartible, que en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento del mismo. Ese reparto tendrá lugar siempre en el momento de la disolución de la cooperativa o anteriormente sólo con ocasión de la baja o separación justificada de la socia o socio y, en este caso, siempre que la socia o socio saliente hubiere permanecido al menos cinco años en su condición.

Aprobado el régimen de repartibilidad o no del Fondo de Reserva Obligatorio, este no podrá modificarse de nuevo hasta transcurridos cinco años del anterior acuerdo y, en ningún caso surtirá efectos jurídicos la conversión del criterio de irrepartibilidad del fondo al de repartibilidad cuando se apruebe la liquidación de la cooperativa en los tres años siguientes

2. Al fondo de reserva obligatorio se destinarán necesariamente:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos y de los beneficios extracooperativos y extraordinarios que establezcan los estatutos o fije la asamblea general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88 de esta Ley.

b) Las deducciones sobre las participaciones sociales obligatorias en la baja no justificada de socios.

c) Las primas de ingreso de los socios cuando estén previstas en los estatutos o las establezca la asamblea general.

d) La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.

3. Con independencia del Fondo de Reserva Obligatorio, la cooperativa deberá constituir y dotar los fondos que, por la normativa que le resulte de aplicación, se establezcan con carácter obligatorio en función de su actividad o calificación.

Artículo 91. *Fondo de Promoción y Formación Cooperativa.*

1. El Fondo de Promoción y Formación Cooperativa tendrá como fines la formación de los socios y trabajadores de la cooperativa en los principios y valores cooperativos; la promoción y difusión del cooperativismo y de las relaciones intercooperativas y la promoción cultural, profesional y asistencial de sus socios, de sus trabajadores, del entorno local y de la comunidad en general así como acciones medioambientales. A tales efectos, la dotación del Fondo podrá ser aportada total o parcialmente a una Asociación, Unión o Federación de Cooperativas, a cooperativas de segundo grado y a entidades públicas o privadas que tengan por objeto la realización de fines propios de este Fondo.

2. Al Fondo de Promoción y Formación cooperativa se destinarán necesariamente:

a) El porcentaje de los excedentes que establezcan los estatutos o la asamblea de conformidad con el artículo 88.

b) Las sanciones económicas que imponga la cooperativa a sus socios.

c) Donaciones y ayudas recibidas para el cumplimiento de los fines de dicho Fondo.

3. El importe de este Fondo es inembargable excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, e irrepartible entre los socios.

4. Salvo cuando la asamblea general hubiese aprobado planes plurianuales de aplicación de este Fondo, el importe del mismo que no se haya aplicado deberá materializarse, dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se haya efectuado la dotación, en cuentas de ahorro o en valores de deuda pública, cuyos rendimientos se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o valores no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

5. La Consejería competente en materia de trabajo, a petición de la cooperativa, podrá autorizar excepcionalmente, la aplicación del Fondo de Promoción y Formación cooperativa a fines distintos de los establecidos en este artículo.

Artículo 92. *Fondo de Reserva Voluntario.*

1. El Fondo de Reserva Voluntario tiene como finalidad reforzar la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa. Estará integrado por excedentes no distribuidos entre los socios y será repartible a la liquidación de la cooperativa si los estatutos lo prevén.

No obstante, si los estatutos sociales expresamente hubieran establecido la repartibilidad parcial del Fondo de Reserva Obligatorio, prevista en el artículo 90 de esta Ley, el Fondo de Reserva Voluntario será también repartible con ocasión de la baja o separación justificada del socio y siempre que este hubiera permanecido al menos cinco años en su condición de socio.

2. La distribución del Fondo de reserva voluntario entre los socios se hará en proporción a su participación media en la actividad cooperativizada, teniendo en cuenta su período de permanencia en la cooperativa. Quedarán excluidos de esta distribución los socios que lo hayan sido por un plazo inferior a cinco años, salvo que, en el supuesto de liquidación y por la corta duración de la cooperativa, no se justifique esta diferenciación.

3. Si estatutariamente no se prevé la repartibilidad entre los socios del Fondo de Reserva Voluntario, este seguirá el mismo destino que el Fondo de Reserva Obligatorio.

4. Aprobado el régimen de repartibilidad o no del Fondo de Reserva Voluntario, este no podrá modificarse de nuevo hasta transcurridos cinco años del anterior acuerdo, y en ningún caso surtirá efectos jurídicos la conversión del criterio de irrepartibilidad del fondo al de repartibilidad cuando se apruebe la liquidación de la cooperativa en los tres años siguientes.

Artículo 93. *Fondo de Reembolso.*

1. Los estatutos sociales podrán prever la constitución de un fondo que permita la revalorización de las participaciones que se restituyan a los socios que causen baja, y que lleven, como mínimo, cinco años en la cooperativa a la fecha de la baja.

2. La asamblea general determinará la parte de los excedentes que se destinará en cada ejercicio a la dotación de dicho fondo, al que no podrán imputarse las deudas sociales. La revalorización se calculará sobre el valor nominal de las participaciones sociales en el momento de la baja y tendrá como límite máximo el incremento del índice general de precios al consumo de los últimos cinco años.

CAPÍTULO VII

Documentación social y contabilidad

Artículo 94. *Documentación social.*

1. Las cooperativas llevarán, en orden y al día, los siguientes libros:

a) Libro Registro de socios/as, especificando en el mismo sus diferentes clases, así como su fecha de ingreso y salida.
b) Libro Registro de participaciones cooperativas, en el que se hará constar, al menos, la naturaleza de las mismas, sucesivas transmisiones, su actualización y, en su caso, reembolso.
c) Libros de Actas de la asamblea general, del órgano de administración y, en su caso, de las distintas asambleas especiales de socios, como secciones o juntas preparatorias, y, en general, de cualesquiera otros órganos colegiados que se previeren.
d) Libros de contabilidad, que obligatoriamente serán el diario y el de inventarios y cuentas anuales de acuerdo con el contenido que para los mismos señala la legislación mercantil.
e) Cualesquiera otros que vengan exigidos por disposiciones legales.

2. Todos los libros sociales y contables serán diligenciados y legalizados, con carácter previo a su utilización, por el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.
3. También son válidos los asientos y las anotaciones contables realizados por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadernados correlativamente para formar los libros obligatorios, que serán legalizados por el Registro de Cooperativas en el plazo de cuatro meses desde la fecha de cierre del ejercicio.
4. Los libros y demás documentos de la cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del órgano de administración y, en su caso, de los liquidadores, que deberá conservarlos, al menos, durante los seis años siguientes a la transcripción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan, respectivamente.

Artículo 95. *Contabilidad.*

1. Las cooperativas, sus asociaciones, uniones y federaciones, deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo a lo establecido en el Código de Comercio, el Plan General de Contabilidad y las singularidades de la naturaleza del régimen económico de la cooperativa. En cuanto a la formulación y presentación de cuentas abreviadas, se estará a lo previsto en la legislación mercantil en materia de contabilidad abreviada y en lo que no sea contrario a la misma, lo regulado en esta Ley.
2. El órgano de administración presentará para su depósito en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, dentro del plazo de dos meses, a contar desde su aprobación por la asamblea general, las cuentas anuales, el informe de gestión, en su caso, y el informe de los interventores, si existieren, o el informe de auditoría externa, cuando sea exigible, así como las certificaciones acreditativas de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los resultados o imputación de las pérdidas, del número y clase de socios, así como de las bajas y altas producidas en el ejercicio.
3. Transcurrido un año desde la fecha de cierre del ejercicio social sin que se hayan depositado en el Registro las cuentas anuales debidamente aprobadas, el Registro competente no inscribirá ningún documento de las cooperativas que se encuentren en dicha situación, presentado con posterioridad a aquella fecha, hasta que, con carácter previo, se practique el depósito. Se exceptúan los títulos relativos a la disolución y nombramiento de liquidadores y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

4. Sin perjuicio de lo anterior, si las cuentas anuales no se hubiesen depositado por no haber sido aprobadas por la asamblea general, habiéndose presentado a su aprobación por el órgano de administración, no procederá el cierre de la hoja registral cuando se acredite esta circunstancia ante el registro en el plazo de dos meses desde la celebración de la citada asamblea, mediante certificación del órgano de administración o mediante copia autorizada del acta notarial de la asamblea general en la que conste la no aprobación de las cuentas anuales.

5. Asimismo, no procederá el cierre de la hoja registral, cuando las cuentas anuales no se hubiesen depositado por inactividad de la cooperativa que haya imposibilitado la formulación y aprobación de las cuentas anuales durante los ejercicios anteriores a aquel en que aquella retoma su actividad. Dicha circunstancia deberá acreditarse mediante declaración responsable del órgano de administración.

Artículo 96. *Auditoría de cuentas.*

1. Las cooperativas deberán someter a auditoría externa las cuentas anuales y el informe de gestión cuando así lo exija la legislación aplicable. En los demás casos, la cooperativa deberá auditar sus cuentas cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando lo prevean los estatutos sociales.

b) Cuando lo acuerden la asamblea general, el órgano de administración u otra instancia legitimada para ello según los estatutos.

c) A solicitud del mismo número de socios que pueda solicitar la convocatoria de la asamblea general, siempre que no hayan transcurrido tres meses desde la fecha de cierre del ejercido a auditar.

2. Las personas que deben ejercer la auditoría de cuentas serán designadas por la asamblea general antes de que finalice el ejercicio a auditar. Cuando la cooperativa venga obligada por Ley a auditar sus cuentas, el nombramiento de auditores/as deberá hacerse por un período de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la asamblea general anualmente una vez haya finalizado el período inicial. En los casos en que no sea posible la designación por la asamblea general o ésta no surta efecto, el órgano de administración y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir a la unidad regional del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha el nombramiento de una persona encargada de ejercer la auditoría de cuentas para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio. Una vez nombrado el auditor/a, no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por justa causa.

CAPÍTULO VIII

De las modificaciones estatutarias

Artículo 97. *Requisitos y modalidades de la modificación.*

1. La modificación de los estatutos sociales debe ser acordada por la asamblea general, y exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que el órgano de administración o, en su caso, los socios autores de la propuesta formulen un informe escrito con la justificación detallada de la misma.

b) Que se expresen en la convocatoria, con la debida claridad, los extremos que hayan de modificarse.

c) Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar el derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe justificativo y de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

d) Que el acuerdo sea tomado por la asamblea general por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

2. En todo caso, el acuerdo con el texto aprobado se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, por el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

3. Cuando la modificación consista en el cambio de clase de la cooperativa, los socios que hubiesen hecho constar, en acta o mediante documento fehaciente entregado dentro de las setenta y dos horas siguientes, su oposición al acuerdo, aunque la votación hubiera sido secreta, los socios ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto, tendrán derecho a separarse de la sociedad, considerando su baja como justificada. Este derecho podrá ejercitarse hasta que transcurra un mes a contar de la inscripción del acuerdo en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

Artículo 98. *Cambio de domicilio.*

Salvo disposición contraria de los estatutos, el cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal no exigirá el acuerdo de la asamblea general, pudiendo acordarse por el órgano de administración.

Dicha modificación se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha por el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

CAPÍTULO IX

De la transformación, fusión y escisión

Sección 1.ª De la transformación

Artículo 99. *Transformación de otras sociedades en cooperativas.*

1. Las sociedades civiles y mercantiles y las asociaciones podrán transformarse en cooperativas, siempre que la legislación civil o mercantil aplicable a aquéllas no lo prohíba.

2. La transformación no afectará a la personalidad jurídica de la sociedad transformada.

3. El acuerdo de transformación deberá constar en escritura pública que contendrá las menciones previstas en esta Ley para la constitución de una cooperativa.

La escritura de transformación se presentará para su inscripción en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, acompañada del balance de la sociedad cerrado el día anterior a la fecha del acuerdo de transformación, de la certificación del registro público en la que consten la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes y la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación, y del informe de una o varias personas expertas independientes que posean la habilitación legal correspondiente sobre el valor del patrimonio no dinerario. En la escritura se indicará también la participación en el capital social que corresponda a cada uno de los socios. Inscrita la transformación, el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha lo comunicará de oficio al registro público correspondiente.

4. Si la legislación aplicable a las sociedades que se transforman en cooperativas reconociere a los socios el derecho de separación en caso de transformación o de modificación de los estatutos, la escritura pública de transformación contendrá la relación de quienes hayan hecho uso del mismo y el capital que representen, así como el balance final cerrado el día anterior al del otorgamiento de la escritura.

5. El acuerdo de transformación en cooperativa será adoptado por el órgano social que resulte competente y cumpliendo los requisitos que estén previstos en la legislación que resulte aplicable a la sociedad que se transforma.

Artículo 100. *Transformación de la cooperativa.*

1. Las cooperativas podrán transformarse en asociaciones, sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, de conformidad con la normativa que les resulte de aplicación, sin que ello afecte a la personalidad jurídica de la sociedad transformada.

2. La transformación de la cooperativa deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) La transformación sólo podrá efectuarse por necesidades empresariales, organizativas, económicas o análogas que exijan soluciones societarias inviables en el sistema jurídico cooperativo, a juicio del órgano de administración.

b) El acuerdo de transformación deberá ser adoptado por la asamblea general, con los requisitos y formalidades establecidas para la modificación de los estatutos. La asamblea general deberá aprobar, asimismo, el balance de la cooperativa, cerrado el día anterior al del acuerdo, las menciones exigidas por la ley para la constitución de la sociedad cuya forma se adopte y la cuota que corresponde a cada socio en el capital social de la nueva sociedad, que será proporcional a la participación que tuviera en el capital social de la cooperativa que transforma.

c) El patrimonio no dinerario de la cooperativa será valorado por el órgano de administración previo informe de una o varias personas expertas independientes que posean la habilitación legal correspondiente. La valoración del órgano de administración será sometida a la aprobación de la asamblea general, y el informe de los expertos se incorporará a la escritura.

d) El acuerdo de transformación deberá publicarse en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y en uno de los diarios de mayor circulación en los lugares donde se encuentre el domicilio social y los centros de trabajo.

e) El acuerdo de transformación será elevado a escritura pública. La escritura pública de transformación, que habrá de ser otorgada por la cooperativa y por todos los socios que pasen a responder personalmente de las deudas sociales, contendrá las menciones exigidas por la Ley para la constitución de la sociedad cuya forma se adopte, así como la relación de socios que hayan hecho uso del derecho de separación y el capital que representen.

f) La escritura pública de transformación de la cooperativa se presentará en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, acompañada del balance de la sociedad cerrado el día anterior a la fecha del acuerdo de transformación y del balance final cerrado el día anterior al del otorgamiento de la escritura si algún socio hubiera ejercitado el derecho de separación. El Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha emitirá certificación en la que consten la transcripción literal de todos los asientos que hayan de quedar vigentes y la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación. Al emitirse la certificación se extenderá nota de cierre provisional de la hoja de la cooperativa que se transforma.

g) La escritura de transformación se presentará para su inscripción en el registro público correspondiente, acompañada del balance cerrado el día anterior al acuerdo de transformación, así como de la certificación del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha indicada en la letra f) del presente artículo.

h) Inscrita la transformación, el registrador mercantil lo comunicará de oficio al Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, que procederá a la inmediata cancelación de los asientos relativos a la sociedad.

3. Tendrán derecho de separación los socios que hayan votado en contra en el acto de la asamblea y los que, no habiendo asistido a la asamblea, expresen su disconformidad mediante escrito dirigido al órgano de administración en el plazo de cuarenta días desde la publicación del último anuncio del acuerdo. Tales socios tendrán derecho al reembolso de sus participaciones sociales como si se tratara de baja justificada.

4. El Fondo de Reserva Obligatorio, el Fondo de Promoción y Formación y cualquier otro Fondo que no sea total o parcialmente repartible entre los socios recibirán el destino establecido para el caso de disolución de las cooperativas.

Sección 2.ª De la fusión

Artículo 101. *Modalidades y efectos de la fusión.*

1. Las cooperativas podrán fusionarse, bien mediante la fusión de dos o más, o bien mediante la absorción de una o más por otra cooperativa ya existente.

Las cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones al capital social o a los socios.

2. Las cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra ya existente quedarán disueltas, aunque no entrarán en liquidación, y sus patrimonios y socios

pasarán a la sociedad nueva o absorbente, que asumirá los derechos y obligaciones de las sociedades disueltas. Los fondos sociales, obligatorios o voluntarios, de las sociedades disueltas pasarán a integrarse en los de la cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 102. *Proyecto de fusión.*

1. El proyecto de fusión será fijado por los órganos de administración de las sociedades que se fusionen mediante un convenio previo, que tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La denominación, clase y domicilio de las cooperativas que participan en la fusión de la nueva sociedad, en su caso, así como los datos identificadores de su inscripción en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

b) El sistema para fijar la cuantía de capital social que se reconoce a cada socio de las cooperativas disueltas, como participaciones sociales de la cooperativa nueva o absorbente, así como las actualizaciones que de dicho capital social sean acordadas a consecuencia de la fusión conforme a las normas especiales que resulten de aplicación y cuyo tratamiento será igual que el previsto en el artículo 80, relativo a la actualización de participaciones.

c) Los derechos y obligaciones que vayan a reconocerse a los socios de las cooperativas disueltas en la utilización de los servicios de la cooperativa nueva o absorbente.

d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente.

e) Los derechos que correspondan a los titulares de participaciones especiales, títulos participativos u otros títulos asimilables de las cooperativas que se extingan en la cooperativa nueva o absorbente.

f) Descripción de los bienes muebles e inmuebles a los que, a consecuencia de la fusión, pueda afectar algún cambio de titularidad en cualquier registro público.

2. Firmado el convenio previo de fusión, los órganos de administración de las cooperativas que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto o celebrar cualquier contrato que pudiera obstaculizar la aprobación del proyecto o modificar sustancialmente la proporción de la participación de los socios de las cooperativas que se disuelven en la cooperativa nueva o absorbente.

3. El proyecto quedará sin efecto si la fusión no queda aprobada por todas las cooperativas que participen en ella en un plazo de seis meses desde la fecha del proyecto.

Artículo 103. *Información a los socios sobre la fusión.*

Al publicar la convocatoria de la asamblea general deberá ponerse a disposición de los socios en el domicilio social la siguiente documentación:

1. El proyecto de fusión a que se refiere el artículo anterior.

2. El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria explicativa de los tres últimos ejercicios de las sociedades que participan en la fusión, junto con los correspondientes informes, en su caso, de los Interventores/as y de los auditores/as de cuentas.

3. El balance de fusión de cada una de las cooperativas. Podrá considerarse balance de fusión al último balance anual aprobado, siempre que no sea anterior en más de ocho meses a la fecha de celebración de la asamblea que ha de resolver sobre la fusión. Si el balance anual no cumpliera con este requisito, será censurado, en su caso, por los Interventores y, en su defecto, por los auditores/as de cuentas y habrá de ser sometido a la aprobación de la asamblea. La impugnación del balance de fusión no podrá suspender por sí sola la ejecución de ésta.

4. La memoria redactada por el órgano de administración sobre la conveniencia y efectos de la fusión.

5. El proyecto de estatutos de la nueva cooperativa o, si se trata de una absorción, el texto íntegro de las modificaciones que, en su caso, hayan de introducirse en los estatutos de la cooperativa absorbente.

6. Los estatutos vigentes de las cooperativas que participan en la fusión.

7. La relación de nombres, apellidos y edad, si fueran personas físicas, o la denominación o razón social, si fueran personas jurídicas, y, en ambos casos, la nacionalidad y el domicilio de los miembros de los órganos de administración de las cooperativas que participen en la fusión, la fecha desde la que desempeñan sus cargos y, en su caso, las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos como miembros del órganos de administración como consecuencia de la fusión.

Artículo 104. *El acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión será adoptado en asamblea general por cada una de las cooperativas que se fusionen por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) La convocatoria de la asamblea general, que se ajustará a las normas legales y estatutarias, deberá incluir las menciones mínimas del proyecto de fusión a que se refiere el artículo 102, y hará constar el derecho de todos los socios a examinar en el domicilio social los documentos indicados en el artículo 103, así como a pedir la entrega o envío gratuito del texto íntegro del proyecto de fusión y de la memoria redactada por el órgano de administración sobre la conveniencia y efectos de la fusión.

b) El acuerdo de fusión deberá aprobar sin modificaciones el proyecto de fusión y, cuando ésta se realice mediante la creación de una nueva sociedad, deberá incluir las menciones exigidas en el número 2 del artículo 13, en cuanto resulten de aplicación.

c) El acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas, una vez adoptado, se publicará en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y, al menos, en dos de los diarios de mayor circulación en los lugares donde se encuentre el domicilio social y los centros de trabajo, en su caso.

2. Desde el momento en que el proyecto de fusión haya sido aprobado por la asamblea general de cada una de las cooperativas, todas ellas quedan obligadas a continuar el procedimiento de fusión.

Artículo 105. *Derecho de separación del socio.*

1. Los socios de las cooperativas participantes en la fusión, disconformes con el acuerdo de fusión, tendrán derecho a separarse de su cooperativa, mediante escrito dirigido al órgano de administración dentro de los cuarenta días siguientes a la última publicación del anuncio en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y, al menos, en dos de los diarios de mayor circulación en los lugares donde se encuentre el domicilio social y los centros de trabajo, en su caso.

2. La cooperativa resultante de la fusión asumirá la obligación de la liquidación de las participaciones al socio disconforme con la fusión, en la forma regulada en esta Ley para el caso de baja justificada.

Artículo 106. *Derecho de oposición de los acreedores.*

1. La fusión no podrá ser realizada antes de que transcurran dos meses desde la fecha del último anuncio del acuerdo a que se refiere el apartado c), del número 1 del artículo 104. Si durante este plazo algún acreedor ordinario de algunas de las sociedades que se extinguen se opusiera por escrito a la fusión, ésta no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o si previamente la sociedad deudora, o la que vaya a resultar de la fusión, no aporta garantía suficiente para los mismos. Los acreedores no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos.

2. En el anuncio del acuerdo de fusión deberá mencionarse expresamente este derecho de oposición de los acreedores.

Artículo 107. *Escritura e inscripción de la fusión.*

La formalización de los acuerdos de fusión se hará mediante escritura pública única, en la que constará el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas asambleas generales de las cooperativas que se fusionan, que habrá de contener el balance de fusión de las cooperativas que se extinguen.

Si la fusión se realizara mediante la creación de una nueva cooperativa, la escritura deberá contener, además, las menciones exigidas en el artículo 13, en cuanto resulten de aplicación para la constitución de la misma; si se realizan por absorción contendrá las modificaciones estatutarias que se hubieran acordado por la cooperativa absorbente con motivo de la fusión. La escritura de fusión tendrá eficacia en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha para la cancelación de las cooperativas que se extinguen y la inscripción de la nuevamente constituida o modificaciones de la absorbente.

Artículo 108. *Fusión de cooperativas con otras sociedades.*

1. Será posible la fusión de cooperativas con otro tipo de sociedades. La sociedad resultante de la fusión o la sociedad absorbente podrá ser una cooperativa o de otra clase.
2. A estas fusiones será de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o que se constituya como consecuencia de la fusión, pero en cuanto a la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de socios y acreedores de las cooperativas participantes, se estará a lo dispuesto en los artículos 104, 105 y 106 de la presente Ley. Si la entidad resultante de la fusión no fuera una sociedad cooperativa, la liquidación de sus participaciones al socio, que ejercite el derecho de separación, deberá tener lugar dentro del mes siguiente a la fecha en que haga uso del mismo. Hasta que no se hayan pagado estas liquidaciones, no podrá formalizarse la fusión.
3. La parte correspondiente de los Fondos de Reserva Obligatorio, de Promoción y Formación y de cualesquiera otros Fondos o Reservas que no sean total o parcialmente repartibles entre los socios, recibirán el destino establecido para el caso de disolución de las cooperativas.

Sección 3.ª De la escisión

Artículo 109. *Escisión.*

1. La escisión de la cooperativa podrá consistir en la extinción de ésta, sin liquidación previa, mediante la división de su patrimonio y del colectivo de socios en dos o más partes. Cada una de estas se traspasará en bloque a las cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes o se integrará con las partes escindidas de otras cooperativas en una de nueva creación. En estos dos últimos casos se denominará escisión-fusión.
2. También podrá consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de socios de una cooperativa, sin la disolución de ésta, traspasándose en bloque lo segregado a otras cooperativas de nueva creación o ya existentes.
3. Las sociedades beneficiarias de la escisión pueden ser cooperativas o tener cualquier otra forma mercantil.
4. El proyecto de escisión, suscrito por los administradores/as de las cooperativas participantes, deberá contener una propuesta detallada de la parte del patrimonio y de los socios que vayan a transferirse a las cooperativas resultantes o absorbentes.
5. En defecto de cumplimiento por una cooperativa beneficiaria de una obligación asumida por ella, en virtud de la escisión, responderán solidariamente del cumplimiento de la misma las restantes cooperativas beneficiarias del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas. Si la cooperativa escindida no ha dejado de existir como consecuencia de la escisión, será responsable la propia cooperativa escindida por la totalidad de la obligación.
6. La escisión de cooperativas se regirá, con las salvedades contenidas en los números anteriores, por las normas reguladoras de la fusión, en lo que fueran aplicables, y los socios y acreedores de las cooperativas participantes podrán ejercer los mismos derechos.

CAPÍTULO X

De la disolución y liquidación

Sección 1.ª Disolución

Artículo 110. *Causas de la disolución.*

1. La cooperativa quedará disuelta y entrará en liquidación, excepto en los casos de fusión, absorción y escisión, por las causas siguientes:

a) Por el cumplimiento del término fijado en los estatutos sociales.
b) Por la voluntad de los socios, manifestada mediante acuerdo de la asamblea general adoptado por los dos tercios de los votos presentes y representados.
c) Por la realización de su objeto social o por la imposibilidad de realizar la actividad cooperativizada o el fin social.
d) Por la reducción del número de socios por debajo del mínimo legal necesario para constituir una cooperativa, si no se reconstituye en el período de un año.
e) La paralización o inactividad de alguno de sus órganos sociales necesarios o la no realización de la actividad cooperativizada, durante dos años consecutivos.
f) Por la reducción de la cifra de capital social por debajo del mínimo fijado estatutariamente, si no se restituye en el plazo de un año, o no se procede conforme dispone el artículo 74.6 de esta Ley.
g) Por cualquier otra causa establecida en la ley o en los estatutos.

2. Si por pérdidas o cualquier otra circunstancia la sociedad estuviera en situación de insolvencia, se aplicará lo dispuesto en la legislación concursal. La declaración de concurso de la sociedad no constituye por sí sola causa de disolución; no obstante, si durante la tramitación del concurso se abre la fase de liquidación la sociedad quedará automáticamente disuelta.

Artículo 111. *Disolución por transcurso del término.*

Transcurrido el término de duración de la cooperativa fijado en los estatutos, ésta se disolverá de pleno derecho, a no ser que con anterioridad hubiese sido prorrogada e inscrita la prórroga en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha. El socio disconforme con la prórroga podrá causar baja que tendrá, en todo caso, la consideración de justificada y deberá ejercitarse en la forma prevista en el artículo 105.1.

Artículo 112. *Acuerdo de disolución.*

1. Cuando concurran las causas previstas en el artículo 110.1, a excepción de las indicadas en los apartados a) y b), la disolución de la cooperativa requerirá acuerdo, por mayoría simple, de la asamblea general, que se formalizará en escritura pública.
2. El órgano de administración deberá convocar asamblea general en el plazo de treinta días, a contar desde el momento en que concurran las causas señaladas en el apartado anterior, para que adopte el acuerdo de disolución. Cualquier socio ordinario o colaborador podrá solicitar de los administradores la convocatoria si, a su juicio, concurre una causa de disolución. La asamblea general tomará el acuerdo con la mayoría simple prevista en el artículo 51.1.
3. Si la asamblea no fuera convocada, no se celebrara, o no adoptara el acuerdo de disolución o el que sea necesario para la remoción de la causa de disolución, cualquier socio o tercero con interés legítimo podrá instar la disolución de la cooperativa ante el órgano judicial competente o el requerimiento previo a la descalificación, regulado en el artículo 162.
4. El órgano de administración está obligado a solicitar la disolución judicial de la cooperativa cuando el acuerdo social fuese contrario a la disolución o no pudiera ser logrado. La solicitud habrá de formularse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha prevista para la celebración de la asamblea, cuando ésta no se haya constituido, o desde el día de la asamblea, cuando el acuerdo hubiera sido contrario a la disolución o no se hubiera adoptado.

5. El incumplimiento de la obligación de convocar asamblea general o de solicitar la disolución judicial determinará la responsabilidad solidaria de los miembros del Consejo por las deudas sociales nacidas a partir del momento en que concurra efectivamente la causa de disolución.

6. El acuerdo de disolución o la resolución judicial, en su caso, se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha y se publicará en dos de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social, y en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha», en el plazo de treinta días desde que se adoptó el acuerdo o se notificó la resolución.

Artículo 113. *Reactivación de la cooperativa.*

1. La cooperativa podrá ser reactivada previo acuerdo de la asamblea general, con la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, siempre que haya desaparecido la causa que motivó su disolución y no haya comenzado el reembolso de las aportaciones.

2. El acuerdo de reactivación se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro de Cooperativas, momento a partir del cual surtirá efecto la reactivación.

Sección 2.ª Liquidación

Artículo 114. *Liquidación.*

1. Disuelta la cooperativa se abrirá el período de liquidación, excepto en los supuestos de fusión, absorción o escisión. Si los estatutos no hubieran previsto a quién corresponde realizar las tareas de liquidación, la asamblea general designará entre los socios, en votación secreta y por mayoría simple de votos, a los liquidadores, en número impar. Su nombramiento no surtirá efecto hasta el momento de su aceptación y deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. Cuando los liquidadores sean tres o más, actuarán en forma colegiada y adoptarán los acuerdos por mayoría.

3. Transcurrido un mes desde la disolución, sin que se hubiese efectuado el nombramiento de liquidadores, el órgano de administración o cualquier socio, en su caso, podrá solicitar del órgano judicial competente su designación que podrá recaer en personas no socias, efectuándose el nombramiento en el plazo de un mes. Hasta el nombramiento de los liquidadores, el órgano de administración continuará en las funciones gestoras y representativas de la cooperativa.

4. Designados los liquidadores, el órgano de administración cesará en sus funciones desde ese momento, y suscribirá con aquéllos el inventario y balance de la cooperativa, referidos al día en que se inicie la liquidación y antes de que los liquidadores comiencen sus operaciones.

5. Durante el período de liquidación, se mantendrán las convocatorias y reuniones de asambleas generales que se convocarán por los liquidadores, quienes las presidirán y darán cuenta de la marcha de la liquidación.

6. La cooperativa disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante ese tiempo deberá añadir a su denominación la expresión «en liquidación».

7. Será aplicable a los liquidadores, el régimen de responsabilidades previsto en esta Ley para los miembros del órgano de administración de la cooperativa.

Artículo 115. *Intervención de la liquidación.*

Los socios ordinarios, así como los colaboradores, que representen el diez por ciento del conjunto, podrán solicitar del Juez o la Jueza de Primera Instancia la designación de uno o varios Interventores o Interventoras que fiscalicen las operaciones de la liquidación. En este caso, no tendrán validez las operaciones efectuadas sin participación de los Interventores o Interventoras.

Artículo 116. *Funciones de los liquidadores.*

Corresponde a los liquidadores:

1. Llevar y custodiar los libros y correspondencia de la cooperativa y velar por la integridad de su patrimonio.

2. Realizar las operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la cooperativa, incluida la enajenación de los bienes.

3. Reclamar y percibir los créditos pendientes, sea contra los terceros o contra los socios.

4. Concertar transacciones y compromisos cuando así convenga a los intereses sociales.

5. Pagar a los acreedores y socios, transferir a quien corresponda el Fondo de Promoción y Formación y el sobrante del haber líquido de la cooperativa, ateniéndose a las normas que se establecen en el artículo 118 de esta Ley.

6. Ostentar la representación de la cooperativa en juicio y fuera de él para el cumplimiento de las funciones que tienen encomendadas.

7. En caso de insolvencia de la cooperativa los liquidadores deberán solicitar la declaración de concurso conforme a lo dispuesto en la legislación concursal. En caso de incumplimiento de esta obligación dentro de los plazos previstos en la legislación concursal, los liquidadores responderán solidariamente por las nuevas deudas sociales que surjan a partir de la aparición de la situación de insolvencia.

Artículo 117. *Balance final.*

1. Finalizadas las operaciones de liquidación, los liquidadores someterán a la aprobación de la asamblea general un balance final, un informe de gestión sobre dichas operaciones y un proyecto de distribución del activo sobrante, que deberán censurar previamente los interventores/as de la liquidación, en el caso de haber sido nombrados.

2. El balance final y el proyecto de distribución deberán ser publicados en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social. Dichos balance y proyecto podrán ser impugnados en el plazo de sesenta días a contar desde su publicación, conforme al procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general, por cualquier socio que se sienta agraviado y por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados.

En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o resuelto por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto del activo resultante. No obstante, los liquidadores podrán proceder a realizar pagos a cuenta del haber social siempre que por su cuantía no hayan de verse afectados por el resultado de aquellas reclamaciones.

Artículo 118. *Adjudicación del haber social.*

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

2. Satisfechas dichas deudas, el resto del haber social, sin perjuicio de lo pactado en la financiación subordinada, se adjudicará por el siguiente orden:

a) El importe del Fondo de Promoción y Formación se pondrá a disposición de la entidad asociativa en la que esté integrada la cooperativa. Si no lo estuviera, la asamblea general podrá designar a qué entidad asociativa se destinará.

De no producirse designación, dicho importe se ingresará al Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha para destinarlo a la promoción del cooperativismo y de la economía social.

b) Se reintegrará a los socios el importe de las participaciones cooperativas que tuvieran acreditadas, una vez abonados o deducidos los beneficios o pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores, actualizados, en su caso, comenzando por las aportaciones de los socios colaboradores, las participaciones voluntarias de los demás socios y a continuación las participaciones obligatorias.

c) Se reintegrará a los socios su participación en los fondos de reserva voluntarios que tengan carácter repartible por disposición estatutaria o por acuerdo de la asamblea general, distribuyéndose los mismos de conformidad con las reglas establecidas en los estatutos o en dicho acuerdo y, en su defecto, en proporción a las actividades realizadas por cada uno de

los socios con la cooperativa durante los últimos cinco años o, para las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución.

De establecerse la repartibilidad total o parcial del Fondo de Reserva Obligatorio, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 90, el porcentaje repartible que reste del mismo, después de efectuadas las operaciones indicadas en las tres letras anteriores de este apartado, se repartirá entre los socios atendiendo al tiempo de permanencia, así como a la actividad desarrollada en la entidad.

Sólo tendrán derecho al mencionado reparto aquellos socios que en el momento de cesar la actividad la cooperativa lleven, al menos, cinco años incorporados a la misma.

d) El haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pondrá a disposición de la cooperativa o entidad asociativa que figure expresamente recogida en los estatutos o que se designe por acuerdo de asamblea general. de no producirse designación, dicho importe se ingresará a favor del Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha para destinarlo a la promoción del Cooperativismo y de la Economía Social.

Si la entidad designada fuera una cooperativa, ésta deberá incorporarlo al fondo de reserva obligatorio, comprometiéndose a que durante un período de quince años tenga un carácter de indisponibilidad, sin que sobre el importe incorporado se puedan imputar pérdidas originadas por la cooperativa. Si lo fuere una entidad asociativa, deberá destinarlo a apoyar proyectos de nueva creación de cooperativas.

3. Cualquier socio de la cooperativa en liquidación que tenga en proyecto incorporarse a otra cooperativa, podrá exigir que la parte proporcional del haber líquido sobrante de la liquidación, calculada sobre el total de socios, se ingrese en el fondo de reserva obligatorio de la cooperativa a la que se incorpore, siempre que así lo hubiera solicitado con anterioridad a la fecha de la convocatoria de la asamblea general que deba aprobar el balance final de liquidación.

4. Mientras no se reembolsen las aportaciones previstas en el artículo 74.8 b) los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del Fondo de Promoción y Formación y antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios.

Artículo 119. *Extinción.*

1. Finalizada la liquidación, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la sociedad en la que deberán manifestar:

a) Que el balance final y el proyecto de distribución del activo han sido aprobados por la asamblea general y publicados en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social.

b) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 117.2 de esta Ley, sin que se hayan formulado impugnaciones o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiere resuelto.

c) Que se ha procedido a la adjudicación del haber social conforme a lo establecido en el artículo 118 de esta Ley y consignadas las cantidades que correspondan a los acreedores, socios y entidades que hayan de recibir el remanente del Fondo de Promoción y Formación y del haber líquido sobrante.

2. A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación, el proyecto de distribución del activo y el certificado de acuerdo de la asamblea.

3. Los liquidadores deberán solicitar en la escritura la cancelación de los asientos registrales de la cooperativa. La escritura se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, depositando en dicha dependencia los libros y documentos relativos a la cooperativa, que se conservarán durante un período de seis años.

4. En caso de deudas sobrevenidas una vez cancelada la inscripción de la cooperativa, los antiguos socios y colaboradores responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación, si su responsabilidad por las deudas sociales era limitada; sin perjuicio de la responsabilidad de los liquidadores en caso de dolo o culpa.

5. En caso de activo sobrevenido se repartirá por los antiguos liquidadores entre los antiguos socios ordinarios y colaboradores de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 118. Si

transcurren tres meses desde su aparición sin que hubiera resultado adjudicado dicho activo, cualquier interesado podrá solicitar del órgano judicial competente del domicilio que designe, previa audiencia de los antiguos liquidadores, un nuevo liquidador.

Artículo 119 bis. *Disolución, liquidación y extinción simultánea.*

1. Con carácter extraordinario, la asamblea general podrá aprobar simultáneamente la disolución, liquidación y extinción de la cooperativa, si concurren la totalidad de las circunstancias siguientes:

a) Que el acuerdo se haya adoptado en asamblea general universal de las socias y socios.
b) Que el acuerdo se haya aprobado por unanimidad.
c) Que no existan deudas sociales, sin considerar dentro de éste concepto los gastos originados por la disolución, liquidación y extinción.

2. En este supuesto, deberán cumplirse todos los requisitos recogidos en los artículos 110 a 119 y los establecidos reglamentariamente, con las siguientes salvedades:

a) El acuerdo de disolución, el balance final y el proyecto de distribución del haber social deberán publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en dos de los diarios de mayor circulación de la región.
b) Los anuncios deberán expresar que la asamblea general universal de la cooperativa ha acordado por unanimidad la disolución, liquidación y extinción simultánea de la cooperativa, la fecha del acuerdo y el proyecto de distribución del haber social, en su caso. Asimismo, se publicará en dichos anuncios el balance final.
c) En la escritura deberá acreditarse, mediante declaración de los otorgantes, que se han publicado los anuncios a los que se refiere la letra a).
d) No será necesario hacer las manifestaciones del artículo 119.1.b).
e) No será necesario hacer las manifestaciones del artículo 119.1.c), exclusivamente en lo relativo a consignar las cantidades que corresponden a los acreedores.
f) El balance inicial y final será el mismo.

Artículo 120. *Situaciones concursales.*

A las cooperativas les será de aplicación la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal, debiendo inscribirse en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha las resoluciones judiciales que constituyan, modifiquen o extingan las situaciones concursales que afecten a la sociedad.

TÍTULO II

De las clases de cooperativas

CAPÍTULO I

Cooperativas de primer grado. Disposiciones generales

Artículo 121. *Clasificación y régimen jurídico aplicable.*

1. Las sociedades cooperativas se ordenan, en atención a la finalidad perseguida y al concreto objeto de la actividad desarrollada, en las siguientes clases:

a) Cooperativas de trabajo asociado.
b) Cooperativas de servicios.
c) Cooperativas de transportes.
d) Cooperativas agroalimentarias.
e) Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra.
f) Cooperativas de viviendas.
g) Cooperativas de consumidores y usuarios.
h) Cooperativas de seguros.

i) Cooperativas sanitarias.
j) Cooperativas de enseñanza.
k) Cooperativas de iniciativa social.
l) Cooperativas de integración social.
m) Cooperativas de crédito.
n) Cooperativas mixtas.
o) Cooperativas integrales.
p) Cooperativas rurales.

2. Las cooperativas que deban constituirse con arreglo a esta Ley, se regirán en primer lugar, por las disposiciones de este título específicamente aplicables a la clase de cooperativa a la que pertenezcan y, en lo no previsto, por las normas generales establecidas en los otros títulos de esta Ley.

En todo caso, si una cooperativa no se ajustase directamente a ninguna de las clases específicamente contempladas, se regirá, en lo que resulte necesario, por las disposiciones de la clase con la que guarde mayor analogía.

3. Las clases de cooperativas previstas en este título no son totalmente excluyentes e incompatibles entre sí, de modo que aún cuando toda sociedad cooperativa deba ser ubicada principalmente dentro de una clase concreta y sujetarse a su regulación específica, ello no impedirá la aplicación de las normas destinadas a otra clase que fueren compatibles en atención a las finalidades perseguidas o su estructura económico-social.

Asimismo cuando el objeto social de una cooperativa comprenda actividades propias de distintas clases, se regirá prioritariamente por las normas específicas de la actividad principal.

4. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de trabajo, podrá desarrollar reglamentariamente el régimen de las distintas clases previstas así como establecer las normas específicas necesarias para desarrollar otras actividades en régimen de cooperativa constitutivas de nuevas clases de cooperativas.

Sección 1.ª De las cooperativas de trabajo asociado

Artículo 122. *Objeto y disposiciones generales.*

1. Son cooperativas de trabajo asociado aquéllas que integran principalmente a personas físicas que, mediante su trabajo en común, realizan cualquier actividad económica o social de producción de bienes o servicios destinados a terceros.

También podrán contar con socios colaboradores.

2. Sólo podrán ser socios o socias quienes tengan capacidad para contratar de acuerdo con la legislación laboral vigente.

Las personas extranjeras podrán ser socios trabajadores o socias trabajadoras de acuerdo con lo previsto en la legislación específica sobre la prestación de su trabajo en España. La pérdida de la condición de socio trabajador o socia trabajadora provocará el cese definitivo de la prestación de trabajo en la cooperativa.

3. El trabajador o trabajadora de carácter fijo con más de tres años de antigüedad en la cooperativa tendrá que ser admitido como socio trabajador sin período de prueba, si, reuniendo los demás requisitos estatutarios para ingresar, solicita su ingreso en la cooperativa dentro de los seis meses siguientes al cumplimiento de los tres años.

Artículo 123. *Trabajadores/as de la cooperativa.*

1. El número de horas/año realizadas por trabajadores/as asalariados/as no deberá exceder del treinta por ciento del total de horas/año realizadas por los socios trabajadores.

2. Si las características o necesidades objetivas de la actividad empresarial obligaran a superar estos porcentajes deberá solicitarse motivadamente autorización de la Consejería competente en materia de trabajo, que habrá de resolver en el plazo de quince días. En caso de silencio, pasado dicho plazo se entenderá concedida la autorización.

No obstante, el mencionado límite no será de aplicación a los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de trabajadores o trabajadoras que sustituyan a socios/as trabajadores/as o asalariados/as en situación legal o estatutaria de suspensión o que desatienden la oferta de ingresar como socios, a que se refiere la letra e) de este apartado.

b) Cuando la cooperativa de trabajo asociado deba subrogarse en los derechos y obligaciones laborales del anterior titular de una empresa a la que aquella sucede.

c) Cuando se trate de trabajadores/as con contrato en prácticas, para la formación o en aplicación de medidas de fomento de la contratación de personas con discapacidad.

d) Cuando se trate de trabajadores y trabajadoras contratados para cubrir necesidades cíclicas derivadas de actividades de temporada cuya duración no exceda de seis meses al año.

e) Cuando se produzca por la negativa de los trabajadores/as a la propuesta de integración como socios, y se cumplan los siguientes requisitos:

1.° Que la cooperativa haya realizado por escrito una oferta clara y ajustada a sus estatutos para admitir socios a los trabajadores/as.

2.° Que la cooperativa acredite fehacientemente la recepción por los trabajadores/as de la citada propuesta.

3.° Que los trabajadores/as rechacen de forma expresa la propuesta para adquirir la condición de socios/as. Se entenderá rechazada, cuando estos así lo manifiesten por escrito, o transcurran dos meses desde la notificación de la oferta sin pronunciamiento expreso.

4.° Que la cooperativa comunique lo actuado al Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, en los quince días siguientes a la finalización del procedimiento mencionado en los números anteriores.

3. Cuando una cooperativa de trabajo asociado cese, por causas no imputables a la misma, en una contrata de servicios o concesión administrativa y una nueva empresa se hiciese cargo de las mismas, los socios trabajadores o socias trabajadoras tendrán los mismos derechos y deberes que les hubieran correspondido de haber sido trabajadores/as por cuenta ajena, de conformidad con la legislación estatal aplicable.

Artículo 124. *Régimen de prestación del trabajo.*

1. La organización del trabajo, la jornada, el descanso semanal, las fiestas, vacaciones y permisos, la clasificación profesional, la movilidad funcional y geográfica, las excedencias o cualquier otra causa de suspensión o extinción de la relación laboral en régimen cooperativo, y en general cualquier otra materia relacionada con los derechos y obligaciones del socio como trabajador/a, serán regulados por los estatutos o, en su defecto, por acuerdo de la asamblea general, respetando las disposiciones de esta Ley y, subsidiariamente, los derechos y garantías legalmente establecidos en el derecho laboral común, sin perjuicio de los derechos reconocidos en la legislación laboral que por afectar al principio de igualdad son de aplicación directa.

2. Los socios de las cooperativas de trabajo asociado pueden prestar su trabajo a tiempo total, parcial o con carácter estacional.

Las condiciones y distribución horaria de la jornada a tiempo parcial y sus posibles modificaciones deberán constar documentalmente.

3. Serán de aplicación a los centros de trabajo de estas cooperativas y a sus socios las normas sobre salud laboral y prevención de riesgos laborales.

4. Los socios trabajadores y socias trabajadoras tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, anticipos societarios, según su participación en la actividad cooperativizada, y en la cuantía que establezca la asamblea general.

En el supuesto de que una cooperativa de trabajo tuviera concentrada más del ochenta por ciento de su facturación con un único cliente o con un grupo de empresas, el anticipo societario deberá ser equivalente, en cómputo anual, al salario medio de la zona, sector y categoría profesional.

5. Estatutariamente podrá establecerse para los nuevos socios un período de prueba no superior a seis meses.

Los socios en período de prueba tendrán los mismos derechos y obligaciones que los demás socios, con las limitaciones recogidas en el artículo 23.2 de esta Ley.

Artículo 125. *Suspensión y excedencia.*

1. En las cooperativas de trabajo asociado, se suspenderá temporalmente la obligación y el derecho del socio trabajador o socia trabajadora a prestar su trabajo, con pérdida de los derechos y obligaciones económicas de dicha prestación, por las causas siguientes:

a) Incapacidad temporal del socio/a trabajador/a.
b) Paternidad o maternidad del socio trabajador o socia trabajadora, riesgo durante el embarazo, riesgo durante la lactancia natural de un menor de nueve meses y adopción o acogimiento tanto preadoptivo como permanente o simple, con los requisitos y en la forma prevista en la legislación laboral común.
c) Ejercicio de cargo público representativo o en el movimiento cooperativo, que imposibilite la asistencia al trabajo del socio trabajador o socia trabajadora.
d) Privación de libertad del socio trabajador o socia trabajadora mientras no exista sentencia condenatoria.
e) Suspensión de anticipo laboral y empleo, por razones disciplinarias.
f) Fuerza mayor temporal.
g) Causas económicas, técnicas, organizativas o de producción,
h) Las consignadas válidamente en los estatutos sociales.

2. Al cesar las causas legales de suspensión, el socio trabajador o socia trabajadora recobrará la plenitud de sus derechos y obligaciones como socio, y tendrá derecho a la reincorporación al puesto de trabajo reservado.
3. Para la suspensión por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, la asamblea general, en votación secreta, deberá declarar la necesidad de que, por alguna de las mencionadas causas, pasen a la situación de suspensión la totalidad o parte de los socios trabajadores o socias trabajadoras que integran la cooperativa, así como el tiempo de duración de la suspensión, el número concreto de socios afectados y los criterios objetivos para la determinación de los mismos. La designación concreta de los socios afectados podrá ser realizada por la propia asamblea o por el órgano de administración, con autorización expresa de aquella. Los socios suspendidos estarán facultados para solicitar la baja voluntaria en la entidad, que se calificará como justificada.
4. Los socios trabajadores o socias trabajadoras incursos en los supuestos a), b), e), f), g) y h) del apartado 1 de este artículo, mientras estén en situación de suspensión, conservarán el resto de sus derechos y obligaciones como socios.
Los estatutos sociales o el acuerdo de la asamblea general, en su caso, podrán establecer limitaciones a los referidos derechos, en los supuestos c) y h) del apartado 1 de este artículo.
5. Los socios trabajadores o socias trabajadoras de una cooperativa de trabajo asociado con, al menos dos años de antigüedad en la entidad, podrán disfrutar de situaciones de excedencia voluntaria siempre que lo prevean los estatutos sociales o un acuerdo de la asamblea general.

Artículo 126. *Baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, y derivadas de fuerza mayor.*

1. Cuando, por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, así como las derivadas de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa, sea preciso, a criterio de la asamblea general, reducir, con carácter definitivo, el número de socios trabajadores o socias trabajadoras de la cooperativa, la asamblea general, en votación secreta, deberá declarar tal necesidad, así como el número concreto de socios afectados y los criterios objetivos para la determinación de los mismos. La designación concreta de aquéllos podrá ser realizada por la propia asamblea o por el órgano de administración, con autorización expresa de aquélla.
2. Las expresadas causas serán debidamente constatadas por la Autoridad Laboral, con arreglo a lo dispuesto en el procedimiento establecido en la legislación estatal aplicable.
3. Los socios trabajadores o socias trabajadoras que sean baja obligatoria conforme a lo establecido en el apartado 1 del presente artículo tendrán derecho a la devolución de su aportación social en el plazo de un año, salvo que los estatutos, desde la constitución de la

cooperativa o con una antelación no inferior a dos años a la fecha de las mencionadas bajas obligatorias, hubieran establecido expresamente que no sea de aplicación este plazo especial de reembolso de las aportaciones.

Ello no obstante, en caso de que los socios cesantes sean titulares de las aportaciones previstas en el artículo 74.8 b) y la cooperativa no acuerde su devolución inmediata, los socios que permanezcan en la cooperativa deberán adquirir estas aportaciones en los términos que acuerde la asamblea general.

Artículo 127. *Cuestiones contenciosas.*

Los órganos jurisdiccionales del orden social conocen de las cuestiones litigiosas que se susciten entre las cooperativas de trabajo asociado y sus socios trabajadores o socias trabajadoras por su condición de tales.

Los conflictos no basados en ese vínculo socio-laboral y que sean análogos a los que puedan surgir entre cualquier socio y las cooperativas de otras clases, estarán sometidos a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del orden civil.

Sección 2.ª De las cooperativas de servicios

Artículo 128. *Concepto y caracteres.*

1. Son cooperativas de servicios las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejerzan su actividad por cuenta propia.

2. Tienen por objeto la prestación de suministros y servicios, o la producción de bienes y la realización de operaciones encaminadas a la mejora económica y técnica de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.

Para el cumplimiento de su objeto social, podrán desarrollar cualquier actividad económica o social.

No podrá ser clasificada como cooperativa de servicios aquella en cuyos socios y objeto concurran circunstancias o peculiaridades que permitan su clasificación conforme a lo establecido en otra de las secciones de este capítulo.

3. Los estatutos sociales podrán prever el sistema de voto ponderado, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 49 de esta Ley.

4. Las explotaciones de los socios deberán estar situadas dentro del ámbito territorial de la cooperativa. En caso de profesionales o artistas, deberán desarrollar su actividad habitual dentro del referido ámbito.

Sección 3.ª De las cooperativas de transportes

Artículo 129. *Concepto y caracteres.*

1. Son cooperativas de transportes las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de empresas del transporte o profesionales que puedan ejercer en cualquier ámbito territorial la actividad del transporte y tengan por objeto la prestación de servicios y suministros y la realización de operaciones, encaminadas a la mejora económica y técnica de las explotaciones de sus socios.

Resultará de aplicación a estas cooperativas lo previsto en la presente Ley para las cooperativas de servicios.

2. Se considerarán como cooperativas de transportes, o de transportistas de trabajo asociado cuando estén formadas por personas naturales con capacidad legal y física para prestar a la cooperativa su trabajo personal, realizando la actividad del transporte y/o complementarias.

Los estatutos sociales podrán establecer que todas o parte de las aportaciones, tanto obligatorias como voluntarias, deban consistir en uno o más vehículos de las características que fije la cooperativa. Su tratamiento será el establecido por esta Ley para las aportaciones no dinerarias.

En caso de baja del socio, el reembolso de las aportaciones en vehículos se hará mediante la devolución del vehículo y el fondo de amortización a él aplicado, sin perjuicio de las reglas establecidas en el artículo 82.

Estatutariamente podrá disponerse que los gastos específicos referidos en el artículo 87.3 se imputen a cada vehículo que los haya ocasionado, así como los ingresos, generando, así, una unidad de explotación en cada vehículo, susceptible de ser adscrito al socio que haya aportado el mismo.

Les será de aplicación lo establecido en la presente Ley para las cooperativas de trabajo asociado.

3. Son cooperativas de transportes mixta, aquellas que incluyan socios de servicio y otros que, no disponiendo de título de transportista, puedan ejercer la actividad con vehículos propios de la cooperativa o aportados por el socio.

Sección 4.ª De las cooperativas agroalimentarias

Artículo 130. *Concepto y caracteres.*

1. Con la denominación de cooperativas agroalimentarias se definen aquellas cooperativas que asocian principalmente a empresarios agrarios y/o titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales o mixtas, de forma exclusiva o compartida.

También podrán formar parte como socios de pleno derecho de estas cooperativas, las sociedades agrarias de transformación, comunidades de bienes y derechos, comunidades de regantes, comunidades de aguas, herencias yacentes y sociedades civiles, siempre que, agrupando a titulares de explotaciones agrarias, realicen actividades empresariales afines a las de la propia cooperativa.

Los estatutos sociales regularán la forma de participación, en su caso, de los miembros de la comunidad familiar vinculados a la explotación agraria del socio o comunidad de derechos de la que el mismo forme parte.

2. Las cooperativas agroalimentarias tendrán por objeto la producción, transformación y comercialización de los productos obtenidos de las explotaciones de los socios, la prestación de servicios y suministros a los mismos, y, en general, cualesquiera operaciones y servicios tendentes la mejora, tanto económica, social y técnica, de las explotaciones de los socios o de la propia cooperativa, así como la prestación de servicios y fomento de actividades encaminadas a la fijación, promoción, desarrollo y mejora de la población agraria y el medio rural.

3. Para el cumplimiento de su objeto social, las cooperativas agroalimentarias podrán desarrollar cualesquiera actividades propias de aquél, previstas en los estatutos sociales, y aquellas otras que sean presupuesto, consecuencia, complemento o instrumento para la consecución de su objeto, y entre otras, las siguientes:

a) Proveer a los socios de materias primas, medios de producción, productos y otros bienes que necesiten.

b) Mejorar los procesos de producción agraria, mediante la aplicación de técnicas, equipos, medios de producción, secciones de maquinaria en común o secciones de cultivo.

c) Industrializar y/o comercializar la producción agraria y sus derivados, adoptando, cuando proceda, los estatutos de organización de productores agrarios.

d) Adquirir, mejorar y distribuir entre los socios o mantener en explotación en común tierras y otros bienes susceptibles de uso y explotación agraria.

e) Fomentar y gestionar el crédito y los seguros mediante cajas rurales y secciones de crédito y otras entidades especializadas.

f) Establecer acuerdos o consorcios con cooperativas de otras ramas con el fin de canalizar directamente, a los consumidores y empresarios transformadores, la producción agraria.

4. Las explotaciones agrarias de los socios, para cuyo mejoramiento la cooperativa agraria presta sus servicios y suministros, principalmente deberán estar dentro del ámbito territorial de la cooperativa, establecido estatutariamente.

5. Los estatutos establecerán el tiempo mínimo de permanencia de los socios en la cooperativa, que no podrá ser superior a diez años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los estatutos lo previeren, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, en una duración nunca superior a diez años. Este nuevo compromiso de permanencia se aplicará automáticamente, salvo que el socio comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

La asamblea general, ante circunstancias empresariales coyunturales o estructurales debidamente justificadas que impliquen la necesidad de asegurar la permanencia o la participación de los socios en la actividad de la cooperativa en niveles o en plazos nuevos o superiores a los exigidos en la ley o en los estatutos con carácter general podrá acordar nuevos compromisos de permanencia obligatorios, que no podrán exceder de diez años. En estos casos, los socios de la cooperativa o de la sección a los que afecte tal acuerdo, podrán ejercitar su derecho de separación de la cooperativa o en la sección de que se trate, que tendrá el carácter de justificada, en los plazos fijados en el artículo 28 de esta Ley.

Sin perjuicio de los efectos fijados con carácter general para los supuestos de baja, el incumplimiento de la obligación de permanencia no eximirá al socio de su responsabilidad frente a terceros ni de la que hubiere asumido con la cooperativa por obligaciones asumidas e inversiones realizadas y no amortizadas.

6. Los estatutos establecerán los módulos y formas de participación de los socios en las actividades cooperativizadas, pudiendo exigirse un compromiso de actividad exclusiva en las actividades que desarrolle la cooperativa. Cuando por acuerdo de la asamblea general se pongan en marcha nuevos servicios, actividades o secciones con obligación de participación mínima o exclusiva, se entenderá extendida a todos los socios, salvo que, por justa causa, el socio comunique expresamente ante el órgano de administración su voluntad en contra en el plazo de tres meses siguientes a su adopción.

7. Los estatutos de las cooperativas agroalimentarias podrán optar entre un sistema de voto unitario o de voto ponderado conforme a la regulación contenida en el artículo 49 de esta Ley.

8. Las operaciones que realicen las cooperativas agroalimentarias y las de segundo grado que las agrupen con productos o materias, incluso suministrados por terceros, se considerarán, a todos los efectos, actividades cooperativas internas con carácter de operaciones de transformación primaria, siempre que se destinen únicamente a las explotaciones de sus socios.

9. Con carácter general y sin necesidad de expresa previsión estatutaria, las cooperativas agroalimentarias podrán realizar operaciones con terceros no socios hasta un límite máximo del cincuenta por ciento del total de las de la cooperativa. No obstante, cuando por circunstancias excepcionales no imputables a la cooperativa, el operar exclusivamente con sus socios/as o con terceros dentro de los límites establecidos por la presente ley suponga una disminución de actividad que ponga en peligro su viabilidad económica, podrá ser autorizada para realizar o, en su caso, ampliar actividades y servicios con terceros, por plazo y hasta la cuantía que fije la autorización en función de las circunstancias que concurran. La solicitud se resolverá en el plazo de treinta días por la Dirección General que tenga atribuidas las competencias en materia de trabajo, entendiéndose estimada si no hubiese recaído resolución expresa en dicho plazo.

En cualquiera de los casos, la cooperativa deberá reflejar esta circunstancia en su contabilidad de forma separada e independiente y de manera clara e inequívoca.

No obstante, y conforme a lo establecido en el artículo 8 de esta ley, los estatutos podrán prever un porcentaje superior, incluso la libertad de actuación, de operaciones con terceros no socios, en cuyo caso tal previsión estatutaria debe entenderse sin perjuicio de las consecuencias establecidas en la normativa fiscal y sectorial que fuere de aplicación en cada caso.

Sección 5.ª De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra

Artículo 131. *Objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas de explotación comunitaria de la tierra las que asocian a titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles, susceptibles de

explotación agraria, que ceden dichos derechos a la cooperativa y que prestan o no su trabajo en la misma, así como a quienes, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, prestan su trabajo en la misma, para la explotación en común de los bienes cedidos por los socios y de aquellos que, por cualquier título, posea la cooperativa.

2. Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán desarrollar cualquier actividad dirigida al cumplimiento de su objeto social, tanto las dedicadas directamente a la obtención de los productos agrarios como las preparatorias de las mismas y las que tengan por objeto constituir o perfeccionar la explotación en todos sus elementos, así como las de recolección, almacenamiento, tipificación, transporte, transformación, distribución y venta, al por mayor o directamente al consumidor, de los productos de su explotación y, en general, cuantas sean propias de la actividad agrarias o sean antecedentes, complemento o consecuencia directa de las mismas.

3. En esta clase de cooperativa, los estatutos fijarán su ámbito, que determinará el espacio geográfico en que los socios trabajadores o socias trabajadoras de la cooperativa pueden desarrollar habitualmente su actividad cooperativizada de prestación de trabajo, y dentro del cual han de estar situados los bienes integrantes de la explotación.

4. Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán realizar operaciones con terceros en los mismos términos y con las mismas condiciones establecidas en esta Ley para las cooperativas agroalimentarias.

Artículo 132. *Régimen de los socios.*

1. Pueden ser socios de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra:

a) Los titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles susceptibles de explotación agraria que cedan dichos derechos a la cooperativa, prestando o no su trabajo a la misma, y que, en consecuencia, tendrán simultáneamente la condición de socios cedentes del goce de bienes a la cooperativa y de socios trabajadores o socias trabajadoras, o únicamente la primera.

Cuando la titularidad del derecho a que se refiere este apartado recaiga sobre una comunidad de bienes y derechos, los cotitulares elegirán a uno de ellos para que los represente y ejercite los derechos propios del socio en su nombre, incluido el derecho de voto, que será único para todos los comuneros.

b) Las personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, prestan su trabajo en la misma y que tendrán únicamente la condición de socios trabajadores o socias trabajadoras.

c) Los entes públicos y las sociedades en cuyo capital social participen mayoritariamente dichos entes, también pueden ser socios de esta clase de cooperativas, en la condición de cedentes de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles susceptibles de aprovechamiento agrario.

2. Será de aplicación a los socios trabajadores o socias trabajadoras de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sean o no simultáneamente cedentes del goce de bienes a la cooperativa, las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores o socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones contenidas en esta sección.

3. El número de horas/año realizadas por trabajadores y trabajadoras con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá superar los límites establecidos en el artículo 123.1 de la presente Ley.

Artículo 133. *Cesión del uso y aprovechamiento de bienes.*

1. Los estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de explotación comunitaria de la tierra de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a doce años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los estatutos lo prevén, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, por plazos no superiores a seis años. Estos plazos se aplicarán automáticamente, salvo que el socio comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

En todo caso, el plazo para el reembolso de las aportaciones al capital social comenzará a computarse desde la fecha en que termine el último plazo de permanencia obligatoria.

2. Aunque, por cualquier causa, el socio cese en la cooperativa en su condición de cedente del goce de bienes, la cooperativa podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento, que fueron cedidos por el socio, por el tiempo que falte para terminar el período de permanencia obligatoria de este en la cooperativa, que, en compensación, abonará la renta media de la zona de los referidos bienes.

3. El arrendatario y demás titulares de un derecho de goce podrán ceder el uso y aprovechamiento de los bienes por el plazo máximo de duración de su contrato o título jurídico, sin que por ello sea causa de desahucio o resolución del mismo de conformidad con la legislación estatal vigente. En este supuesto, la cooperativa podrá dispensar del cumplimiento del plazo estatutario de permanencia obligatoria, siempre que el titular de los derechos de uso y aprovechamiento se comprometa a cederlos por el tiempo a que alcance su título jurídico.

4. Los estatutos señalarán el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común, y podrán regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes cuyo goce ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los mismos. La regulación estatutaria comprenderá el régimen de indemnizaciones que procedan a consecuencia de estas obras, mejoras y servidumbres, así como el procedimiento para, en su caso, modificar el valor contable de los bienes cedidos afectados por las mismas.

Si los estatutos lo prevén y el socio cedente del goce tiene titularidad suficiente para autorizar la modificación, no podrá oponerse a la realización de la obra o mejora o a la constitución de la servidumbre. Cuando sea necesario para el normal aprovechamiento del bien afectado, la servidumbre se mantendrá, aunque el socio cese en la cooperativa o el inmueble cambie de titularidad, siempre y cuando esta circunstancia se haya hecho constar en el documento de constitución de la servidumbre. En todo caso, será de aplicación la facultad de variación recogida en el párrafo segundo del artículo 545 del Código Civil. Para la adopción de acuerdos relativos a lo establecido en este número, será necesario que la mayoría prevista en el número 1 del artículo 51 comprenda el voto favorable de socios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los bienes cuyo uso y disfrute haya sido cedido a la cooperativa.

5. Los estatutos podrán establecer normas por las que los socios que hayan cedido a la cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes, queden obligados a no transmitir a terceros derechos sobre dichos bienes que impidan el uso y aprovechamiento de los mismos por la cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria del socio.

6. El socio que causase baja obligatoria o voluntaria en la cooperativa, calificada de justificada, podrá transmitir sus aportaciones al capital social de la cooperativa a su cónyuge o persona unida a él o a ella por análoga relación de afectividad, ascendientes o descendientes, si estos son socios o adquieren la condición en el plazo de tres meses desde la baja de aquél.

Artículo 134. *Régimen económico.*

1. Los estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, distinguiendo la que ha de realizar en su condición de cedente del goce de bienes y en la de socio trabajador o socia trabajadora.

2. El socio que, teniendo la doble condición de cedente del goce de bienes y de socio trabajador o socia trabajadora, cause baja en una de ellas, tendrá derecho al reembolso de las aportaciones realizadas en función de la condición en que cesa en la cooperativa, sea ésta la de cedente de bienes o la de socio trabajador o socia trabajadora.

3. Los socios, en su condición de socios trabajadores o socias trabajadoras, percibirán anticipos societarios de acuerdo con lo establecido para las cooperativas de trabajo asociado, y en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes a la cooperativa, percibirán, por dicha cesión, la renta usual en la zona para fincas análogas. Las cantidades percibidas por los mencionados anticipos societarios y rentas lo serán a cuenta de los resultados finales, en el ejercicio de la actividad económica de la cooperativa. A

efectos de lo establecido en el apartado 3.a) del artículo 87, tanto los anticipos societarios como las mencionadas rentas tendrán la consideración de gastos deducibles.

4. Los retornos se acreditarán a los socios de acuerdo con las siguientes normas:

a) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes incluidos en la explotación por títulos distintos a la cesión a la cooperativa del goce de los mismos por los socios, se imputarán a quienes tengan la condición de socios trabajadores o socias trabajadoras, de acuerdo con las normas establecidas para las cooperativas de trabajo asociado.

b) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios a la cooperativa, se imputarán a los socios en proporción a su respectiva actividad cooperativa, en los términos que se señalan a continuación:

1. La actividad consistente en la cesión a favor de la cooperativa del goce de las fincas se valorará tomando como módulo la renta usual en la zona para fincas análogas.

2. La actividad consistente en la prestación de trabajo por el socio será valorada conforme al salario del convenio vigente en la zona para su puesto de trabajo aunque hubiese percibido anticipos societarios de cuantía distinta.

5. La imputación de las pérdidas se realizará conforme a las normas establecidas en el número anterior. No obstante, si la explotación de los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios diera lugar a pérdidas, las que correspondan a la actividad cooperativizada de prestación de trabajo sobre dichos bienes, se imputarán en su totalidad a los fondos de reserva y, en su defecto, a los socios en su condición de cedentes del goce de bienes, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios trabajadores o socias trabajadoras una compensación mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones satisfechas en la zona por igual trabajo y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional.

Sección 6.ª De las cooperativas de viviendas

Artículo 135. *Objeto y ámbito.*

1. Son aquéllas que tienen por objeto procurar a precio de coste, exclusivamente a sus socios, viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias, tanto nuevas como rehabilitadas. Asimismo pueden tener como objeto, incluso único, mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar servicios comunes a dichas edificaciones y a sus socios.

Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, y en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

2. En consecuencia, podrán ser socios de estas cooperativas las personas físicas que necesiten alojamiento para sí o sus familiares, así como los entes públicos y entidades sin ánimo de lucro mercantil que precisen alojamiento para sus empleados o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Cuando así lo prevean los estatutos, podrán igualmente ser socios las personas que cofinancien la vivienda o local, segundos aportantes, pero poseyendo entre ellas un voto por vivienda que ejercerá la persona que hayan decidido de común acuerdo y comunicado al consejo rector.

3. Las viviendas y locales promovidos por la cooperativa podrán, mediante cualquier título admitido en derecho, ser adjudicadas en propiedad a los socios o cedidos a los mismos para su uso y disfrute por ellos o sus familiares, con parentesco de primer grado de consanguinidad, ya sea de forma habitual, ya sea para descanso o vacaciones, ya sea como residencia de personas mayores o discapacitadas. Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto el uso o disfrute por los socios o sus familiares como los demás derechos y obligaciones de estos y de la cooperativa, pudiéndose prever la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida esta posibilidad.

4. Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La asamblea general acordará el destino del importe obtenido por la enajenación o

arrendamiento de los mismos. Excepcionalmente, en el caso de que, una vez finalizada la promoción y adjudicación de las viviendas a los socios, quedara alguna sin adjudicar, podrá ser adjudicada a una tercera persona no socia siempre que cumpla las condiciones objetivas que fijen los estatutos sociales y las específicas señaladas en los mismos para adquirir la condición de socio, y siempre que las viviendas a adjudicar no supongan más del 30 % del conjunto de viviendas de la promoción.

Dicha enajenación deberá ser sometida a comunicación del Registro de cooperativas. El incumplimiento de esta obligación de comunicación será causa de responsabilidad de los miembros del consejo rector, en los términos previstos en esta Ley.

Artículo 136. *Ámbito geográfico.*

Las cooperativas de viviendas castellano-manchegas sólo podrán realizar promociones dentro del ámbito geográfico establecido estatutariamente, que no podrá exceder del territorio de la Comunidad de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1 de la presente Ley.

Artículo 137. *Disposiciones específicas sobre los socios.*

1. Para las cooperativas de vivienda no será de aplicación el régimen de prohibición del derecho de baja voluntaria previsto en el artículo 30 de esta Ley.

2. Son causas de baja justificada de los socios de las cooperativas de vivienda, además de las generales previstas en esta Ley y en los estatutos, las siguientes:

a) Los cambios del centro o lugar de trabajo del socio a un municipio alejado más de cuarenta kilómetros del emplazamiento de la promoción, cuando se trate de promociones destinadas a domicilio habitual.

b) Las situaciones de desempleo, grave enfermedad u otra severa circunstancia familiar o personal que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción.

c) Un retraso injustificado en la entrega de las viviendas que supere los treinta meses a la fecha prevista por la cooperativa o en todo caso que hubiera transcurrido al menos cinco años desde que el socio se inscribió en la cooperativa o en su caso en la promoción. En caso de baja no justificada el consejo rector podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente y que no podrán ser superiores al veinte por ciento de las cantidades entregadas por el socio en concepto de capital y al diez por ciento de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales.

3. Las cantidades a que se refiere el apartado anterior, así como las participaciones cooperativas suscritas por el socio, deberán reembolsarse a este en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o por un tercero no socio cuya subrogación en la posición de aquel sea válida o, en todo caso, en el plazo de cinco años en el supuesto de expulsión y baja calificada como no justificada, y en el plazo máximo de dieciocho meses si ésta fuese justificada. Este plazo se reducirá a un año a favor de los herederos o legatarios del socio fallecido. En cuanto a los intereses por las cantidades aplazadas se aplicará lo establecido en el artículo 79.

4. Cuando las viviendas se construyan para su adjudicación en propiedad, los socios adjudicatarios de las mismas, dentro de una fase o promoción, estando al día en todos sus compromisos y obligaciones, tanto en los específicos de la fase como en la parte proporcional de las cargas comunes que les sean imputables, de acuerdo con los estatutos y el reglamento de régimen interno, y una vez transcurridos tres meses desde que la promoción cuente con todas las licencias y permisos exigibles, tendrán derecho a solicitar la entrega de las viviendas mediante escritura publica y, en caso contrario, a causar baja en la cooperativa que será calificada como justificada.

En cualquier caso, el consejo rector podrá promover la baja obligatoria justificada de los socios de una determinada fase cuyas viviendas y locales hubieran sido adjudicadas, previa liquidación de los derechos económicos financiados con sus aportaciones, y siguiendo el procedimiento previsto en los estatutos conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29.

5. Cuando la cooperativa no tuviera viviendas o locales en promoción, habiendo adjudicado las mismas a sus socios, y gestione únicamente servicios comunes a los inmuebles, el consejo rector podrá dar de baja de oficio a los socios que hubieran transmitido

la propiedad de sus viviendas o locales, adquiriendo los nuevos propietarios la condición de socios siempre que lo soliciten conforme a lo establecido en el artículo 26 quedando subrogados los mismos en los derechos y obligaciones de los socios a los que sustituyan.

Artículo 138. *Disposiciones especificas sobre el órgano de administración.*

1. La administración de las cooperativas de viviendas, a los efectos del artículo 55 de esta Ley, se conferirá a un consejo rector.

2. El consejo rector tendrá una composición variable, respetando los mínimos legales, e incorporara un representante de cada promoción o fase de forma automática sin necesidad de modificación estatutaria.

3. Los miembros del consejo rector no podrán utilizar el nombre de la cooperativa ni invocar su condición de miembros del consejo rector de la misma para la realización de operaciones por cuenta propia o de personas a ellos vinculadas., en los términos y requisitos previstos en el artículo 57 de esta Ley.

4. Las cooperativas de viviendas no podrán otorgar poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas que tengan una relación laboral o de servicios o sean parientes de los miembros del consejo rector, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o sean cónyuges o persona unida por análoga relación de afectividad de los mismos, ni a personas jurídicas de las que sea socio o participe alguno de los miembros del consejo rector, su cónyuge, o un pariente de estos comprendido en los grados antes mencionados, así como tampoco a quienes tuvieran una relación laboral o de servicios con las personas jurídicas en las que concurriera dicha circunstancia.

5. Ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del consejo Rector en más de una cooperativa de viviendas.

6. Los miembros del consejo rector de las cooperativas de viviendas en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos de los gastos que el desempeño del mismo les origine.

Artículo 139. *Construcciones por fases o promociones.*

1. Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o fase separada, por acuerdo del órgano de administración, que deberá ser ratificado en la primera asamblea general que se celebre e inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas de Castilla-La Mancha, con indicación de la localización prevista, estará obligada a dotar a cada una de ellas, incluida la promoción inicial no terminada, de autonomía de gestión y de un patrimonio separado, para lo que deberá contar con una contabilidad independiente para cada fase o promoción, sin perjuicio de la general de la cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no sean generales. Cada fase se identificará con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado. En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares se hará constar la fase a la que están destinados, y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición se hará constar por nota marginal a solicitud del representante de la cooperativa.

2. Deberán constituirse por cada fase juntas especiales de socios, cuya regulación deberá contener los estatutos, siempre respetando las competencias propias de la asamblea general sobre las operaciones y compromisos comunes de la cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase respectiva. La convocatoria de las juntas se hará en la misma forma que las de las asambleas generales.

En el libro de socios de la cooperativa, legalizado por el Registro, se deberá anotar la promoción en la que están incluidos. La junta especial será presidida conforme a lo previsto para las juntas preparatorias de la asamblea de delegados. Para documentar los acuerdos deberá existir un libro de actas legalizado por el Registro. Si los estatutos lo prevén, las juntas especiales actuaran como juntas preparatorias.

3. Los bienes y derechos que integren el patrimonio debidamente contabilizado de una determinada promoción o fase separada no responderán de las deudas de las restantes.

Artículo 140. *Auditoría.*

1. Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la asamblea general, deberán someterlas a auditoría, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a veinte.
b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.
c) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del órgano de administración.
d) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la asamblea general.
e) Cuando concurran los demás supuestos previstos en el artículo 96.

2. La obligación regulada en este artículo subsistirá mientras no se produzca la adjudicación o cesión de las viviendas o locales.

Artículo 141. *Garantías especiales.*

1. Los estatutos de las cooperativas de vivienda deberán incluir al menos las siguientes medidas de participación, información y control por parte de los socios:

a) Ámbito geográfico de actuación cooperativa, que no podrá ser superior al del territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
b) La obligatoriedad de garantizar mediante aval o seguro las cantidades que los socios entreguen a la cooperativa para financiar la construcción de las viviendas.
c) La convocatoria de todas las asambleas generales, salvo las universales, por un medio que asegure la recepción de la convocatoria por los socios con una anticipación no inferior a diez días hábiles, y para las asambleas extraordinarias y juntas especiales de socios el plazo será de siete días hábiles.
d) Determinación de la minoría de socios de una promoción o, en su caso, de la cooperativa, de al menos el cuarenta por ciento, que podrá solicitar motivadamente, con cargo a la cooperativa y una vez al año, la elaboración de un informe por consultores externos, en las áreas urbanísticas, financiera, jurídica, cooperativa o cualquier otra relevante para el mejor desarrollo del objeto social de la entidad. Tales personas expertas no podrán ser socios ni estar vinculadas directa o indirectamente con ellos ni con los administradores/as independientes, auditores/as, apoderados/as, gestores y profesionales con los que la cooperativa haya contratado cualesquiera prestaciones o servicios necesarios para la promoción de las viviendas.
e) Por acuerdo de dos tercios de la asamblea general el establecimiento y regulación en las promociones de doscientas o más viviendas, de sendos comités, financiero y de obras, ambos de carácter externo, para el seguimiento de las actividades de la cooperativa en ambas vertientes, debiendo evacuar informe en la correspondiente junta especial cuando en el desarrollo de la promoción adviertan modificaciones sustanciales sobre los proyectos arquitectónicos o financieros iniciales. En las promociones con más de cien viviendas y menos de doscientas, deberán constituirse un solo comité que asumirá ambas funciones.
f) La incompatibilidad para desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del órgano de administración en otra cooperativa de viviendas, así como que el ejercicio del cargo será gratuito, sin perjuicio de su derecho a ser resarcido por los gastos que se le originen.

2. Con carácter previo al ingreso de cantidades por los socios para financiar la promoción a la que estén adscritos, ésta deberá estar definida y dotada de unas reglas básicas denominadas «normas de la promoción» que tendrá como contenido mínimo el siguiente:

a) La denominación específica de la promoción.

b) El término municipal, la localización dentro del mismo y extensión aproximada de los terrenos sobre los que se edificarán las viviendas, ordenanza que les afecte, y en sus caso indicación de la existencia de superficie comercial o de otros usos diferentes al residencial.

c) El tipo constructivo o clase de viviendas a promover.

d) En su caso, el régimen de protección al que se pretendan acoger las viviendas con la mención de las normas jurídicas reguladoras.

e) El estudio financiero previsto para el desarrollo de la promoción.

f) El calendario previsto de actuaciones que señalará los hitos más relevantes de la promoción: adquisición de terrenos; aprobación del planeamiento correspondiente; urbanización de los terrenos; obras de edificación y su finalización.

g) Requisitos y formalidades exigidas a los socios, así como compromisos económicos y calendario de ingresos a efectuar por los mismos.

h) El sistema de elección de las viviendas, locales y anexos por los socios.

i) La eventual existencia de compromisos previos de la cooperativa con terceras personas o empresas, indicando, en su caso, los términos más importantes de los acuerdos, como las funciones a desarrollar, y los parámetros fijados para su retribución.

Artículo 142. *Transmisión de derechos.*

Los estatutos podrán regular los derechos de tanteo y retracto de la cooperativa en el supuesto de transmisión de la propiedad de las viviendas a personas que no sean socios. El periodo para ejercer dichos derechos, en todo caso, no podrá ser superior a cinco años desde la elevación a escritura pública de la transmisión de la vivienda.

Artículo 143. *Socios no adscritos a ninguna promoción.*

De acuerdo con los estatutos, en las cooperativas de viviendas podrán existir socios no adscritos a una promoción, que tendrán de modo general los derechos y obligaciones que se prevean en los estatutos de acuerdo con lo establecido en esta Ley para los socios incluidos en el supuesto regulado en el último párrafo del apartado 1 del artículo 25. Además específicamente tendrán derecho preferente para adscribirse a las nuevas promociones que se pudieran iniciar, y en las promociones ya iniciadas y completas sólo tendrán derecho a sustituir a un socio que pretenda darse de baja en la promoción o en la cooperativa si así lo establecen los estatutos, garantizándose en todo caso la preferencia de los descendientes y ascendientes del transmitente, así como del cónyuge separado o divorciado en aplicación de sentencia o convenio judicial.

Sección 7.ª De las cooperativas de consumidores y usuarios

Artículo 144. *Concepto y caracteres.*

1. Son cooperativas de consumidores y usuarios las que tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros o producidos por sí mismas, para el uso y consumo de los socios y de quienes conviven con ellos, incluyendo las actividades de tiempo libre, así como acciones en formación, defensa y promoción de los derechos de consumidores/as y usuarios/as.

Pueden ser socios de estas cooperativas, las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarios finales.

2. El suministro de bienes y servicios de la cooperativa a sus socios tendrá la consideración de operaciones societarias internas, al actuar aquella como consumidor directo de carácter conjunto o comunitario.

Sección 8.ª De las cooperativas de seguros

Artículo 145. *Concepto y caracteres.*

Son cooperativas de seguros las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora y de producción de seguros, en los ramos y con los requisitos establecidos en la legislación del seguro y, con carácter supletorio, por la presente Ley.

Sección 9.ª De las cooperativas sanitarias

Artículo 146. *Concepto y caracteres.*

La actividad sanitaria podrá ser objeto de una cooperativa de trabajo asociado, de consumo directo de la asistencia sanitaria, o bien de una cooperativa de seguros. En todo caso las cooperativas sanitarias deberán someterse al régimen propio de su actividad y a la peculiar regulación de su clase de cooperativa.

Sección 10.ª De las cooperativas de enseñanza

Artículo 147. *Concepto y caracteres.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que desarrollan actividades docentes, en sus distintos niveles y modalidades, en cualquier rama del saber o de la formación técnica, artística, deportiva u otras. Podrán realizar también actividades conexas o que faciliten las actividades docentes, como complementarias de la principal.
2. Tendrán la consideración de cooperativas de enseñanza de trabajo asociado las integradas por personal docente y no docente, así como por el personal de administración y servicios, resultándoles de aplicación las normas establecidas en la presente Ley para las cooperativas de trabajo asociado.
3. Cuando la cooperativa asocie a los padres de los alumnos/as, los alumnos/as o sus representantes legales, se considerará como cooperativa de enseñanza de consumidores y usuarios, resultándole de aplicación las normas establecidas en la presente Ley para las cooperativas de consumidores y usuarios.
4. Cuando la cooperativa de enseñanza esté integrada por quienes imparten la enseñanza y de personal no docente y por quienes reciben las prestaciones docentes o los representantes de los alumnos/as, podrá tener el carácter de cooperativa integral, si así lo prevén los estatutos.

Sección 11.ª De las cooperativas de iniciativa social y de integración social

Artículo 148. *Cooperativas de iniciativa social.*

1. Son cooperativas de iniciativa social las que, sin ánimo de lucro, tienen por objeto la prestación de todo tipo de servicios sociales, públicos o privados, mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales u otras de naturaleza social.

Quedan excluidos los servicios sociales que requieran el ejercicio de autoridad pública. En la denominación de estas cooperativas figurará, además, la indicación «Iniciativa Social».

2. Las Administraciones o entidades públicas podrán participar en calidad de socios en la forma que estatutariamente se establezca.
3. Resultará de aplicación a estas cooperativas lo previsto en la presente Ley para las cooperativas de trabajo asociado.

Artículo 149. *Cooperativas de integración social.*

1. Son cooperativas de integración social aquéllas que, sin ánimo de lucro, están constituidas mayoritariamente por personas con discapacidad física, intelectual, sensorial o cualquier otro colectivo con dificultades de integración social, así como por sus tutores o personal de atención, y tendrán como finalidad promover la integración social de sus socios.
2. Podrán adoptar la forma de cooperativas de consumidores cuando tengan por objeto proporcionar a sus socios bienes y servicios de consumo general o específico, para su subsistencia, desarrollo, asistencia o integración social.

Cuando tengan por objeto organizar, canalizar, promover y comercializar la producción de los productos o servicios del trabajo de los socios, adoptarán la forma de cooperativas de trabajo asociado.

3. Podrán ser socios de estas cooperativas el personal de atención, las administraciones y entidades públicas, y las entidades privadas cuya normativa o estatutos prevean o permitan la financiación u otra forma de colaboración en el desarrollo de las actividades de tales cooperativas.

Estos socios institucionales, además de ejercitar los derechos y obligaciones previstos en los estatutos de la cooperativa, designarán un representante técnico que será miembro del órgano de administración.

4. El límite de socios temporales previsto en el artículo 23 no será de aplicación a estas cooperativas, cuando pertenezcan a cualquiera de los colectivos relacionados en el número uno del presente artículo.

Artículo 150. *Calificación como cooperativas sin ánimo de lucro.*

Las cooperativas de iniciativa social y las de integración social podrán ser calificadas e inscritas como cooperativas sin ánimo de lucro cuando, cumpliendo los requisitos que se determinan en sus respectivas regulaciones, recojan expresamente en sus estatutos:

a) Que los excedentes o beneficios que puedan producirse en un ejercicio económico, en ningún caso serán repartidos entre los socios, y se destinarán a la consolidación de la cooperativa y la creación de empleo.

b) El desempeño de los cargos del órgano de administración será de carácter gratuito, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en los que puedan incurrir los consejeros en el desempeño de sus funciones.

c) Las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios al capital social no podrán devengar un interés superior al legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.

d) Las retribuciones de los socios trabajadores y socias trabajadoras y de los trabajadores y trabajadoras por cuenta ajena no podrán superar el ciento cincuenta por ciento de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable a la actividad que desarrolle.

El incumplimiento de cualquiera de los anteriores requisitos determinará la pérdida de la condición de cooperativa sin ánimo de lucro, y se regirá por lo dispuesto con carácter general para la clase de cooperativa de que se trate.

Sección 12.ª De las cooperativas de crédito

Artículo 151. *Cooperativas de crédito.*

1. Son cooperativas de crédito aquellas que tienen por objeto servir a las necesidades financieras de sus socios y de terceros, mediante el ejercicio de las actividades y los servicios propios de las entidades de crédito. Estas cooperativas prestarán especial interés a las operaciones cooperativizadas con sus socios.

2. Las cooperativas de crédito se regirán por las normas básicas del Estado que afecten específicamente a este tipo de cooperativas o a las entidades de crédito en general, así como por las normas que apruebe la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el ámbito de sus competencias sobre cooperativas de crédito, y en lo no previsto por dichas normas, será de aplicación la presente Ley.

3. Las cooperativas de crédito podrán utilizar la denominación «caja rural», cuando su objeto estatutario y operativo preferente sea la prestación de servicios financieros dirigidos hacia el medio rural, sin distinción de personas y entidades.

4. Sólo podrán utilizar la denominación «cooperativas de crédito», «caja rural» u otras análogas aquellas cooperativas reguladas en este artículo, con los condicionantes y requisitos establecidos en el mismo o en las normas que les resulten de aplicación.

5. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha desarrollará el régimen legal de las cooperativas de crédito en lo que corresponda a su competencia y, a través de la Consejería competente en materia de economía ejercerá las funciones que la normativa le atribuya, sin perjuicio de las facultades que correspondan en la materia a otras instituciones.

Sección 13.ª De las cooperativas mixtas

Artículo 152. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas mixtas aquéllas en las que existen socios cuyo derecho de voto en la asamblea general se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas estatutariamente, que estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta, sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

2. En estas cooperativas el derecho de voto en la asamblea general respetará la siguiente distribución:

a) Al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos se atribuirá, en la proporción que definan los estatutos, a socios cuyo derecho de voto viene determinado en el artículo 49 de esta Ley.

b) Una cuota máxima, según determinen los estatutos, del cuarenta y nueve por ciento de los votos se distribuirá en partes sociales con voto, que, si los estatutos lo prevén, podrán ser libremente negociables en el mercado.

Los estatutos podrán reconocer un derecho de preferencia a los socios a que se refiere la letra a) anterior.

c) En ningún caso la suma total de los votos asignados a las partes sociales con voto y a los socios colaboradores podrá superar el cuarenta y nueve por ciento del total de votos sociales de la cooperativa.

3. En el caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares, como el régimen de las aportaciones se regularán por los estatutos y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación de sociedades anónimas para las acciones.

4. La participación de cada uno de los dos grupos de socios en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los dos colectivos ostente según lo previsto en el número 2.

Los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado. Los excedentes imputables a los restantes socios se distribuirán entre estos según los criterios generales definidos en esta Ley.

5. La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los colectivos de socios, requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la asamblea general.

Sección 14.ª De las cooperativas integrales

Artículo 153. *Cooperativas integrales.*

Son aquéllas cuyas actividades cooperativizadas cumplen finalidades propias de varias clases de cooperativas.

Estatutariamente se estructurará la organización de las distintas actividades, observando, en todo caso, lo regulado para cada una de ellas.

En los órganos sociales de estas cooperativas existirá siempre representación de cada una de las actividades que integran la cooperativa.

Los estatutos sociales podrán prever el sistema de voto ponderado, de acuerdo con los criterios establecidos en apartado séptimo del artículo 49 de esta Ley.

CAPÍTULO II

De las cooperativas de segundo o ulterior grado

Artículo 154. *Objeto y características.*

1. La cooperativa de segundo o de ulterior grado tiene por objeto completar, promover, coordinar, reforzar o integrar la actividad económica de las entidades miembros y del grupo resultante en el sentido y con la extensión que establezcan los estatutos.

Los estatutos deberán incluir la enumeración de las facultades esenciales que, por ser precisas para el desarrollo del objeto social, quedan transferidas a los órganos de la cooperativa; tales facultades tendrán la misma permanencia que el propio objeto social y su ejercicio no podrá ser revisado ante los órganos de las sociedades integradas, sin perjuicio de la tutela judicial que, en su caso, proceda.

Cuando la cooperativa se constituya con fines de integración empresarial, los estatutos determinarán las áreas de actividad empresarial integradas, las bases para el ejercicio de la dirección unitaria del grupo y las características de este.

2. Los estatutos regularán, además, las materias o áreas respecto de las cuales las propuestas de las entidades asociadas serán meramente indicativas, y no vinculantes, para la cooperativa de segundo o ulterior grado. En caso de duda al respecto se presumen transferidas a esta cooperativa todas las facultades directamente relacionadas con su objeto social, teniendo prioridad los acuerdos e instrucciones de la misma frente a las decisiones de cada una de las entidades agrupadas.

3. Los estatutos podrán calificar a estas cooperativas conforme a la clasificación prevista en el artículo 121.1, siempre que todas las cooperativas socias pertenezcan a la misma clase.

Artículo 155. *Socios, órganos y derecho de voto.*

1. Podrán ser socios de estas sociedades, además de las cooperativas de grado inferior y los socios de trabajo de aquéllas, cualquier persona física o jurídica, de naturaleza pública o privada, así como las comunidades de bienes siempre que exista la necesaria convergencia de intereses o necesidades y que los estatutos no lo prohíban. En ningún caso el conjunto de estos socios de carácter no cooperativo podrá ostentar más del cuarenta y nueve por ciento del total de los votos existentes en la cooperativa de segundo o ulterior grado; los estatutos podrán establecer un límite inferior. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, estas cooperativas podrán admitir socios colaboradores con arreglo a lo establecido en esta Ley.

2. La admisión de cualquier socio que no sea cooperativa requerirá acuerdo favorable del consejo rector por mayoría de al menos dos tercios de los votos presentes y representados, salvo previsión de otra mayoría en los estatutos, que también podrá regular períodos de vinculación provisional o a prueba de hasta dos años.

3. El socio que pretenda darse de baja habrá de cursar un preaviso de al menos un año, y antes de su efectiva separación estará obligado a cumplir las obligaciones contraídas con la cooperativa de segundo o ulterior grado o a resarcirla económicamente, si así lo decide el consejo rector.

4. En la asamblea general, cada socio persona jurídica será representado por quien ostente la representación legal de la misma o por un número de representantes proporcional al derecho de voto que le corresponda.

Las personas físicas que representen a personas jurídicas en el consejo rector, interventores, comité de recursos o liquidadores, no podrán representarlas en la asamblea general de la cooperativa de segundo o ulterior grado, pero deben asistir a la misma con voz y sin voto, excepto cuando en su composición las entidades socios estén representadas por varios miembros. Las comunidades de bienes serán representadas por la persona que estas designen.

5. Las cooperativas de segundo o ulterior grado serán administradas por un consejo rector que tendrá un número máximo de quince miembros, y en él estarán representadas, directa o indirectamente, todas las entidades socias.

Si éstas fuesen más de quince, las que tengan menor número de votos deberán agruparse a efectos de designar sus representantes, observando las previsiones estatutarias o reglamentarias internas al respecto.

El derecho de voto en el seno del Consejo podrá ser proporcional a la actividad cooperativizada o al número de socios de la entidad o entidades a las que representan los consejeros, con el límite señalado en el artículo 49.2.d).

Si lo prevén los estatutos, las personas integrantes del consejo rector podrán designar, entre personas capacitadas, sean o no socios de alguna cooperativa del grupo, hasta un tercio de los miembros del consejo rector.

Artículo 156. *Régimen económico y normativa supletoria.*

1. Las aportaciones obligatorias al capital social de una cooperativa de segundo o ulterior grado se realizarán en función de la actividad cooperativizada comprometida por cada socio.

2. La distribución de resultados, tanto si son positivos como si registran pérdidas, se acordará en función de la actividad cooperativizada comprometida estatutariamente, una vez realizado la imputación que proceda a los fondos de reserva y, en su caso, al Fondo de Formación y Promoción.

3. Estatutariamente se fijarán los criterios o módulos que definen la actividad cooperativizada.

4. Las cooperativas de segundo o ulterior grado podrán transformarse en cooperativas de primer grado, quedando absorbidas las cooperativas socios mediante el procedimiento establecido en la presente Ley.

Las cooperativas socios, así como los socios de estas, disconformes con los acuerdos de transformación y absorción, podrán separarse mediante escrito dirigido al consejo rector de las cooperativas de segundo grado o primer grado, según proceda, en el plazo de un mes contado a partir de la fecha de publicación del anuncio de transformación y absorción.

5. En caso de disolución con liquidación de una cooperativa de segundo o ulterior grado, el activo sobrante será distribuido entre los socios en proporción al importe del retorno percibido en los últimos cinco años o, para las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución. En su defecto, se distribuirá en proporción a la participación de cada socio en la actividad cooperativizada o, en su caso, al número de miembros de cada entidad agrupada en aquella cooperativa.

6. En lo no previsto por los artículos anteriores de esta sección, se estará a lo establecido en los estatutos y en el reglamento de régimen interno y, en su defecto, en cuanto lo permita la específica función y naturaleza de las cooperativas de segundo o ulterior grado, a lo establecido en la presente Ley sobre cooperativas de primer grado.

CAPÍTULO III

Otras modalidades de colaboración económica

Artículo 157. *Otras modalidades de colaboración económica.*

1. Las cooperativas de primer y de segundo o ulterior grado podrán constituir sociedades, agrupaciones, consorcios, grupos cooperativos, uniones entre sí, o con otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y formalizar convenios o acuerdos, para el mejor cumplimiento de su objeto social y para la defensa de sus intereses.

También podrán ser socios colaboradores aquellas cooperativas con las que se suscribiese un acuerdo de colaboración intercooperativa, de conformidad a lo previsto en el párrafo primero del primer párrafo del artículo 25 de la presente Ley.

2. Las cooperativas podrán suscribir con otras acuerdos intercooperativos en orden al cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de los mismos, la cooperativa y sus socios podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios en la otra cooperativa firmante del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los propios socios.

Los resultados obtenidos de estas operaciones tendrán el carácter y destino de resultados cooperativos.

TÍTULO III

De la Administración Autonómica y las cooperativas

Artículo 158. *Principios generales.*

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha reconoce de interés general la promoción y el desarrollo de las cooperativas y de sus estructuras de integración económica y representativa, cuya libertad y autonomía garantiza.

En este marco, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha fomentará la actividad que desarrollen las cooperativas, a través de medidas que favorezcan la inversión empresarial, la creación de empleo, la elevación del nivel de formación profesional y preparación técnica de los socios y el asociacionismo cooperativo.

2. La correspondiente actuación se llevará a cabo a través de la Consejería competente en materia de trabajo, a la que se dotará de recursos y servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones, sin perjuicio de las competencias de otras Consejerías en función de la actividad empresarial que desarrollen las cooperativas para el cumplimiento de su objeto social.

Artículo 159. *Inspección.*

1. Corresponde a la Consejería competente en materia de trabajo la función inspectora sobre las cooperativas de Castilla-La Mancha, en lo que respecta al cumplimiento de la presente Ley y de sus normas de desarrollo y aplicación.

2. El personal al servicio de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que tenga asignadas las funciones de control e inspección en cuanto al cumplimiento de la legislación cooperativa tendrá, a todos los efectos, la consideración de agentes de la autoridad, y en el ejercicio de sus funciones estarán facultados para entrar en los locales de las cooperativas, así como para requerir las actuaciones y examinar los documentos que consideren precisos para el cumplimiento de su misión.

3. Los representantes legales de las cooperativas y el responsable de los locales y actividades de aquéllas en el momento de la inspección estarán obligados a facilitar a los inspectores e inspectoras el acceso a los locales, así como el examen de los libros, registros y documentos que se soliciten por los mismos.

4. El personal funcionario actuante, una vez finalizada su actuación inspectora, valorados sus resultados, y constatada, en su caso, la existencia de hechos constitutivos de infracción podrá extender acta de infracción por la comprobación de hechos tipificados en esta Ley o por obstrucción a su labor o, asimismo, podrá limitarse a formular advertencias o recomendaciones encaminadas al efectivo cumplimiento de las disposiciones cuya vigilancia tiene encomendada.

Artículo 160. *Infracciones administrativas.*

1. Las cooperativas son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a esta Ley y sus normas de desarrollo y a los estatutos, sin perjuicio de las responsabilidades personales exigibles a los miembros del órgano de administración, y en su caso, interventores y liquidadores.

2. Las infracciones en materia cooperativa se clasifican en leves, graves y muy graves.

3. Son infracciones leves:

a) No acreditar a los socios sus aportaciones al capital social en la forma prevista en la presente Ley.

b) No llevar en orden y al día los libros sociales o de contabilidad, por tiempo inferior a seis meses, contados desde el último asiento practicado.

c) No formular los interventores/as, cuando proceda, su informe sobre las cuentas anuales, en los plazos establecidos.

d) Cualesquiera otras que afecten a obligaciones de carácter formal o documental y que no están tipificadas por la presente Ley como graves o muy graves.

4. Son infracciones graves:

a) Incumplir las normas legales o estatutarias sobre convocatoria de la asamblea general ordinaria, sobre renovación de los cargos sociales y sobre convocatoria de asamblea general extraordinaria, en los casos que deba hacerse.

b) No inscribir en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, en los plazos señalados, los acuerdos sociales cuya inscripción o comunicación sea obligatoria.

c) Transgredir los derechos de los socios en materia de información; como elector y elegible para los cargos de los órganos sociales; a participar con voz y voto en la asamblea general y en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa sin ninguna discriminación.

d) No dotar los fondos obligatorios en los términos establecidos en esta Ley, o aplicarlos a fines distintos a los previstos en la misma, o imputar las pérdidas incumpliendo las disposiciones legales, estatutarias o los acuerdos de la asamblea general.

e) Incumplir la obligación de depositar en el Registro de Cooperativas las cuentas anuales.

f) Carecer de los libros sociales obligatorios, o llevarlos con un retraso igual o superior a seis meses, o no conservarlos durante el período de tiempo exigido por esta Ley.

g) Incumplir las normas establecidas sobre participación del personal asalariado de la cooperativa en el consejo rector o en los excedentes disponibles.

h) La resistencia o negativa a la labor inspectora acreditada mediante la correspondiente acta de obstrucción.

i) Superar los límites legales en contratación de personal asalariados.

5. Son infracciones muy graves:

a) La transgresión de los principios cooperativos reconocidos en esta Ley, o la utilización de la cooperativa para encubrir finalidades ajenas a estas entidades, o para obtener injustificadamente subvenciones o bonificaciones fiscales.

b) Aplicar cantidades del fondo de formación y promoción a finalidades distintas de las previstas legalmente.

c) No someter las cuentas a auditoría externa cuando resulte obligatorio por ley o por los estatutos.

d) Asignar retornos cooperativos a quien no tenga la condición de socio, o con criterio distinto al de su participación en las actividades cooperativizadas.

e) Distribuir entre los socios los fondos sociales irrepartibles, o el activo sobrante, en el supuesto de liquidación de la cooperativa.

f) El pago a los socios de intereses superiores al límite establecido en esta Ley.

6. La acción de responsabilidad administrativa por las infracciones reguladas en la presente Ley caduca a los seis meses a partir de la fecha en que la Administración tuvo conocimiento de la comisión de las mismas, si ésta no ordena la instrucción de expediente sancionador en ese plazo, y, en todo caso, prescribe al año las infracciones leves, a los dos años las graves y a los tres años las muy graves, desde la fecha en la que se hayan producido o cometido las infracciones.

Artículo 161. *Sanciones y procedimiento.*

1. Las infracciones se graduarán a los efectos de su correspondiente sanción en grado mínimo, medio y máximo, en función de la negligencia e intencionalidad, falsedad, incumplimiento de las advertencias previas y requerimientos de la inspección, número de socios afectados, perjuicio causado, repercusión social y capacidad económica o volumen de negocio de la cooperativa.

Cuando no se estime relevante a estos efectos ninguna de las circunstancias anteriormente señaladas, la sanción se impondrá en el grado mínimo en su cuantía inferior.

2. Las infracciones leves se sancionarán con multa de 300 a 600 euros; las graves, con multa de 601 a 3.000 euros: y las muy graves, con multa de 3.001 a 30.000 euros, o con la descalificación de la cooperativa, regulada en el artículo siguiente.

Si se apreciase reincidencia se aplicará el doble de la sanción económica correspondiente. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo y calificación que la que motivó una sanción anterior en el término de un año desde la comisión de la misma; en tal supuesto la resolución sancionadora habrá de ser firme.

3. Las infracciones a la legislación cooperativa serán objeto de sanción administrativa, previa instrucción del oportuno expediente, sin perjuicio de responsabilidades civiles, penales y de otro orden a que puedan dar lugar.

4. La competencia para la imposición de sanciones corresponderá:

a) A la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de trabajo, hasta 6.000 euros, cuando la cooperativa figure inscrita en los correspondientes registros provinciales.

b) A la persona titular de la Dirección General competente en materia de trabajo, desde 6.001 a 18.000 euros.

c) A la persona titular de la Consejería competente en materia de trabajo, desde 18.001 a 30.000 euros.

En el supuesto de pluralidad de infracciones recogidas en único expediente sancionador, será órgano competente para imponer la sanción por la totalidad de dichas infracciones el que lo sea para imponer la de mayor cuantía.

Artículo 162. *Descalificación de la cooperativa.*

1. Podrán ser causa de descalificación de una cooperativa:

a) Las señaladas en el artículo 110.1 de la presente Ley, a excepción de las previstas en sus letras a) y b).

b) La comisión de cualquier infracción calificada como muy grave, cuando provoque o pueda provocar importantes perjuicios económicos o sociales, o suponga vulneración esencial de los principios cooperativos.

2. Una vez que la Consejería competente en materia de trabajo tenga conocimiento de que una cooperativa está incursa en alguna causa de descalificación, requerirá a la misma para que la subsane en un plazo no superior a seis meses desde la notificación o, en su caso, la publicación de dicho requerimiento en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha». El incumplimiento de lo requerido originará la incoación del expediente de descalificación.

3. El procedimiento de descalificación se ajustará a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común, con las siguientes particularidades:

a) Será competente para acordar la descalificación la persona titular de la Consejería competente en materia de trabajo, mediante resolución motivada, previa audiencia de la cooperativa afectada e informe del Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha, que deberá emitirlo en el plazo de treinta días, teniéndose por evacuado si no lo hubiese cumplimentado en el plazo indicado.

b) En la audiencia de la cooperativa se personarán los administradores o, en su defecto, un número de socios no inferior a tres. Cuando no se produjese esta comparecencia, el trámite se cumplirá mediante la correspondiente publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

c) La resolución administrativa de descalificación será revisable en vía judicial, y, si se recurriera, no será ejecutiva en tanto no recaiga sentencia firme.

4. La descalificación, una vez firme, surtirá efectos registrales de oficio e implicará que la cooperativa debe disolverse o transformarse en el plazo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa.

Transcurrido dicho plazo, la descalificación implicará la disolución forzosa de la cooperativa, realizándose en cualquier caso las operaciones de disolución, liquidación y extinción de la cooperativa por los administradores/as o liquidadores/as de la misma. Desde ese momento, el órgano de administración, la persona titular de la gerencia y, en su caso, los liquidadores responderán personal y solidariamente, entre sí y con la cooperativa, de las deudas sociales.

TÍTULO IV

Del asociacionismo cooperativo

Artículo 163. *Principios generales.*

1. Para la defensa y promoción de sus intereses, las cooperativas podrán asociarse libre y voluntariamente en asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, sin perjuicio de poder acogerse a cualquier otra fórmula asociativa, de acuerdo con la legislación reguladora del derecho de asociación.

2. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha adoptará las medidas necesarias para fomentar el asociacionismo de las entidades cooperativas y las relaciones de intercooperación.

Artículo 164. *Uniones, federaciones y confederaciones.*

1. Las uniones de cooperativas estarán constituidas al menos por cinco cooperativas de la misma clase, y podrán formar parte de las mismas las cooperativas de segundo grado integradas mayoritariamente por cooperativas de la misma clase.

En las uniones de cooperativas agroalimentarias podrán también asociarse las sociedades agrarias de transformación y las entidades que asocian a agrupaciones de productores agrarios. Las cooperativas inscritas en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha y con actividad económica acreditada, que pertenezcan a clases que no cuenten con un número mínimo de sociedades necesario para la constitución de una unión, podrán asociarse entre sí con independencia de su número y de la clase a que pertenezcan.

2. Dos o más uniones podrán constituir federaciones de cooperativas.

3. Podrán incluir en su denominación la referencia a un determinado ámbito geográfico o a una determinada actividad o sector, aquellas uniones o federaciones que acrediten asociar, directamente o a través de las entidades asociadas a las mismas, al menos el 30 por 100 de las cooperativas registradas en la zona geográfica correspondiente, o que desarrollen la actividad o se encuadren en el sector a que vengan referidas.

4. Dos o más federaciones o uniones de cooperativas podrán constituir confederaciones. Sólo cuando una confederación agrupe al menos el 60 por 100 de las uniones y federaciones de cooperativas de Castilla-La Mancha, y cuando entre todas ellas agrupen, a su vez, más del 30 por 100 de las cooperativas registradas en la comunidad autónoma y con actividad económica acreditada, podrá denominarse Confederación de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

5. En el ámbito de la presente Ley, ninguna cooperativa podrá pertenecer a más de una unión, ni ésta a más de una federación, y, a su vez, ninguna federación o unión pertenecer a más de una confederación.

Artículo 165. *Normas comunes.*

1. Corresponde a las asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, las siguientes funciones:

a) Representar a los miembros que asocien de acuerdo con lo que establezcan sus estatutos.

b) Organizar y facilitar servicios de asesoramiento, auditoría, asistencia jurídica o técnica y aquellos otros servicios que sean convenientes a los intereses de sus miembros. Asimismo, podrán prestar servicios a entidades no miembros en los términos que establezcan los estatutos o cuando deriven de convenios u otros vínculos concertados por las entidades asociativas.

c) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las entidades asociadas o entre estas y sus socios.

d) Fomentar la promoción y formación cooperativa.

e) Realizar cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

2. Para adquirir personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, las uniones, federaciones confederaciones constituidas al amparo de la presente Ley, deberán depositar

por medio de sus promotores en el Registro Regional de Cooperativas de Castilla-La Mancha escritura pública de constitución, que habrá de contener:

a) La relación de las entidades promotoras, con sus datos identificativos.
b) La certificación del acuerdo de asociación de, al menos, el órgano de administración de cada una de ellas.
c) La composición de los órganos de representación y gobierno de la entidad.
d) Certificado del Registro de Cooperativas que acredite la inexistencia otra de entidad con idéntica denominación.
e) Los estatutos sociales.

3. Los estatutos sociales de las asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas contendrán, como mínimo:

a) La denominación, que deberá incluir, según proceda, los términos «unión de cooperativas», «federación de cooperativas» o «confederación de cooperativas», o sus abreviaturas «u. de coop.», «f. de coop.» o «c. de coop.».
b) El domicilio y ámbito territorial y funcional de actuación de la entidad.
c) Los órganos sociales, su funcionamiento, así como el régimen de provisión electiva de sus cargos.
d) La regulación del derecho de voto, con el establecimiento de limitaciones al voto plural, de existir este.
e) Los requisitos y procedimientos para la adquisición y pérdida de la condición de asociado.
f) El régimen de modificación de estatutos, fusión, disolución y liquidación de la entidad.
g) El régimen económico de la entidad que establezca el carácter, procedencia y destino de sus recursos, así como los medios que permitan a los asociados conocer la situación económica de la entidad.

4. El Registro Regional de Cooperativas de Castilla-La Mancha dispondrá, en el plazo de treinta días, la publicidad del depósito en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» o el requerimiento a sus promotores, por una sola vez, para que en el plazo de otros treinta días subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el registro dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos a que se refiere el presente Título o defectos en la documentación presentada.
La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar transcurridos treinta días hábiles desde que solicitó el depósito sin que el registro de cooperativas hubiese formulado reparos o rechazara el depósito.
La modificación de los estatutos de las asociaciones cooperativas ya constituidas se ajustará al mismo procedimiento regulado en este número.
5. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas deberán comunicar al Registro Regional de Cooperativas de Castilla-La Mancha, en el plazo de un mes desde que se produzca el hecho, las altas y bajas de sus entidades socias, acompañando, en los casos de alta, certificación del acuerdo de asociarse.

Artículo 166. *Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha.*

1. El Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha, es un órgano de promoción y difusión del cooperativismo en Castilla-La Mancha, con funciones de carácter consultivo, asesor y de colaboración con la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de cooperativas.
2. Corresponden al Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha las siguientes funciones:

a) Facilitar y colaborar en la investigación, planificación y ejecución de los programas de desarrollo y fomento del cooperativismo, así como promover la educación y formación cooperativa.
b) Elaborar propuestas y dictámenes en relación con las cuestiones que afecten al cooperativismo.

c) Emitir informe sobre los proyectos de disposiciones legales y reglamentarias y demás normas que afecten directamente a la economía social o a sus organizaciones, así como procurar su difusión.

d) Conciliar y ejercer el arbitraje en las cuestiones litigiosas que se planteen entre cooperativas, entre estas y sus socios, o en el seno de las mismas entre sus socios, cuando ambas partes lo soliciten o bien estén obligadas a tenor de lo establecido en sus estatutos sociales.

e) Colaborar en la elaboración de proposiciones sobre cualquier disposición legal o reglamentaria que afecten a entidades de la economía social.

f) Realizar estudios sobre cuestiones y problemas que afecten a la economía social.

3. La organización y funcionamiento del Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha se regulará reglamentariamente.

Sus miembros, en todo caso, deberán pertenecer a la administración autonómica, al movimiento cooperativo y de la economía social, sin perjuicio de la representación de otros sectores.

La persona que ocupe la presidencia del Consejo Regional será la persona titular de la Consejería competente en materia de trabajo y la vicepresidencia la ostentará la persona titular de la Dirección General con competencias en materia de trabajo.

Artículo 167. *Conciliación y arbitraje cooperativo.*

1. Los conflictos que surjan entre socios y la cooperativa a la que pertenecen, entre varias cooperativas, entre la cooperativa o cooperativas y la entidad asociativa en que se integren, así como entre las federaciones de cooperativas, podrán ser sometidos a la mediación, la conciliación o el arbitraje del Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha.

2. El procedimiento para la solicitud y tramitación de los citados mecanismos de resolución extrajudicial de conflictos se desarrollarán conforme a lo prevenido en Decreto 72/2006, de 30 de mayo («Diario Oficial de Castilla-La Mancha» n.º 114, de 2 de junio de 2006) sobre los procedimientos de arbitraje, conciliación y mediación en el ámbito de la economía social.

Disposición adicional primera. *Cómputo de plazos.*

Los plazos señalados en la presente ley se computarán de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Disposición adicional segunda. *Cooperativas de viviendas.*

El régimen de las cooperativas de viviendas establecido en esta Ley será de aplicación sin perjuicio de lo previsto en la normativa sectorial sobre cooperativas de vivienda protegida.

Disposición adicional tercera. *Remisiones formales a la legislación estatal.*

Los artículos 26.4, 27.4, 28.6, 36.3 45, 54 apartados 3,7 y 8, 75.2, 76.6, 80.1, 83.2, 99.2 y 100.1 y 100.2 h), 114.3, 115 y 127 se incorporan a la presente Ley con el carácter de mera reproducción o de remisión formal a la Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, y demás legislación estatal dictada en materia civil, mercantil, laboral y de seguridad social, concursal, procesal y de ordenación de registros e instrumentos públicos directamente aplicable a las sociedades cooperativas de competencia autonómica.

Disposición adicional cuarta. *Fondo Regional de la Competitividad.*

Se agrega el fondo Regional para la mejora de la competitividad de las cooperativas agroalimentarias que tendrá reflejo específico en los presupuestos generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El Gobierno regional impulsará la fusión de cooperativas con objeto de mejorar su dimensión y competitividad.

Disposición adicional quinta. *Seguridad Social.*

Los estatutos de las cooperativas de trabajo asociado recogerán necesariamente la opción que adopte la cooperativa respecto al régimen de Seguridad Social al que se acogerán sus personas socias trabajadoras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, que establece que:

Los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado disfrutarán de los beneficios de la Seguridad Social, pudiendo optar la cooperativa entre las modalidades siguientes:

a) Como asimilados a trabajadores por cuenta ajena. Dichas cooperativas quedarán integradas en el Régimen General o en alguno de los regímenes especiales de la Seguridad Social, según proceda, de acuerdo con su actividad.

b) Como trabajadores autónomos en el régimen especial correspondiente.

Las cooperativas ejercitarán la opción en sus estatutos, y solo podrán modificarla en los supuestos y condiciones que el Gobierno establezca.

Disposición adicional sexta. *Criterios de desempate en licitaciones de contratos de carácter social y asistencial de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus organismos autónomos.*

En los contratos relativos a prestaciones de carácter social y asistencial y en caso de igualdad entre las proposiciones económicamente más ventajosas, los órganos de contratación de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus organismos autónomos podrán atribuir preferencia a las ofertas presentadas por las cooperativas calificadas como de iniciativa social sin ánimo de lucro que figuren inscritas en el correspondiente registro oficial de cooperativas, siempre que su finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato según resulte de sus estatutos y dicha preferencia aparezca incluida en los pliegos de cláusulas administrativas particulares,

Disposición transitoria primera. *Expedientes en tramitación.*

Los expedientes en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de esta Ley se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones hasta ahora en vigor.

El contenido de los estatutos de las cooperativas existentes a la entrada en vigor de la presente Ley no podrá ser aplicado en contradicción con lo dispuesto en la misma y se entenderá modificado y completado por cuantas normas imperativas o prohibitivas se contienen en esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en la disposición siguiente.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de estatutos.*

Las cooperativas, así como sus uniones y federaciones que se hallen constituidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, dispondrán de un plazo de tres años a partir de esa fecha, para adaptar sus estatutos a los preceptos de la presente Ley. El acuerdo de adaptación de estatutos se adoptará en asamblea general, y se precisará el voto favorable de dos tercios de los votos presentes y representados. Cualquier miembro del órgano de administración o socio estará legitimado para solicitar de este órgano la convocatoria de la asamblea general con esta finalidad y si, transcurridos dos meses desde la solicitud, no se hubiese hecho la convocatoria, podrán solicitarla al órgano judicial competente quien, previa audiencia de los administradores, acordará lo procedente designando, en su caso, la persona que habrá de presidir la reunión.

Transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la presente Ley no se inscribirá en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha documento alguno de cooperativas sometidas a esta norma hasta tanto no se haya inscrito la adaptación de sus estatutos sociales. Se exceptúan los títulos relativos a la adaptación a la presente Ley, al cese o dimisión de miembros de los órganos de administración, necesarios para proceder, en legal forma, a la adaptación de estatutos sociales regulada por esta disposición, así como a la transformación, fusión, disolución y liquidación de la Sociedad, y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

Disposición transitoria tercera. *Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.*

En tanto no se produzca la modificación del vigente Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto 178/2005, de 25 de octubre (DOCM n.º 216, de 28 de octubre de 2005), resultará éste de aplicación, en cuanto no contradiga ni modifique lo dispuesto por la presente Ley.

Disposición transitoria cuarta. *Cooperativas organizaciones de productores de frutas y hortalizas.*

Mientras se halle en vigor el Real Decreto 1972/2008, de 28 de noviembre, sobre reconocimiento de organizaciones de productores de frutas y hortalizas o norma que lo sustituya, en lo referido a los miembros socios no productores y de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 39 de esta ley, en tanto la cooperativa o una de sus secciones cuente con el reconocimiento de organización de productores de frutas y hortalizas o inicie el procedimiento de reconocimiento correspondiente, el Consejo Rector podrá acordar, bien de oficio o a instancia de parte, la suspensión cautelar del derecho de voto de los socios de la organización de productores que no participasen en la actividad cooperativizada según los términos previstos estatutariamente y de acuerdo con los criterios establecidos por el citado Real Decreto, hasta que la persona o entidad socia vuelva a participar en la misma o la cooperativa pierda el citado reconocimiento

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas la Ley 20/2002, de 14 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha (DOCM n.º 146, de 25 de noviembre) y cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo establecido en la presente Ley dentro de su ámbito de aplicación.

Disposición final primera. *Regulación supletoria.*

Las cooperativas se regirán por las normas contenidas en la presente Ley, por los reglamentos de desarrollo de la misma, por sus estatutos y, supletoriamente, por la legislación de cooperativas del Estado y sus normas de desarrollo.

Disposición final segunda. *Desarrollo de la Ley.*

Se faculta al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para que, a propuesta de la Consejería competente en materia de trabajo, dicte cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución de lo previsto en la presente Ley. El Consejo de Gobierno adaptará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley las normas reguladoras del régimen de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha. En el mismo plazo, el Consejo de Gobierno regulará las especificidades de la micro-empresa cooperativa y de la cooperativa agraria rural.

Disposición final tercera. *Otras clases de cooperativas.*

El Consejo de Gobierno de la Junta de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a propuesta de la Consejería competente en materia de trabajo, y previo informe preceptivo del Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha, podrá regular nuevas clases de cooperativas y establecer sus normas.

Disposición final cuarta. *Actualización de cuantías.*

La cuantía de las sanciones previstas en el artículo 161 podrá ser actualizada por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de trabajo, quien reordenará, en su caso, la atribución de competencias previstas en esta Ley.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

§ 22

Decreto 214/2015, de 3 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 221, de 11 de noviembre de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2015-90678

Al amparo de la competencia exclusiva establecida en el artículo 31.1.22.ª del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, en materia de cooperativas, y dando cumplimiento al mandato contenido en el artículo 129.2 de la Constitución Española, de fomento de las cooperativas, las Cortes de Castilla-La Mancha aprobaron la Ley 20/2002, de 14 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

Dicha Ley estableció los principios básicos relativos a la estructura y funciones del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, facultando al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones precisas para su desarrollo, lo que se materializó mediante el Decreto 178/2005, de 25 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

El tiempo transcurrido desde la promulgación de la Ley 20/2002, de 14 de noviembre y los cambios en la realidad social y económica en la que están inmersas y operan este tipo de sociedades, así como los cambios en el marco legislativo, nacional y europeo, determinaron que las Cortes de Castilla-La Mancha aprobaran la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha, que derogaba aquella, y cuya disposición final segunda, faculta al Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de trabajo, para dictar las disposiciones precisas para su desarrollo, entre las que están las normas reguladoras del régimen de organización y funcionamiento del mencionado registro.

En cumplimiento de este mandato legal resulta procedente aprobar el presente reglamento, en cuya elaboración se ha tenido en cuenta la preocupación por la simplificación, agilización y racionalización de las actuaciones registrales, mediante la supresión y reducción de trámites y gastos para las cooperativas afectadas, así como la agilización en el funcionamiento de las unidades registrales que lo componen.

La gran envergadura de muchos de esos cambios y el elevado número de los mismos, han hecho aconsejable, por razones de claridad y seguridad jurídica, abordar no una mera modificación del Decreto 178/2005, de 25 de octubre, por el que se aprobaba el reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, sino la aprobación de un nuevo decreto que sustituya al anteriormente vigente.

Las novedades del nuevo reglamento de organización y funcionamiento del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, giran en torno a tres ejes fundamentales: reducción de

plazos, supresión y agilización de trámites que deban realizar las cooperativas, y dotación de mayor agilidad en el funcionamiento del registro.

Además, el texto abre la puerta a la presentación telemática de la documentación que deba acceder al registro y a la tramitación electrónica de los procedimientos que en el presente decreto se regulan, remitiendo su determinación a un desarrollo normativo de la Consejería competente.

Por lo que respecta a la estructura del reglamento, éste consta de cinco títulos, distribuidos en diversos capítulos.

El Título I determina las disposiciones generales sobre el objeto y ámbito de aplicación, así como la naturaleza, funciones y competencias del registro.

El Título II se refiere a la regulación de los libros de los que consta el registro y de las clases y forma de practicar los asientos.

El Título III regula el procedimiento general de inscripción así como la regulación específica de la inscripción de cada uno de los actos inscribibles de las cooperativas, como son la constitución, las modificaciones estatutarias, las adaptaciones de estatutos a la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, la transformación, fusión, escisión, disolución, reactivación, liquidación y extinción de las cooperativas, el nombramiento y cese de administradores y miembros de otros órganos sociales, los apoderamientos y las delegaciones de facultades, la inscripción de resoluciones judiciales y administrativas referidas a las mismas, la integración de las cooperativas en grupos cooperativos, la emisión de obligaciones y valores negociables por las cooperativas y la inscripción de las secciones de crédito que las cooperativas puedan crear.

El Título IV se dedica a regular la inscripción de cada una de las distintas figuras asociativas de cooperativas.

El Título V regula otras funciones del registro distintas de las propiamente registrales, como son la legalización de libros contables y sociales, el depósito de las cuentas anuales, el nombramiento de expertos independientes, la concesión de las denominaciones de las cooperativas, las calificaciones previas y las consultas, la manifestación de los asientos del registro y la coordinación registral.

Por todo lo anterior, a propuesta de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, una vez consultadas las organizaciones representativas, de acuerdo con el Consejo Consultivo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 3 de noviembre de 2015, dispongo:

Artículo único. *Aprobación del reglamento.*

Se aprueba el reglamento de organización y funcionamiento del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio de procedimientos.*

Los procedimientos a que se refiere el presente decreto que estuvieran ya iniciados en el momento de su entrada en vigor se tramitarán y resolverán de acuerdo con las disposiciones que hasta entonces les fueran aplicables.

A los efectos previstos en esta disposición, se entenderá por inicio del procedimiento la solicitud efectuada por el interesado.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 178/2005, de 25 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o sean incompatibles con lo establecido en el presente decreto.

Disposición final primera. *Derecho supletorio y normas complementarias.*

De conformidad con el artículo 21 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha, en cuanto a plazos, recursos, comparecencia, representación y demás materias no reguladas expresamente en la mencionada Ley o en sus normas de desarrollo, serán de aplicación las normas del procedimiento administrativo

común, así como la normativa sobre el Registro Mercantil, en cuanto resulte de aplicación acorde con la naturaleza jurídica de este tipo de sociedades.

Disposición final segunda. *Desarrollo normativo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de trabajo para:

a) Dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo previsto en el presente decreto.
b) Adaptar las funciones registrales a los medios que pueda proporcionar el desarrollo de las nuevas tecnologías.
c) Determinar los medios y formas por las que podrán presentarse las solicitudes, títulos inscribibles y demás documentación a que se refiere el presente Decreto.

Cuando las posibilidades técnicas lo permitan, las solicitudes y demás comunicaciones con el registro deberán realizarse exclusivamente con medios telemáticos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27.6 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, o en la normativa que la sustituya.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE COOPERATIVAS DE CASTILLA-LA MANCHA

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación del reglamento.*

1. El presente reglamento tiene por objeto establecer el régimen de organización y funcionamiento del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha.
2. El reglamento es de aplicación a todas aquellas sociedades cooperativas, así como a las uniones, federaciones y confederaciones de las mismas, que se incluyan dentro del ámbito de aplicación establecido por el artículo 3 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

Artículo 2. *Naturaleza y organización del registro.*

1. El registro de cooperativas de Castilla-La Mancha es un registro jurídico y público, dependiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, adscrito a la Consejería competente en materia de trabajo.
2. Es un registro único, con una organización desconcentrada, integrado por:

a) Una unidad regional, dependiente de la persona titular de la dirección general competente en materia de trabajo.
b) Cinco unidades provinciales, dependientes de los directores provinciales de la Consejería competente en materia de trabajo en cada provincia.

Las unidades registrales actuarán de oficio, bajo los principios de coordinación, eficacia y celeridad.
3. En cada unidad del registro existirá un encargado, que será la persona titular de la jefatura del servicio competente en materia de trabajo, tanto de la dirección general competente en materia de trabajo respecto de la unidad regional, como de las direcciones provinciales en cada provincia, respecto de las unidades provinciales.
4. Los encargados de cada unidad del registro practicarán los asientos en los libros de inscripciones, diligenciarán los títulos y los libros y emitirán las certificaciones y notas simples informativas que correspondan.

Artículo 3. *Funciones del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.*

El registro de cooperativas de Castilla-La Mancha asumirá, de conformidad con el artículo 17 y concordantes de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, las siguientes funciones:

a) La calificación e inscripción de las cooperativas sometidas a la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de sus asociaciones y federaciones.
b) La calificación, inscripción y certificación de todos los actos y negocios jurídicos que se determinan en la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, y en el presente reglamento.
c) La habilitación y legalización de los libros sociales obligatorios de las referidas entidades cooperativas.
d) El depósito y publicidad de las cuentas anuales, de los informes de gestión y de auditoría, así como de los libros y documentación social en los casos de liquidación.
e) El nombramiento de auditores, auditoras y otras personas expertas independientes, en los casos en que le corresponda al registro.
f) La calificación de las cooperativas como entidades no lucrativas.
g) La colaboración y coordinación con otros registros y organismos públicos.
h) Dictar instrucciones y resolver las consultas que sean de su competencia.
i) La expedición de las certificaciones sobre la denominación de las cooperativas.
j) La comunicación con el Consejo Regional de Economía Social, sobre aquellas cuestiones registrales que este órgano le requiera, y en particular en el desarrollo y ejercicio de los procedimientos de mediación, conciliación y arbitraje cooperativo.
k) Y cualesquiera otras funciones atribuidas por la Ley, este reglamento u otra normativa aplicable.

Artículo 4. *Distribución competencial del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.*

1. Las funciones del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha serán desarrolladas, dentro de su propio ámbito de competencia, por las distintas unidades en que se estructura.
2. La unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha será competente respecto de:

a) Las cooperativas con ámbito superior a una provincia.
b) Las cooperativas de crédito, de seguros, sin perjuicio de las competencias que tenga atribuidas la Consejería competente en materia de entidades de crédito y seguro, y las que tengan sección de crédito.
c) Las cooperativas de segundo grado.
d) Las asociaciones de cooperativas y sus uniones, federaciones y confederaciones.
e) Las cooperativas que sean cabeza de grupos cooperativos y que se hayan creado específicamente para tal fin.

3. Las unidades provinciales del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha serán competentes respecto de las restantes clases de cooperativas cuyo ámbito no sea superior al de la correspondiente provincia.
4. En todo caso, competen en exclusiva a la unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha las siguientes funciones, con independencia del ámbito territorial y del tipo de cooperativa:

a) Nombrar a auditores y otras personas expertas independientes, a solicitud de las entidades cooperativas y por cuenta de éstas.
b) Coordinar a las unidades provinciales del registro, que ajustarán su actuación a los criterios emanados de la unidad regional y remitirán a ésta los datos puntuales que se soliciten.
c) Dictar instrucciones y resolver las consultas que sean de su competencia.
d) Comunicarse con el Consejo Regional de Economía Social, informándole, en su caso, de aquellas cuestiones registrales que este órgano le requiera, y en particular, en el desarrollo y ejercicio de los procedimientos de mediación, conciliación y arbitraje cooperativo.
e) La expedición de las certificaciones sobre la denominación social de las cooperativas.
f) La colaboración y coordinación con otros registros y organismos públicos.

Artículo 5. *Criterios de distribución competencial.*

1. A los efectos de precisar la competencia registral del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, así como de las respectivas unidades que lo integran, se estará a lo previsto en los correspondientes estatutos sociales en relación con el concreto ámbito territorial en que tendrá lugar la actividad cooperativizada, así como con el carácter principal o mayoritario con que ésta se desarrolle respecto de los correspondientes marcos geográficos de referencia, y siempre teniendo en cuenta cual fuere el volumen previsto de la actividad cooperativizada para cada ejercicio económico, la ubicación real de los centros de trabajo o de las explotaciones de los socios, o cualesquiera otros índices reveladores de la efectiva actividad.

2. Si de los estatutos sociales no se deduce claramente el carácter y ámbito territorial en que la actividad cooperativizada tiene lugar, el registro podrá solicitar al representante de la entidad para que acredite, mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho, la actividad efectiva a realizar en cada territorio.

3. En todo caso, si las circunstancias tenidas en cuenta para precisar la competencia registral variasen durante el funcionamiento de la sociedad cooperativa deberá modificarse, en el sentido que corresponda, el ámbito territorial previsto en los estatutos sociales, sin perjuicio de que con posterioridad procediera modificar el fuero registral a consecuencia de variación en tales circunstancias, que se acreditará mediante certificación de la sociedad comprensiva de su actividad efectiva, por el contenido de la modificación estatutaria, o por cualquier medio de prueba válido en derecho.

4. Los actos correspondientes a una cooperativa inscrita en una unidad registral determinada, se inscribirán en esa misma unidad, o en la que, como consecuencia de la inscripción de dicho acto, deba inscribirse la cooperativa en virtud de lo dispuesto en el presente artículo y en el artículo 4.

Artículo 6. *Competencia a favor de otra unidad del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.*

1. Cuando un acto de una sociedad cooperativa determine la competencia de una unidad del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha distinta de aquella unidad registral en la que figure inscrita la entidad, la unidad registral que resulte competente en virtud de lo establecido en los artículos 4 y 5, pasará a ejercer respecto de la cooperativa todas las funciones registrales.

2. La unidad registral que resulte competente calificará el citado acto, para lo que requerirá de la unidad registral de origen copia del expediente completo de la cooperativa.

3. Calificado favorablemente el acto, se abrirá una nueva hoja registral e inscribirá como primer asiento el correspondiente al cambio de adscripción registral y a continuación inscribirá el acuerdo correspondiente y lo comunicará a la unidad registral de origen.

4. La unidad registral de origen, recibido el requerimiento del apartado 2, practicará anotación preventiva de cierre provisional de hoja registral, y una vez recibida la comunicación de inscripción del cambio de adscripción registral, procederá, dando la misma fecha que esa inscripción, a cerrar definitivamente la hoja registral de la cooperativa mediante un único asiento.

No obstante, la unidad registral de origen inscribirá, antes de remitir la copia del expediente al que se refiere el apartado 2, la totalidad de los actos que se hallasen presentados en ese momento para su inscripción ante la misma.

Artículo 7. *Competencia a favor del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha respecto de cooperativas procedentes de un registro distinto y viceversa.*

1. Cuando se presente ante el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha un acto de una sociedad cooperativa inscrita en un registro distinto, que determine la competencia a favor de aquél, la unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha comunicará dicha circunstancia y requerirá al registro de origen:

a) La documentación preceptiva para la inscripción del acuerdo según lo dispuesto en el presente reglamento.

b) El certificado de los antecedentes registrales de la sociedad, en la que conste la transcripción literal de los asientos que deban quedar vigentes.

c) Copia completa del expediente registral de la cooperativa.

2. La unidad regional del registro de cooperativas remitirá, en su caso, toda la documentación mencionada en el apartado 1 a la unidad registral competente en virtud de los artículos 4 y 5, que una vez califique favorablemente la inscripción del acto, transcribirá literalmente el contenido de la certificación de los antecedentes registrales como la primera inscripción en la hoja abierta a la sociedad, practicándose a continuación y correlativamente la inscripción del acuerdo correspondiente y de los sucesivos.

3. Cuando un acto de una sociedad cooperativa inscrita en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha determine la competencia a favor de un registro distinto, la unidad registral de origen practicará anotación preventiva de cierre provisional de la hoja registral y comunicará dicha circunstancia a la unidad regional del registro, remitiéndole la siguiente documentación:

a) El certificado de los antecedentes registrales de la sociedad, en el que conste la transcripción literal de los asientos que deban quedar vigentes.

b) Copia completa del expediente registral de la cooperativa.

La unidad regional comunicará el cambio y remitirá dicha documentación al registro competente.

4. La unidad registral de origen sólo procederá al cierre de la hoja registral mediante un único asiento, una vez obren en su poder los datos registrales en el registro competente.

Artículo 8. *Eficacia del registro.*

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, la eficacia del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha viene definida por la sujeción de su funcionamiento a los principios de publicidad formal y material, legalidad, legitimación, fe pública, prioridad y tracto sucesivo.

2. La publicidad del registro se hará efectiva mediante la manifestación de los libros y documentos del archivo a que hagan referencia los asientos registrales, así como de certificación o nota simple informativa sobre tales asientos, expedida por el encargado de dicho registro.

3. Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su inscripción en el registro.

Se presume que el contenido de los libros del registro es conocido por todos, no pudiendo alegarse su ignorancia.

Los actos y documentos sujetos a inscripción y no inscritos no producirán efectos frente a terceros de buena fe. En todo caso, no podrá invocarse la falta de inscripción por quien incurrió en su omisión.

Se presume la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito.

4. Los encargados del registro calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorguen o suscriban y la validez de su contenido, por lo que resulta de ellos y de los asientos del registro.

5. El contenido del registro se presume exacto y válido. Sus asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán todos los efectos prevenidos en la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, y en este reglamento, en tanto no se inscriba la declaración judicial o administrativa de inexactitud o nulidad. La presunción de exactitud y validez no alcanza a las cuentas anuales ni al informe de auditoría depositado en el registro. La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos de acuerdo con las leyes.

6. La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos del registro no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a derecho, entendiendo por tales los derechos que se adquieran en virtud de acto o contrato que resulte válido con arreglo al contenido del registro.

7. Inscrito o anotado preventivamente en el registro cualquier título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con él. El

documento que acceda primeramente al registro será preferente sobre los que accedan con posterioridad.

8. Para inscribir actos o contratos relativos a un sujeto inscribible será precisa la previa inscripción del sujeto. Para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de éstos. Para inscribir actos o contratos otorgados por apoderados o administradores será precisa la previa inscripción de éstos.

TÍTULO II

De los libros y los asientos

CAPÍTULO I

De los libros

Artículo 9. *Libros del registro.*

1. En el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha se llevarán los siguientes libros, comunes para todas las unidades registrales:

a) Libro de inscripción de sociedades cooperativas.
b) Libro de inscripción de microempresas cooperativas.
c) Libro fichero de legalizaciones de libros contables y sociales.

2. Además de los anteriores, en la unidad regional del registro, se llevarán los siguientes libros:

a) Libro fichero de denominaciones.
b) Libro de inscripción de asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.

3. Los encargados del registro también podrán llevar los libros, cuadernos y ficheros auxiliares que estimen convenientes para una ordenada gestión y mejor funcionamiento.

Artículo 10. *Requisitos técnicos de los libros.*

1. Los libros y ficheros indicados en el artículo 9 se llevarán por medios informáticos, y en los mismos se hará constar al menos los siguientes datos:

a) Tipo de asiento.
b) Fecha.
c) Número de asiento.
d) Asiento.

2. La información procesada en las aplicaciones informáticas de los libros y ficheros se conservará por el registro y será utilizada para cumplir sus tareas de publicidad registral.

3. La aplicación informática asegurará, en todo caso, el carácter indeleble de lo consignado en los libros y garantizará el acceso exclusivo a los mismos de la persona encargada del registro y el personal dependiente del mismo.

4. Los libros de inscripción de sociedades cooperativas, de microempresas cooperativas, de asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas y el libro fichero de legalizaciones de libros contables y sociales se llevarán por el sistema de hoja personal, a la que se atribuirá un número ordinal que será el de identificación registral de la correspondiente entidad junto con su denominación.

Artículo 11. *Libro de inscripción de sociedades cooperativas.*

1. Al libro de inscripción de sociedades cooperativas accederán los títulos y demás actos inscribibles de conformidad con la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, y el presente reglamento.

2. Al practicar la primera inscripción constitutiva de la cooperativa se abrirá la correspondiente hoja registral en la que constarán los siguientes datos mínimos para su identificación:

a) Número de inscripción de la cooperativa y, en su caso, el número con el que figurase inscrita en el anterior registro.
b) Denominación social de la cooperativa.
c) Domicilio social.
d) Clase y/o grado.
e) Objeto social.
f) Fecha de inscripción.
g) Número de la clasificación nacional de actividades económicas.
h) Número inicial de socios y clase de los mismos.
i) Capital social mínimo.

Artículo 12. *Libro de inscripción de microempresas cooperativas.*

1. En el libro de inscripción de microempresas cooperativas se inscribirán aquellas cooperativas que hubieran adquirido dicha condición, con independencia de la forma jurídica originaria.
2. El contenido y forma de la inscripción será el establecido en el artículo 11.

Artículo 13. *Libro fichero de legalizaciones de libros contables y sociales.*

1. En el libro fichero de legalizaciones de libros contables y sociales se anotarán las legalizaciones que se efectúen de los libros contables y sociales que se indican en la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.
2. En este libro se abrirá una ficha a cada entidad y en ella se hará constar:

a) Los datos registrales relativos a la entidad.
b) La clase de libro legalizado.
c) El número que hace dentro de los legalizados de la misma clase.
d) La fecha de la legalización.
e) Cualquier otro dato que se considere que permita el control efectivo del libro legalizado.

Artículo 14. *Libro fichero de denominaciones.*

1. La unidad regional del registro llevará un libro donde se anotarán las certificaciones sobre la existencia o inexistencia de entidades inscritas en el registro con idéntica denominación que otra cuya constitución se proyecta. Asimismo, se anotarán de oficio las cancelaciones de las denominaciones registradas de las cooperativas que no se hubieran constituido en el plazo de 6 meses desde la obtención del certificado de denominación no coincidente, establecido en el artículo 86.4.
2. En este libro se abrirá una ficha a cada denominación solicitada y en ella se hará constar:

a) La denominación concedida.
b) La fecha de expedición del certificado o su prórroga.
c) La fecha de constitución o modificación de estatutos.
d) La fecha de cancelación de las denominaciones registradas.

Artículo 15. *Libro de inscripción de asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.*

1. En el libro de inscripción de asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas se inscribirán las entidades asociativas que adquieran tal condición.
2. Cada entidad constituida dará lugar a la apertura de una nueva hoja registral en la que deberá constar:

a) Número de inscripción.
b) La denominación de la entidad asociativa.

c) El domicilio social de la entidad asociativa.
d) La denominación social, clase y código de identificación fiscal de las entidades asociadas o federadas.

CAPÍTULO II

De los asientos

Artículo 16. *Clases de asientos.*

1. En los libros del registro se practicarán las siguientes clases de asientos:

a) Las inscripciones, son asientos definitivos y positivos, que se corresponden con los actos a los que se refiere el artículo 24, y son los únicos asientos destinados a dar publicidad de su contenido y dar fe de los datos que se incluyan en los mismos.
b) Las anotaciones preventivas, son asientos provisionales y positivos, que se cancelan una vez que el registro inscribe el asiento definitivo o tiene conocimiento de la desaparición de la causa que les da origen.
c) Las cancelaciones, son una forma de asiento definitivo y negativo, con eficacia extintiva, su función es negar en todo o en parte una inscripción anterior.
d) Las notas marginales, sirven para consignar algún hecho relevante relacionado con el asiento principal.

2. Las inscripciones, las anotaciones preventivas y las cancelaciones son asientos principales; la nota marginal es un asiento accesorio de otro principal.
3. Si el presente reglamento no previese la clase de asiento que le corresponde al documento presentado ante el registro, el encargado del mismo extenderá la correspondiente anotación ajustándose a las instrucciones elaboradas por la unidad regional del registro.

Artículo 17. *Ordenación de los asientos.*

1. Los asientos se practicarán a continuación uno de otro y su numeración será correlativa.
2. La primera inscripción en la hoja abierta a cada entidad cooperativa será la relativa a su constitución o la correspondiente a sus antecedentes registrales, si ya estuviese constituida y procediese de otro registro.
3. La constitución de la cooperativa dará lugar a dos asientos registrales, uno para la propia constitución y otro para el nombramiento del primer órgano de gobierno.
4. Las anotaciones preventivas se identificarán mediante letras y por orden alfabético en la misma columna que las inscripciones.
5. Las cancelaciones se realizarán del mismo modo que corresponda a cada clase de asiento, extendiendo nota marginal de referencia en el asiento cancelado.
6. Las notas marginales se practicarán al margen del asiento al que se refieran. Si hubiere varias relativas a un asiento se extenderán a continuación unas de otras, identificándose con ordinales desde la segunda.

Artículo 18. *Redacción de los asientos.*

1. La redacción de los asientos se hará de forma sucinta, con referencia al título objeto de inscripción, o anotación, debiendo recoger los siguientes extremos:

a) Número y fecha del asiento.
b) Clase de acto.
c) Naturaleza del título que lo contiene:

1.º Si se trata de un documento público, se incluirá el nombre del notario autorizante, juez, tribunal o funcionario que lo expide.
2.º Si se trata de un documento privado, se incluirá el nombre de las personas que lo suscriban.

d) Contenido del acto.

e) En su caso, resolución favorable a la inscripción.

2. Cuando se trate de asientos relativos al depósito de cuentas, se indicará el tipo de documento depositado, la fecha de depósito, si el depósito se efectúa o no fuera de plazo y el ejercicio económico al que corresponden las cuentas.

3. Los datos u otras circunstancias ya inscritos podrán sustituirse por simples referencias, con objeto de evitar su reiteración.

4. Cuando haya de hacerse constar en los asientos la identidad de una persona, se consignarán:

a) Para las personas físicas, las circunstancias personales, que serán: nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad, o en su caso, tarjeta de residencia, domicilio habitual y, en su caso, nacionalidad.

b) Para las personas jurídicas, la razón social o denominación, los datos de identificación registral, en su caso, el domicilio y el número de identificación fiscal.

c) Para las comunidades de bienes, las circunstancias personales del partícipe previamente designado por los comuneros, con expresión del número de identificación fiscal de la comunidad de bienes.

Artículo 19. *Tracto sucesivo.*

1. Para inscribir actos o contratos relativos a un sujeto inscribible será preciso la previa inscripción del sujeto. Para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de éstos. Para inscribir actos o contratos otorgados por apoderados o administradores será precisa la previa inscripción de su nombramiento.

2. La inscripción del cese y nombramiento de los órganos de la cooperativa y de otros sujetos inscribibles, requerirá la previa inscripción de los anteriores que se hubieran producido.

3. Los actos con eficacia actual emanados de cargos sociales que no fueron inscritos estando vigente su mandato, podrán inscribirse, aunque este mandato hubiera finalizado, siempre que se acredite el nombramiento y la legitimación de los otorgantes mediante certificado expedido por la entidad solicitante.

4. Si se interrumpe el tracto sucesivo se reanudará mediante la inscripción de aquellos actos que no hubieren sido inscritos en su momento, y en caso de que éstos fuesen varios, se practicarán de forma simultánea, otorgándole a cada uno su respectivo asiento correlativo, en el que se hará mención a esta circunstancia.

5. En caso de que, habiéndose presentado la documentación correspondiente ante la unidad registral competente, ésta no se hubiese inscrito, la inscripción se practicará en el momento de conocerse la omisión. Si se hubiese practicado algún asiento correspondiente a un acto cronológicamente posterior, el Registro inscribirá el acto haciendo mención a esta circunstancia.

Artículo 20. *Práctica de los asientos.*

1. Los asientos se practicarán en virtud de:

a) Resolución expresa dictada por la autoridad administrativa de la que dependa la correspondiente unidad del registro.

b) Resolución judicial o administrativa, dictada por órgano competente.

c) Laudo arbitral.

d) Acto administrativo, en el supuesto de dictarse nota defectos, previsto por el artículo 31.

e) Documento privado, en el supuesto de nombramiento de auditores de cuentas, previsto por el artículo 81.

2. Para practicar asientos relativos a las cooperativas de crédito y de seguros, deberá acreditarse el cumplimiento previo de los requisitos exigidos en la normativa específica aplicable a este tipo de entidades. A estos efectos la Consejería competente en materia de entidades de crédito y seguro de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ejercerá las funciones que le correspondan sobre estas clases de cooperativas.

Artículo 21. *Expedientes registrales.*

1. Los documentos que accedan al registro se incorporarán al expediente de cada entidad cooperativa. En cada expediente registral se archivarán las solicitudes, los títulos, los actos administrativos y demás documentos de la entidad que hayan integrado un procedimiento administrativo registral.

2. La documentación relativa a los depósitos de cuentas se archivará separadamente por entidades y ejercicios económicos y la de legalización de libros sociales y contables se incorporará a un fichero específico en el que se archivarán por orden cronológico de su producción.

Artículo 22. *Rectificación de errores.*

1. Para la rectificación de errores materiales, de oficio o a instancia de interesado, el registro practicará la rectificación registral que proceda de acuerdo con lo previsto en el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y la comunicará a quienes resulten interesados.

2. La resolución de rectificación dará lugar a la extensión de un asiento de rectificación al que se otorgará un nuevo número, en el que se expresarán claramente los conceptos erróneos, los términos que sustituyan a los errores y la declaración de haber quedado rectificado el asiento primitivo.

3. La rectificación de un asiento dará lugar a la extensión en el asiento erróneo de una nota marginal en la que se hará referencia al asiento de corrección, así como a la corrección por el mismo procedimiento del resto de los asientos relativos a las materias afectadas, aunque se encontrasen en otros libros o ficheros auxiliares.

4. La rectificación de las notas marginales se extenderá lo más cerca posible de las rectificadas, efectuándose asimismo en la rectificada la remisión a la nueva nota marginal.

Artículo 23. *Reconstrucción del registro.*

1. Si como consecuencia de causa de fuerza mayor resultasen afectados los medios informáticos con los que se llevan los libros del registro, se reconstruirán los mismos tomando como base los datos obrantes en papel en el registro, así como cuantos pudieran requerírseles a las entidades afectadas, a las que se les comunicará esta circunstancia.

2. Reconstruidos los libros, se hará constar esta circunstancia por diligencia del encargado del registro, quien procederá a practicar, a partir del último que se conserve, los asientos destruidos, siguiendo su correspondiente orden.

TÍTULO III

De la inscripción de las sociedades cooperativas y de sus actos

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 24. *Actos objeto de inscripción.*

1. Es obligatoria la inscripción en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha de los siguientes actos relativos a las sociedades cooperativas:

a) La constitución de la sociedad cooperativa.

b) La modificación de los estatutos sociales.

c) La fusión, escisión, transformación, disolución, reactivación, liquidación y extinción.

d) El otorgamiento, modificación, revocación o sustitución de los poderes generales de gestión, administración y dirección otorgados por el órgano de administración.

e) El acuerdo de modificación del modo de organizar la administración de la sociedad, constituya o no modificación de los estatutos.

f) El nombramiento y cese de los miembros del órgano de administración, de los liquidadores, de los miembros de la comisión de intervención, miembros de la comisión de recursos, interventores judiciales, así como en su caso, de los auditores de cuentas, del gerente de la cooperativa y de los consejeros delegados con indicación expresa de las facultades conferidas.

g) El acuerdo del consejo rector de delegar algunas de sus facultades a una comisión ejecutiva o a uno o varios consejeros delegados, así como su revocación.

h) En las cooperativas de crédito, el nombramiento y cese de los miembros del consejo rector y director general y, en su caso, los miembros de las comisiones ejecutivas, comisiones mixtas y consejeros delegados y, asimismo, la creación o supresión de sus sucursales.

i) Los actos judiciales en materia concursal, conforme a la legislación aplicable, así como las medidas de intervención administrativa.

j) La descalificación firme de la cooperativa.

k) Las resoluciones judiciales y administrativas en los términos establecidos en las leyes y en este reglamento.

l) La creación y cierre de las secciones de crédito.

m) La emisión de obligaciones u otros valores negociables, agrupados en emisiones, y los demás actos o circunstancias relativos a los mismos cuya inscripción esté legalmente establecida.

n) El acuerdo de integración en un grupo cooperativo y el acta notarial de su formalización, así como los convenios intercooperativos estipulados.

o) En general, los actos que modifiquen el contenido de los asientos practicados, aquellos otros cuya inscripción prevean la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, y el presente reglamento y cualesquiera otros cuya inscripción obligatoria viniera impuesta por norma legal o reglamentaria.

2. Será potestativa la inscripción de los siguientes actos:

a) Los poderes generales para pleitos o los concedidos para la realización de actos concretos.

b) El nombramiento de suplentes para ostentar cargos de administración en la sociedad, en tanto no pasen a ocupar las vacantes correspondientes.

3. De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, la inscripción de actos de constitución, modificación de los estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación y liquidación de las cooperativas, así como la transformación en sociedades de esta naturaleza, será constitutiva. Las restantes inscripciones tendrán el carácter de declarativas.

Artículo 25. *Título inscribible.*

1. Para solicitar la inscripción registral la cooperativa interesada presentará los títulos que para cada clase de acto se establecen en este reglamento.

2. Los títulos a inscribir se presentarán de la forma que se determine en la normativa que en desarrollo de este reglamento se dicte por la Consejería competente en materia de trabajo.

3. La inscripción de los actos modificativos del contenido de los asientos se practicará en virtud de documento de igual clase al requerido para la inscripción del acto que se modifica. La misma regla será de aplicación al título por el que se subsanen los defectos señalados por el registro.

Artículo 26. *Acreditación de la identidad de los firmantes.*

Cuando el título inscribible fuese un documento notarial o privado, el registro verificará, únicamente, que las personas que lo suscriben se hallan previamente inscritas en el mismo.

Artículo 27. *Acreditación de los acuerdos sociales y su elevación a instrumento público.*

1. Los acuerdos de los órganos sociales de las cooperativas se acreditarán ante el registro mediante certificado expedido por el cargo competente, testimonio notarial del acta

de los acuerdos o acta notarial de la reunión. Cuando las leyes exijan la escritura pública para la inscripción de los acuerdos, éstos deberán elevarse a público.

2. Para la inscripción de los acuerdos contenidos en la certificación deberá haberse inscrito previa o simultáneamente y estar vigente el cargo del certificante, con las siguientes excepciones:

a) Cuando el acuerdo siga aún vigente y se acredite fehacientemente que quien lo tomó tenía capacidad de hacerlo.

b) Cuando se trate de certificar un acuerdo por el que se nombra al titular de un cargo con facultad certificante extendida por el propio nombrado. En este supuesto el certificado deberá ser firmado también por el anterior titular o, en su defecto, se acompañará notificación fehaciente del nombramiento al anterior titular.

3. Podrán expedir certificados relativos a los acuerdos de los órganos sociales:

a) Cuando exista consejo rector, el secretario, con el visto bueno del presidente. Vacantes ambos cargos, serán sustituidos respectivamente por cualquier miembro del consejo rector nombrado interinamente por el mismo para desempeñar el cargo de secretario, y por el vicepresidente.

b) Cuando exista administrador único, éste certificará por sí solo los acuerdos de la asamblea general y los apoderamientos.

c) Cuando existan dos administradores mancomunados serán necesarias las firmas de ambos, exigiéndose únicamente la de uno de ellos si se trata de administradores solidarios.

d) En período de liquidación, los liquidadores conjuntamente.

4. En los certificados expedidos se consignarán todas las circunstancias del acta que sean necesarias para calificar la validez de los acuerdos adoptados. No se podrán certificar acuerdos que no consten en acta notarial o en actas debidamente aprobadas y firmadas, debiendo indicarse en la certificación la fecha y sistema de aprobación del acta.

Los acuerdos podrán certificarse por transcripción literal o por extracto. Para los acuerdos relativos a la modificación de los estatutos sociales será obligatoria la transcripción completa del nuevo texto de los artículos reformados o añadidos.

5. Estarán facultados para elevar a públicos los acuerdos sociales cualquiera de las personas que suscriban los certificados y, asimismo, quienes sean facultados para ello por el órgano social que haya adoptado los acuerdos.

6. La elevación a instrumento público de los acuerdos de la asamblea general y del órgano de administración podrá realizarse tomando como base el acta o libro de actas, testimonio notarial de los mismos o certificación de los acuerdos, y la copia autorizada del acta cuando los acuerdos constaren en acta notarial.

En la escritura de elevación a público del acuerdo social deberán consignarse todas las circunstancias del acta que sean necesarias para calificar la validez de aquél.

7. Las certificaciones de los acuerdos sociales de las cooperativas que cuenten con una sección de crédito que hayan de ser inscritos en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, expresarán que dichos acuerdos han sido dictaminados por el letrado asesor y el sentido, favorable o desfavorable, de su dictamen.

CAPÍTULO II

Del procedimiento para la inscripción de actos en general

Artículo 28. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento de inscripción de los actos que afecten a las cooperativas y asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas en el registro se iniciará a solicitud de la cooperativa o entidad asociativa interesada, o de oficio, en los supuestos establecidos en este reglamento.

2. Las solicitudes de inscripción a instancia de la cooperativa o entidad asociativa interesada podrán presentarse por quienes ostenten su representación. Para la constitución inicial, dicha representación corresponde a todos sus promotores, o a quienes hayan sido designados al efecto en la escritura de constitución.

3. Cuando los actos registrables deriven de lo establecido en resolución judicial firme o de resolución administrativa firme en dicha vía, serán aportados al registro por quien corresponda conforme a este reglamento.

4. Los mandamientos judiciales de inscripción registral se presentarán al registro por la representación procesal a la que les fueren librados.

Artículo 29. *Plazo de solicitud y documentación necesaria.*

1. Las solicitudes de inscripción habrán de presentarse en los plazos establecidos en este reglamento para cada tipo de acto.

No obstante, transcurridos los plazos correspondientes, la unidad registral competente tramitará el procedimiento de inscripción, excepto en el supuesto de constitución de la cooperativa que se estará a lo dispuesto en el artículo 34.

2. Junto con la solicitud de inscripción, deberá aportarse la siguiente documentación:

a) Título inscribible, en la forma indicada por el artículo 25 y con los requisitos que, para cada acto, exijan la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, y el presente reglamento.

b) Documento acreditativo del pago, exención o no sujeción a los tributos que correspondan al título a inscribir, en su caso.

c) La documentación específica que, en su caso, se requiera para cada tipo de acto por el presente reglamento.

Artículo 30. *Calificación.*

1. Todos los documentos presentados para su inscripción en el registro serán calificados por el encargado del registro, antes de su inscripción, a fin de preservar su conformidad con la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, con este reglamento y demás normativa de aplicación.

2. La calificación registral se extenderá a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorguen o suscriban y la validez de su contenido, por lo que resulta de ellos y de los asientos del registro.

3. La calificación de cada título deberá ser global y unitaria, salvo que proceda la acumulación. En este sentido, la calificación deberá apreciar todos los defectos que afecten al título y que impidan definitiva o provisionalmente la inscripción.

4. Se considerarán faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos inscribibles todas las que afecten a su validez según las leyes que determinan su forma, siempre que resulten de los documentos presentados.

5. Del mismo modo, se apreciará la omisión o la expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que necesariamente deba contener la inscripción y asimismo, la legitimación de los otorgantes de los documentos objeto de inscripción y la validez del contenido de dichos documentos.

Artículo 31. *Nota de defectos.*

1. Cuando practicada la calificación se constatase que los documentos y actos susceptibles de inscripción registral contienen defectos subsanables, se notificará al interesado la correspondiente nota de defectos en la que se expondrán los hechos y las disposiciones infringidas, para su subsanación conforme a derecho en el plazo de un mes, salvo en el caso de constitución de la cooperativa, en el que el plazo será de tres meses.

Asimismo, se procederá a practicar anotación preventiva, que mantendrá su vigencia hasta la resolución del procedimiento. Dicha anotación preventiva se convertirá, cuando los defectos hubiesen sido subsanados, en inscripción.

2. Notificada la nota de defectos, se suspenderá el cómputo del plazo máximo para resolver el procedimiento y notificar la resolución, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, el transcurso del plazo concedido.

3. Cuando no se hubiere atendido en tiempo y forma el requerimiento de subsanación, el órgano competente dictará resolución declarativa de desistimiento de la solicitud de inscripción, procediendo al archivo de lo actuado.

Artículo 32. *Resolución y plazos para la inscripción.*

1. Las resoluciones de contenido registral serán dictadas por la autoridad administrativa de la que dependa la unidad registral, siendo motivadas en base a la calificación efectuada.

2. En el caso de que los títulos y documentos sometidos a calificación no contuvieren defectos o, cuando teniéndolos, hubieren sido subsanados conforme a derecho, se dictará resolución que así lo declarará, disponiendo la inscripción del acto en la correspondiente hoja registral, devolviendo a los interesados los documentos presentados con diligencia expresiva de la fecha de la inscripción.

3. En el caso de que los títulos y documentos sometidos a calificación contuvieren defectos considerados no subsanables, se dictará resolución que así lo declarará denegando motivadamente la inscripción del acto y procediéndose al archivo de lo actuado, sin necesidad de realizar anotación preventiva alguna y procediendo al archivo de lo actuado.

4. Siempre y cuando el presente reglamento no prevea otro plazo específico, el plazo máximo para resolver el procedimiento, inscribir el asiento y notificar la resolución será de veinte días.

El cómputo de los citados plazos se contará desde la fecha de entrada de la solicitud de inscripción en el registro único de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

No obstante, excepcionalmente se podrá acordar la ampliación de dicho plazo, motivado por la acumulación de expedientes, notificándose el acuerdo a la entidad interesada.

5. Sin perjuicio de la obligación de resolver, transcurridos los plazos citados sin que se hubiese practicado la correspondiente inscripción, los interesados podrán entender estimada su solicitud, salvo en el supuesto de inscripción del acto de constitución de la sociedad cooperativa, previsto en el artículo 16.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

6. En los procedimientos registrales iniciados de oficio se observarán las normas establecidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

7. Contra la resolución de la autoridad administrativa que ponga fin al procedimiento de inscripción, los interesados podrán formular recurso de alzada, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, ante la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de trabajo.

Artículo 33. *Inscripción parcial.*

1. Si el título inscribible contuviera varios hechos, actos o negocios independientes unos de otros, los defectos que se apreciasen en alguno de ellos no impedirán la inscripción de los demás, debiendo practicarse respecto de éstos, los asientos solicitados.

2. Si los defectos apreciados afectasen a una parte del título y no impidieran la inscripción del resto, podrá practicarse su inscripción parcial. En particular, se entenderá que cabe la inscripción parcial prescindiendo de las cláusulas o estipulaciones defectuosas, cuando éstas fueren meramente potestativas o cuando su omisión en la inscripción quede suplida por las normas legales correspondientes.

3. Si la inscripción parcial resultare posible, el encargado del registro la practicará siempre que se hubiese previsto en el título o se hubiese solicitado por el interesado, en cuyo caso se hará constar así en nota marginal al pie del título.

CAPÍTULO III

De la inscripción de la constitución de la sociedad cooperativa

Artículo 34. *Plazo de solicitud y documentación necesaria.*

1. La constitución de la cooperativa deberá inscribirse con carácter constitutivo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la constitución de la cooperativa será escritura pública, que será otorgada por todos los promotores o por las personas facultadas a tal efecto por la asamblea constituyente, en su caso.

3. Las personas facultadas deberán solicitar, en el plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura pública, la inscripción de la sociedad en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, aportando junto a la documentación indicada en el

artículo 29, el código de identificación fiscal de la cooperativa, si le ha sido asignado por la administración tributaria, o en caso contrario, deberán comunicarlo al registro en el plazo de un mes desde la asignación.

4. Si la solicitud se presentase transcurrido el plazo de seis meses desde el otorgamiento de la escritura, a tenor de lo previsto en el artículo 16.1 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, deberá acompañarse a la solicitud la ratificación de la escritura de constitución, también en documento público, cuya fecha no podrá ser anterior a dos meses de dicha solicitud.

En todo caso, las personas fundadoras y administradoras, que también pueden instar la referida solicitud, responderán solidariamente de los daños y perjuicios que se irrogaren por el incumplimiento de esta obligación.

Artículo 35. *Contenido de la escritura de constitución.*

1. La escritura pública de constitución deberá contener, como mínimo, los extremos que establece el artículo 13.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

2. El capital social desembolsado, tanto en concepto de aportación obligatoria como voluntaria, se acreditará mediante el resguardo o certificación de las cantidades depositadas en una entidad de crédito o de una sección de crédito a favor de la sociedad cooperativa, que se entregará al notario, para que éste los incorpore a la escritura pública. En la escritura se hará constar el carácter de las aportaciones, sus cuantías respectivas y el cumplimiento de los requisitos que le son inherentes, así como, si hubiera desembolsos pendientes de los promotores, el plazo máximo en que se haya acordado que deba efectuarse el desembolso restante.

3. En caso de desembolso de aportaciones no dinerarias, deberá consignarse su valor en moneda de curso legal, que será ratificado por la asamblea constituyente o, cuando ésta no se celebre, por los otorgantes e incorporándose, en su caso, a la escritura el informe o informes emitidos por expertos independientes con habilitación legal. Se describirán los bienes y derechos que se aportan por cada promotor, con sus datos registrales, si los tuvieran, y el título o concepto de la aportación; una vez inventariados los bienes se incorporarán a la escritura.

4. Deberán acreditarse fehacientemente ante el registro los desembolsos pendientes, dinerarios o no dinerarios. Respecto de los desembolsos pendientes en aportaciones no dinerarias se determinarán su naturaleza, valor y contenido, y la forma y plazo para realizarlas. Si finalmente no se efectuaran, se satisfará su valor en dinero.

Artículo 36. *Estatutos Sociales.*

1. De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, los estatutos de las sociedades cooperativas incluirán como mínimo las siguientes menciones:

a) La denominación de la cooperativa.

b) El domicilio social.

c) El objeto social.

d) El capital social mínimo.

e) El ámbito territorial donde desarrollará las actividades cooperativizadas con sus socios.

f) La duración de la cooperativa.

g) Las distintas clases de socios, los requisitos exigidos para integrarse en cada clase, así como el régimen de su baja y, en caso de prohibición de ésta, el régimen de transmisión de sus participaciones cooperativas.

h) La cuantificación y el establecimiento del régimen de la participación mínima del socio en la actividad cooperativizada que desarrolla su objeto y fin social, pudiendo establecer y regular el principio de exclusividad.

i) Las obligaciones y derechos de los socios.

j) Las normas de disciplina social, la tipificación de las infracciones y sanciones, el procedimiento sancionador, los recursos, así como los supuestos de pérdida forzosa de la condición de socio.

k) La forma de publicidad y el plazo para convocar la asamblea general, ordinaria y extraordinaria, en primera y segunda convocatoria.

l) La participación social obligatoria mínima al capital social para adquirir la condición de socio de la cooperativa, así como los criterios para determinar la participación obligatoria mínima que deberán efectuar los futuros socios.

m) La composición del órgano de administración y en su caso, del de intervención, del comité de recursos y de otros órganos facultativos integrados en la estructura de la cooperativa, así como la duración del mandato de sus miembros y el sistema de acceso y renovación de estos órganos.

n) El régimen de transmisión de las participaciones sociales y, en su caso, de la condición de socio, así como, eventualmente, las condiciones en que procediere hacer ejercicio del derecho de reembolso de las participaciones.

ñ) El régimen de las secciones que se creen, en su caso, en la cooperativa.

o) Las causas de disolución de la cooperativa y las normas para su liquidación.

p) Cualquier otra mención o materia exigida por la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, en especial, todas aquellas requeridas en función de la clase de cooperativa que pretenda fundarse y en concreto las siguientes:

1.º El ejercicio económico, de acuerdo con el artículo 85.1 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

2.º En las cooperativas que tengan consejo rector, el funcionamiento interno del mismo, de acuerdo con las normas recogidas en el artículo 67.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

3.º En las cooperativas que tengan secciones, la asamblea de sección, de acuerdo con el artículo 9.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

4.º En las cooperativas agrarias, el tiempo mínimo de permanencia de los socios en la cooperativa, contemplado por el artículo 130.6 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

5.º En las cooperativas de segundo o ulterior grado, las facultades transferidas desde la cooperativa de primer grado a la de segundo o ulterior grado; las materias o áreas respecto de las cuales las propuestas de las entidades asociadas serán meramente indicativas, y no vinculantes, para la cooperativa de segundo o ulterior grado; y las áreas de actividad empresarial integradas, las bases para el ejercicio de la dirección unitaria del grupo y sus característica, cuando la cooperativa se constituya con fines de integración empresarial, de acuerdo con el artículo 154 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

6.º En las cooperativas de iniciativa social y las de integración social que pretendan ser calificadas e inscritas como cooperativas sin ánimo de lucro, los requisitos exigidos en el artículo 150 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

2. Por último, respecto de las cooperativas de trabajo asociado, los estatutos recogerán necesariamente la opción que adopte la cooperativa respecto al régimen de Seguridad Social al que se acogerán sus socios trabajadores, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

Artículo 37. *Resolución registral.*

El plazo máximo para resolver el procedimiento, inscribir el asiento y notificar la resolución será de treinta días desde la solicitud.

Artículo 38. *Inscripción de la sociedad microempresa cooperativa.*

Para la inscripción de la constitución de la sociedad microempresa cooperativa, se estará a lo dispuesto en este capítulo, salvo respecto al plazo máximo para resolver el procedimiento, inscribir el asiento y notificar la resolución, que será de quince días desde la solicitud.

Artículo 39. *Constitución a través de la aplicación informática cooperativ@24.*

1. Las sociedades cooperativas y microcooperativas de trabajo asociado, podrán constituirse a través de la aplicación informática cooperativ@24, que ofrece a los promotores

un modelo de acta de constitución y de estatutos sociales cuya identidad e integridad se garantizan, lo que excluye la calificación de los mismos.

2. En este supuesto, la inscripción de la constitución deberá practicarse en el plazo de veinticuatro horas desde la presentación de la escritura pública de constitución, si ésta careciese de defectos.

3. Si el registro observase algún defecto en el cuerpo de la escritura, se notificará al interesado la correspondiente nota de defectos, para su subsanación conforme a derecho en el plazo de tres meses, aplicándose el procedimiento ordinario de inscripción.

4. Si la escritura pública presentada a inscripción no incorporase los modelos de actas de constitución y de estatutos sociales que expide la citada aplicación informática, se aplicará el procedimiento ordinario de inscripción.

CAPÍTULO IV

De la inscripción de las modificaciones estatutarias

Artículo 40. *Modificaciones estatutarias.*

1. Toda modificación estatutaria deberá inscribirse con carácter constitutivo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción de la modificación estatutaria será escritura pública, que deberá contener:

a) El acuerdo adoptado por la asamblea general, que deberá incorporar la trascripción literal de la nueva redacción de los artículos modificados o añadidos.

b) La acreditación, por declaración de los otorgantes, de que se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 97.1 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, que son los siguientes:

1.º Que el órgano de administración o, en su caso, los socios autores de la propuesta formulen un informe escrito con la justificación detallada de la misma.

2.º Que se expresen en la convocatoria, con la debida claridad, los extremos que hayan de modificarse.

3.º Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar el derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe justificativo y de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

4.º Que el acuerdo sea tomado por la asamblea general por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.

No obstante, cuando la modificación consista en un cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal, la inscripción de la modificación se practicará en virtud de escritura pública o de certificación del acuerdo social correspondiente.

3. Cuando la modificación consista en un cambio de denominación social o de domicilio, o en la sustitución o alteración del objeto social, la escritura pública habrá de incorporar asimismo el anuncio en uno de los diarios en papel o digitales de mayor circulación en los lugares donde se encuentre el domicilio social y los centros de trabajo, sin cuya publicidad no podrá inscribirse en el registro.

4. Cuando la modificación consista en el cambio de la denominación de la entidad, la escritura pública incorporará asimismo la certificación de denominación no coincidente a que se refiere el artículo 85.

5. Cuando la modificación consista en el incremento del capital social mínimo estatutario, deberá acreditarse su desembolso conforme a lo previsto en el artículo 35.2, o si el referido incremento hubiere sido ya desembolsado previamente a la adopción del acuerdo, se justificará a través de la certificación de esta circunstancia expedida por el órgano de administración de la cooperativa, acompañada de balance cerrado el día anterior al acuerdo de modificación.

6. La prórroga de la duración de la sociedad contemplada por el artículo 111 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, tendrá la consideración de modificación estatutaria.

7. La solicitud de inscripción deberá formularse en el plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura pública de modificación estatutaria.

En el supuesto de que la modificación estatutaria consista en un cambio del domicilio social dentro del mismo término municipal, dicho plazo se computará, en su caso, desde la fecha del correspondiente acuerdo social.

8. El plazo máximo para resolver el procedimiento, inscribir el asiento y notificar la resolución será de treinta días.

Artículo 41. *Modificación del modo de organizar la administración de la cooperativa.*

1. La modificación del modo de organizar la administración de la cooperativa deberá inscribirse con carácter declarativo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción será escritura pública.

3. Si la modificación del modo de organizar la administración de la cooperativa constituye una modificación estatutaria, la inscripción se llevará a cabo en la forma y con el carácter establecido en el artículo 40.

CAPÍTULO V

De la inscripción de la transformación, fusión y escisión de cooperativas

Artículo 42. *Transformación de sociedades civiles, mercantiles y asociaciones en cooperativas.*

1. La transformación de las sociedades civiles, mercantiles y asociaciones en sociedades cooperativas deberá inscribirse con carácter constitutivo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción de la transformación de la cooperativa será escritura pública, que deberá contener las menciones previstas en el artículo 13 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, para la constitución de una cooperativa.

3. De acuerdo con el artículo 99.3 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, la escritura de transformación se presentará para su inscripción en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, acompañada de la siguiente documentación:

a) Balance de la sociedad cerrado el día anterior a la fecha del acuerdo de transformación.

b) Certificación del registro público en la que consten la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes y la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación.

c) El informe de una o varias personas expertas independientes que posean la habilitación legal correspondiente sobre el valor del patrimonio no dinerario.

d) La participación en el capital social que corresponda a cada uno de los socios.

Inscrita la transformación, el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha lo comunicará de oficio al registro público correspondiente.

4. De acuerdo con el artículo 99.4 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, si la legislación aplicable a las sociedades que se transforman en cooperativas reconociere a los socios el derecho de separación en caso de transformación o de modificación de los estatutos, la escritura pública de transformación contendrá la relación de quienes hayan hecho uso del mismo y el capital que representen, así como el balance final cerrado el día anterior al del otorgamiento de la escritura.

5. La solicitud de inscripción de la transformación en el registro se presentará en el plazo de dos meses a partir del otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

6. Una vez inscrita la transformación, el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha lo comunicará de oficio al registro público correspondiente en que constare inscrita anteriormente la sociedad transformada, a los efectos registrales oportunos.

7. En la hoja registral abierta se inscribirán en primer lugar los antecedentes registrales, y como segundo asiento la transformación.

8. Las sociedades cooperativas europeas que, al amparo de lo previsto por el artículo 76 del Reglamento (CE) n.° 1435/2003 del Consejo, de 22 de julio de 2003, relativo al Estatuto

de la Sociedad Cooperativa Europea (SCE) se transformen en sociedades cooperativas sujetas a la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, deberán inscribir dicha transformación en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, conforme a lo establecido en este artículo.

Artículo 43. *Transformación de cooperativas en asociaciones y sociedades civiles y mercantiles.*

1. La transformación de una sociedad cooperativa inscrita en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha en asociación, sociedad civil o mercantil, cualquiera que fuere su clase, deberá inscribirse con carácter declarativo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción de la transformación de la cooperativa será escritura pública.

3. De acuerdo con el apartado e) del artículo 100.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, el acuerdo de transformación será elevado a escritura pública, que habrá de ser otorgada por la cooperativa y por todos los socios que pasen a responder personalmente de las deudas sociales, contendrá las menciones exigidas por la citada Ley para la constitución de la sociedad cuya forma se adopte, así como la relación de socios que hayan hecho uso del derecho de separación y el capital que representen.

4. De acuerdo con el apartado f) del artículo 100.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, la escritura pública de transformación de la cooperativa se presentará en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, acompañada del balance de la sociedad cerrado el día anterior a la fecha del acuerdo de transformación y del balance final cerrado el día anterior al del otorgamiento de la escritura si algún socio hubiera ejercitado el derecho de separación.

El citado registro emitirá certificación en la que consten la transcripción literal de todos los asientos que hayan de quedar vigentes y la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación. Al emitirse la certificación se extenderá nota de cierre provisional de la hoja de la cooperativa que se transforma.

5. Inscrita la transformación, el registrador mercantil lo comunicará de oficio al registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, que procederá a la inmediata cancelación de los asientos relativos a la sociedad.

6. En el caso de transformación de la sociedad cooperativa sobre la que haya recaído resolución firme de descalificación deberá observarse lo previsto por el artículo 162.4 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, sobre el plazo máximo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa, para practicar la transformación.

Artículo 44. *Fusión de cooperativas.*

1. La fusión de cooperativas deberá inscribirse con carácter constitutivo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción de la fusión será escritura pública única, en la que constará el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas asambleas generales de las cooperativas que se fusionan, el balance de fusión de las cooperativas que se extinguen, así como declaración responsable de los otorgantes de que se han respetado las garantías establecidas en los artículos 103, 104 y 106 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

3. Si la fusión se realizara mediante la creación de una nueva cooperativa, la escritura contendrá las menciones exigidas en el artículo 13 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, en cuanto resulten de aplicación para la constitución de la misma.

4. Si la fusión se realizase por absorción, la escritura contendrá las modificaciones estatutarias que se hubieran acordado por la cooperativa absorbente con motivo de la fusión, sujetándose a lo previsto en el artículo 40.

5. Cuando en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha no figuren inscritas todas las entidades participantes en la fusión, junto con la escritura pública se deberá aportar una certificación literal de los asientos registrales que deban quedar vigentes de cada una de las sociedades que figuren inscritas en registro distinto, acompañando la copia diligenciada del expediente registral, en su caso, y declaración de la inexistencia de obstáculos registrales para la pretendida fusión, firmada por el encargado del registro de origen.

La persona encargada de la unidad registral correspondiente del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha en razón de la fusión, tendrá que comunicar de oficio a los distintos

registros afectados, que ha inscrito la fusión, con indicación de las fechas registrales correspondientes, a los efectos registrales oportunos.

6. La solicitud de inscripción de la fusión deberá formularse en el plazo de dos meses a partir del otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

7. La unidad registral competente para calificar e inscribir el acuerdo de fusión será:

a) En los supuestos de fusión mediante la creación de una nueva cooperativa, la que resulte de la aplicación de las reglas generales establecidas en los artículos 4 y 5.

b) En los supuestos de fusión por absorción, aquella en la que se encuentre inscrita la cooperativa absorbente.

8. La escritura de fusión tendrá eficacia en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha para la cancelación de las cooperativas que se extinguen y la inscripción de la nuevamente constituida o modificaciones de la absorbente.

Artículo 45. *Escisión de la cooperativa.*

1. La escisión de cooperativas deberá inscribirse con carácter constitutivo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. La inscripción de la escisión de cooperativas se regirá por lo establecido en el artículo 44 para la fusión, en cuanto le fuere de aplicación.

3. El título necesario para la inscripción de la escisión de la cooperativa será escritura pública, que contendrá las menciones exigidas para la escritura de fusión que le fueren compatibles, con las salvedades establecidas para la escisión en el artículo 109 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre. Además, se especificará si se produce o no extinción de la cooperativa que se escinde, si las sociedades beneficiarias de la escisión, a las que se traspase las distintas partes del patrimonio y grupos del colectivo de socios objeto de división o segregación, son cooperativas o cualquier sociedad de forma mercantil y, asimismo, si éstas son sociedades de nueva creación o ya existían con anterioridad.

También se incorporará a la escritura, una certificación acreditativa del total desembolso de las aportaciones suscritas por los socios de la cooperativa escindida.

4. En el caso de traspasar en bloque una o más partes del patrimonio social a otras entidades no cooperativas, será necesario recoger en la escritura pública que se ha garantizado el destino previsto por el artículo 118 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, para los fondos o reservas de carácter no repartible entre los socios, mediante la certificación del depósito de numerario realizado a favor de la entidad correspondiente.

5. La solicitud de inscripción de la escisión deberá formularse en el plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura correspondiente.

6. La unidad registral competente para inscribir la escisión es aquella donde figure inscrita la cooperativa que se escinde. La escritura de escisión tendrá validez para todas las inscripciones que se deriven de la misma.

7. Cuando se extinga la cooperativa objeto de escisión, sólo procederá la cancelación de sus asientos registrales una vez producida bien la inscripción de la sociedad beneficiaria de nueva creación con apertura de su hoja registral o bien, en su caso, la inscripción del asiento de absorción en las hojas registrales de las sociedades absorbentes ya existentes.

8. Si la escisión es parcial se inscribirá la segregación en la hoja abierta a la sociedad cooperativa segregante, y en las correspondientes a las sociedades beneficiarias de la escisión, tanto si son de nueva creación como absorbentes.

CAPÍTULO VI

De la inscripción de la disolución, reactivación, liquidación y extinción de la cooperativa

Artículo 46. *Disolución de la cooperativa.*

1. La disolución de las cooperativas por las causas establecidas en el artículo 110 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, deberá inscribirse con carácter constitutivo en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción de la disolución de la cooperativa será escritura pública o testimonio de la resolución judicial que declare la misma, excepto en el caso de disolución por la voluntad de los socios, establecido en el artículo 110.1. b) de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, en el que también se admitirá certificado de la asamblea general conteniendo el mismo.

3. El acuerdo de disolución o la resolución judicial, en su caso, se publicará en dos de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social, y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en el plazo de treinta días desde que se adoptó el acuerdo o se notificó la resolución.

4. La inscripción de la disolución se realizará sin necesidad de escritura pública o de testimonio de la resolución judicial, practicándose la misma de oficio o a instancia de cualquier interesado, cuando la disolución se debiera a alguna de las siguientes causas:

a) Por cumplimiento del término fijado en los estatutos sociales salvo que con anterioridad, mediante acuerdo de la asamblea general, hubiese sido prorrogada e inscrita la prórroga en el registro, de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

b) Por descalificación de la sociedad cooperativa, con observancia de lo establecido en el artículo 162 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

5. La escritura pública deberá contener el acuerdo de disolución adoptado por la asamblea general, de modo que permita acreditar el cumplimiento de lo exigido al respecto en el artículo 112.1 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre y en los estatutos sociales, respecto de mayorías y convocatoria, con indicación expresa de la causa o causas que motivasen la disolución y la declaración de que el acuerdo de disolución o la resolución judicial han sido publicados de la forma que establece el apartado 3.

6. La solicitud de inscripción de la disolución deberá formularse en el plazo de dos meses desde que se adoptó el acuerdo o de la notificación de la resolución judicial.

7. La inscripción en el registro de la disolución especificará la causa o causas que determinan la misma y la identificación de la escritura pública o, en su caso, de las resoluciones judiciales o administrativas correspondientes.

8. La anotación preventiva de la demanda que solicite la disolución judicial de la sociedad cooperativa se practicará conforme a lo dispuesto en el artículo 53.

Artículo 47. *Reactivación de la cooperativa.*

1. La reactivación de las cooperativas deberá inscribirse con carácter constitutivo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción de la reactivación de la cooperativa será escritura pública, que habrá de recoger el cumplimiento de los requisitos y presupuestos exigidos por el artículo 113.1 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

3. La solicitud deberá formularse en el plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura de reactivación.

Artículo 48. *Nombramiento y cese de liquidadores e interventores de la liquidación.*

1. El nombramiento y el cese de los liquidadores de las cooperativas deberá inscribirse con carácter declarativo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción del nombramiento y el cese de los liquidadores de la cooperativa será la certificación del acuerdo de la asamblea general que los designe, que podrá ser simultáneo o posterior al de disolución de la cooperativa, o testimonio de la resolución judicial de designación de los mismos a instancias del órgano de administración o cualquier socio, a que se refiere el artículo 114.3 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

3. Si los liquidadores nombrados fuesen varios, sin perjuicio de su carácter colegiado, deberá constar el modo de ejercitar sus funciones, designándose presidente y secretario.

4. Si se revocare el nombramiento efectuado mediante acuerdo de la asamblea general, en la misma sesión, se elegirán otros liquidadores, debiendo solicitarse también su inscripción en el registro.

5. La inscripción del nombramiento de los liquidadores y del cese de los administradores será simultánea y requerirá la aceptación previa de los nombrados. El nombramiento de liquidadores surtirá efectos ante terceros desde su inscripción en el registro.

6. La inscripción del nombramiento y cese de los interventores de la liquidación tendrá carácter potestativo, y se practicará en virtud de testimonio de la correspondiente resolución judicial de nombramiento o cese de los mismos prevista en el artículo 115 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

7. En la inscripción de liquidadores e interventores de la liquidación se harán constar los datos identificativos del título inscribible y de las personas designadas o cesadas, la fecha de nombramiento o cese, así como las circunstancias de su designación, en su caso.

Artículo 49. *Extinción de la cooperativa y cancelación de asientos registrales.*

1. Una vez finalizadas las operaciones de liquidación, los liquidadores inscribirán, con carácter constitutivo, la extinción de la cooperativa en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, solicitando al mismo tiempo la cancelación de los asientos correspondientes a aquella en el mismo.

2. El título necesario para la inscripción de la extinción de la cooperativa será escritura pública, en la que los liquidadores mediante declaración, deberán manifestar de acuerdo con los apartados a), b) y c) del artículo 119.1 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre:

a) Que el balance final y el proyecto de distribución del activo han sido aprobados por la asamblea general y publicados en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social.

b) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 117.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, sin que se hayan formulado impugnaciones o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiere resuelto.

c) Que se ha procedido a la adjudicación del haber social conforme a lo establecido en el artículo 118 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre y consignadas las cantidades que correspondan a los acreedores, socios y entidades que hayan de recibir el remanente del fondo de promoción y formación y del haber líquido sobrante.

3. De acuerdo con el artículo 119.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, a la escritura pública se incorporará el balance final de la liquidación, el proyecto de distribución del activo y el certificado de acuerdo de la asamblea.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 119.3 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, los liquidadores deberán solicitar en la escritura la cancelación de los asientos registrales de la cooperativa.

4. La solicitud de inscripción deberá formularse en el plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura pública de extinción.

5. Para que el registro proceda a inscribir la escritura de extinción de la cooperativa y a la cancelación de sus asientos registrales será imprescindible además que se depositen en dicha dependencia los Libros relativos a la cooperativa y los documentos de la liquidación de la misma, donde se conservarán durante un período de seis años desde la fecha del asiento de cancelación.

6. En el caso de las cooperativas de segundo grado o ulterior grado se aplicará lo previsto en este artículo con las particularidades establecidas en el artículo 156 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

7. En caso de que apareciera activo sobrevenido de una cooperativa extinguida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 119.5 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, los liquidadores otorgarán la correspondiente escritura pública de la liquidación complementaria, que contendrá únicamente la declaración de que se ha procedido a la adjudicación de dicho activo sobrevenido conforme a lo establecido en el artículo 118 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre y consignadas las cantidades que correspondan a los acreedores, socios y entidades que hayan de recibir el remanente del fondo de promoción y formación y del haber líquido sobrante. Dicha escritura se inscribirá en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

CAPÍTULO VII

De la inscripción del nombramiento y cese de cargos sociales y de los poderes de gestión, administración y dirección

Artículo 50. *Nombramiento y cese de administradores, interventores, miembros de la comisión de intervención y de la comisión de recursos.*

1. El nombramiento y cese de los administradores deberá inscribirse con carácter declarativo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. Los títulos necesarios para la inscripción serán:

a) Para la inscripción del nombramiento y cese ordinario, certificación del acuerdo de la asamblea general correspondiente. También podrán inscribirse mediante testimonio notarial del acta, acta notarial de la Asamblea o a través de escritura pública.

b) Para la inscripción del cese por fallecimiento o por declaración judicial de fallecimiento, en virtud de certificación del Registro Civil que se practicará a instancia de la cooperativa o de cualquier persona interesada.

c) Para la inscripción del cese por declaración judicial de incapacidad, testimonio del auto o sentencia judicial.

d) Para la inscripción de la renuncia, mediante certificación del acta de la asamblea general o, en su caso, del órgano de administración, donde conste la aceptación de la renuncia por parte del órgano social correspondiente.

e) Para la inscripción de la revocación por la asamblea general, mediante cualquiera de los siguientes:

1.º Certificación del acta de la asamblea general.

2.º Si la revocación hubiese sido acordada por resolución judicial firme, testimonio de la misma.

3. Cualquiera que sea el título inscribible empleado, se harán constar en el mismo los datos de identificación personal de cada uno de los miembros electos, el cargo para el que hayan sido elegidos o, en su caso, la condición de suplente, la aceptación del cargo y la expresa reseña de la declaración de no incurrir en ninguno de los supuestos de incapacidad e incompatibilidad previstos en el artículo 57 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre y también, en su caso, la notificación a los cesados.

Asimismo se hará constar la condición de socio ordinario o colaborador de la persona designada y, en su caso, si se tratase de una persona que no sea socio deberá expresarse esta circunstancia. Por último, se destacará igualmente si el elegido lo ha sido en su condición de representante orgánico o, en el caso de sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado, de miembro de la persona jurídica socio.

4. Si fuera nombrada una persona jurídica socio como miembro del órgano de administración, deberá acreditarse la identidad de la persona física que aquélla haya designado como representante para ejercer las funciones propias del cargo y las demás circunstancias que permitan evaluar la validez del nombramiento.

5. En el caso de cooperativas con más de 25 trabajadores con contrato por tiempo indefinido, deberá acreditarse el nombramiento y cese por parte del comité de empresa o, en su defecto, por el colectivo de trabajadores que representa de un puesto de vocal del consejo rector para un trabajador de esa clase. A estos efectos, será preciso aportar la certificación del resultado del sufragio celebrado entre los trabajadores, emitida por el de menor y mayor edad.

6. La inscripción del nombramiento de suplentes requiere la constancia en el registro de la existencia de dicha figura y la forma de acceso al cargo al que sustituye en los correspondientes estatutos, de la elección como suplente y del cese del anterior titular o, en su caso, la aceptación por el órgano competente de la renuncia efectuada por el administrador renunciante.

7. La solicitud de inscripción del nombramiento y cese de administradores deberá formularse en el plazo de un mes desde la fecha de aceptación de los cargos, o a la adopción del acuerdo de cese, en su caso.

8. En ningún caso se inscribirá el nombramiento de los administradores respecto de los que no conste explícitamente su aceptación.

9. En la inscripción registral se harán constar los datos identificativos del documento inscribible, de las personas designadas y cesadas, la fecha de nombramiento y cese, y el plazo y cargo para el que fueron nombrados, en su caso.

10. En el caso de que exista más de un vocal o suplente del órgano de consejo rector, deberán estar numerados correlativamente a efectos de su correcta identificación.

11. La inscripción del nombramiento y cese de los interventores, miembros de la comisión de intervención y de la comisión de recursos se regirá, en todo cuanto fuere compatible, por lo previsto en este artículo para los administradores.

Artículo 51. *Delegación de facultades.*

1. La delegación y revocación de algunas de las facultades del consejo rector a uno o dos de sus miembros, a título de consejero/s delegado/s, o a tres o más de sus miembros, que formarán una comisión ejecutiva, deberá inscribirse con carácter declarativo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción será escritura pública, que contendrá la certificación del acuerdo adoptado por el consejo rector especificando las facultades delegadas dentro del giro o tráfico empresarial ordinario de la cooperativa.

3. La solicitud deberá formularse en el plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

Artículo 52. *Apoderamientos.*

1. Los actos de otorgamiento, modificación o revocación de poderes de gestión o dirección conferidos a un gerente o director general por el órgano de administración deberán inscribirse con carácter declarativo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción será escritura pública, que contendrá la certificación del acuerdo adoptado por el órgano de gobierno, especificando las actividades constitutivas del objeto social a las que afecte el correspondiente apoderamiento general, el alcance y amplitud de las facultades atribuidas, las circunstancias para su ejercicio, así como los datos de identificación de quieres resulten apoderados. La sustitución, así como la renuncia, deberá constar, asimismo, en escritura pública.

3. La solicitud deberá formularse en el plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

CAPÍTULO VIII

De la inscripción de resoluciones judiciales y administrativas

Artículo 53. *Previsión general sobre la inscripción de resoluciones judiciales y administrativas.*

1. Se inscribirán en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha las resoluciones judiciales y administrativas cuando así se prevea en las leyes y reglamentos.

2. Salvo disposición en contrario de este reglamento, la inscripción de las resoluciones judiciales y administrativas se practicará en virtud de orden de la autoridad judicial o administrativa. El acceso al registro de la resolución judicial o administrativa se producirá en ejecución de la misma y a la vista del título que la contenga, mediante la práctica del asiento correspondiente. Practicado el asiento se comunicará a la autoridad que lo haya ordenado y a la sociedad cooperativa. Si el documento remitido no fuere calificado favorablemente, el registro recabará su subsanación.

3. El testimonio o el oficio judicial o la resolución administrativa podrá ser presentada al registro por la representación procesal a la que le fuere encomendado su diligenciado o por persona interesada. La inscripción de los mencionados títulos también puede realizarse a instancia de la sociedad cooperativa o de otra persona con interés.

4. Las resoluciones judiciales o administrativas que resulten de inscripción obligatoria por disposición legal o reglamentaria, se inscribirán en la hoja registral abierta a cada sociedad

transcribiendo la parte dispositiva de la resolución judicial o administrativa, haciendo constar la autoridad y la fecha en que fue dictada.

5. Las resoluciones causarán anotación preventiva cuando corresponda a la naturaleza de las mismas, o hasta que adquieran carácter de firmeza, en cuyo momento se practicará la inscripción o cancelación correspondiente.

Artículo 54. *Situaciones concursales.*

1. Las resoluciones judiciales que constituyan, modifiquen o extingan las situaciones concursales que afecten a la cooperativa, deberán inscribirse con carácter declarativo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción será mandamiento judicial o testimonio de la resolución correspondiente, haciendo constar la fecha y órgano emisor. En tanto no sean firmes, serán objeto de anotación preventiva.

3. En toda anotación preventiva o inscripción relativa a una cooperativa en situación concursal, se hará constar si la declaración de concurso ha producido o no la apertura de la fase de liquidación.

4. La cancelación de los asientos referentes a estas situaciones, se realizará en virtud de mandamiento judicial.

Artículo 55. *Anotación preventiva de las acciones jurisdiccionales de impugnación de los acuerdos sociales y de la suspensión de éstos.*

1. La anotación preventiva en el registro de las acciones jurisdiccionales de impugnación de acuerdos sociales adoptados por la asamblea general o por el órgano de administración se practicará en el momento en que sea admitida la correspondiente demanda, a la vista de la resolución que así lo establezca.

2. Estas anotaciones preventivas se modificarán o cancelarán, mediante testimonio judicial, cuando se produzca la modificación o alzamiento de las medidas cautelares a las que se refiere la Ley de Enjuiciamiento Civil, o cuando la demanda quede desestimada por sentencia firme y además, en virtud del correspondiente mandamiento, cuando el demandante desista o haya caducado la instancia.

3. El testimonio judicial de la sentencia firme que declare la nulidad de todos o alguno de los acuerdos impugnados, será título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva, de la inscripción registral de dichos acuerdos y de la de aquellos otros posteriores que fueran contradictorios con el pronunciamiento de la sentencia.

4. La anotación preventiva en el registro de las resoluciones judiciales que ordenen la suspensión de acuerdos impugnados, inscritos o inscribibles, se practicará, sin más trámites, a la vista de aquéllas. Esta anotación se cancelará en los mismos casos y formas establecidos en el apartado 2.

5. En los mismos supuestos anteriores, con las adaptaciones correspondientes, tendrán acceso al registro las solicitudes de arbitraje y el correspondiente laudo arbitral.

Artículo 56. *La descalificación de la cooperativa.*

1. De conformidad con lo establecido por el artículo 162 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, la descalificación de la sociedad cooperativa, una vez firme en la vía administrativa, deberá inscribirse de oficio en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción de la descalificación de la cooperativa será la resolución administrativa firme que declare esta situación.

3. En caso de que la resolución sea impugnada en vía judicial se practicará anotación preventiva.

4. Si se confirma y es firme la descalificación en vía judicial, se cancelará dicha anotación preventiva a la vista de la correspondiente resolución judicial.

5. Si se anula la descalificación en vía judicial, se cancelarán tanto la anotación preventiva como la inscripción de la descalificación.

Artículo 57. *Superación del número de horas/año de trabajadores asalariados en las cooperativas de trabajo asociado y del límite de operaciones con terceros en las cooperativas agrarias.*

1. Podrá inscribirse en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha la resolución de la Consejería competente en materia de trabajo por la que se autorice la superación del número de horas/año realizadas por trabajadores asalariados en relación el número de horas/año realizadas por los socios trabajadores en las cooperativas de trabajo asociado, previsto en el artículo 123.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre. Asimismo, a efectos de inaplicación de dicho límite, podrá inscribirse la certificación de la cooperativa que contenga las actuaciones realizadas por la misma en el supuesto de que se haya producido la negativa de sus trabajadores a la propuesta de integración como socios, prevista en el artículo 123 apartado 2, letra e) de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

2. Asimismo, podrá inscribirse en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha la resolución administrativa por la que se autoriza a las cooperativas agrarias a superar el límite de operaciones con terceros no socios para cada tipo de operaciones previsto en sus estatutos sociales, al que se refiere el artículo 130.10) de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

CAPÍTULO IX

De la inscripción de la integración en grupos cooperativos y la suscripción de acuerdos intercooperativos

Artículo 58. *Grupos cooperativos.*

1. Los acuerdos de creación, integración, separación o extinción de un grupo cooperativo se deberán presentar en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha para su inscripción con carácter declarativo.

2. El título necesario para la creación o adhesión a un grupo cooperativo será la certificación de los acuerdos de las correspondientes asambleas generales de las cooperativas que acuerden la creación o integración en el grupo, que deberán incluir la designación de la entidad cooperativa cabeza de grupo y su representante legal, así como los compromisos generales asumidos por las mismas frente al grupo cooperativo.

3. La solicitud de inscripción deberá formularse en el plazo de un mes desde la fecha del correspondiente acuerdo.

4. La creación, integración o separación del grupo cooperativo y los actos que sean consecuencia del mismo darán lugar a una inscripción independiente de las cooperativas que lo forman, aunque dichos acuerdos se inscribirán además, en la hoja registral de cada una de ellas en la unidad registral correspondiente.

5. La unidad registral competente para la inscripción de la creación o adhesión al grupo y los actos que sean consecuencia de dicha creación, será aquella en la que se hallen inscritas las cooperativas que lo forman.

Si las cooperativas que pretenden constituir el grupo cooperativo están inscritas en distintas unidades registrales, o si como consecuencia de la formación del grupo, se crease como cabeza de grupo una entidad de nueva creación, el grupo cooperativo y los actos consecuencia del mismo, se inscribirán en la unidad regional del registro, inscribiendo también en ésta dicha entidad si ésta fuese a su vez una sociedad cooperativa.

Se inscribirán de la misma forma los acuerdos de separación o extinción del grupo.

6. La inscripción recogerá la fecha de celebración de la reunión de la asamblea general donde se acordó la integración o creación del grupo; la denominación del mismo, los miembros del grupo, con su domicilio y datos registrales e indicando la clase de los mismos, la designación de la entidad cooperativa cabeza de grupo y su representante legal, los compromisos generales asumidos frente al grupo cooperativo y la fecha de integración efectiva y de producirse, la fecha de separación de las entidades y de extinción del mismo grupo cooperativo.

Artículo 59. *Acuerdos intercooperativos.*

1. Los acuerdos intercooperativos se deberán presentar en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha para su inscripción con carácter declarativo.
2. El título necesario para la inscripción será una certificación del acuerdo de las correspondientes asambleas generales de las cooperativas firmantes del mismo.
3. La solicitud de inscripción deberá formularse en el plazo de un mes desde la fecha del correspondiente acuerdo.
4. Las unidades registrales competentes para la inscripción serán aquellas en que se hallen inscritas las cooperativas correspondientes, inscribiéndolo en la hoja registral de cada una de ellas.
5. La inscripción en el registro deberá recoger el nombre de las cooperativas firmantes del acuerdo, el número de inscripción y la clase de las cooperativas participantes, la fecha de firma del acuerdo y los datos identificativos de la certificación del acuerdo.

CAPÍTULO X

Del registro e inscripción de las secciones de crédito

Artículo 60. *Creación o cierre de las secciones de crédito.*

1. Los acuerdos de creación o cierre de secciones de crédito, así como la aprobación del eventual reglamento de régimen interno de las mismas, deberán presentarse para su inscripción en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha con carácter constitutivo.
2. Además, serán objeto de inscripción aquellos acuerdos que vengan exigidos por la normativa específica de las secciones de crédito.
3. El título necesario para la inscripción de la creación y cierre de la sección de crédito, será la escritura pública correspondiente, y para la inscripción del reglamento de régimen interno certificación de la asamblea general.
4. El acuerdo de creación de la sección de crédito deberá recoger la fecha de celebración de la reunión de la asamblea general donde se acordó, el nombramiento, los datos y las facultades otorgadas al gerente de la misma, la fecha de inicio de las operaciones, así como las menciones y requisitos exigidos por su normativa específica. También hará referencia al precepto estatutario habilitante.
5. El acuerdo de cierre de la sección de crédito deberá recoger la fecha de celebración de la reunión de la asamblea general donde se acordó, el cese del gerente de la misma y la fecha de cese de las operaciones, así como las menciones y requisitos exigidos por su normativa específica.
6. La solicitud de inscripción de la creación o cierre de secciones de crédito deberá formularse en el plazo de un mes desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública, y la solicitud de inscripción del reglamento de régimen interno deberá formularse en dicho plazo desde la fecha del correspondiente acuerdo.
7. La creación y cierre de la sección de crédito se tramitará de acuerdo con lo dispuesto para las modificaciones estatutarias en el artículo 97 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre y en el artículo 40 del presente reglamento.

Artículo 61. *Operaciones registrales.*

1. El acuerdo de la sociedad cooperativa de creación de la sección de crédito determinará el cambio de competencia sobre la misma desde la unidad registral en la que figure inscrita la entidad, a la unidad regional del registro.
2. El acuerdo de cierre de la sección de crédito determinará el cambio de competencia sobre la misma a favor de la unidad registral que le corresponda en virtud de los criterios competenciales establecidos en los artículos 4 y 5.
3. El acuerdo de creación o cierre de la sección de crédito así como el reglamento de régimen interno y sus modificaciones, se inscribirán en la hoja abierta a la sociedad cooperativa en el correspondiente libro de inscripción de sociedades cooperativas de la unidad regional del registro.

4. La inscripción recogerá la fecha de celebración de la reunión de la asamblea general donde se acordó la creación o, en su caso, el cierre de la sección de crédito y el nombramiento y los datos y las facultades otorgadas al gerente, o su cese, en su caso, la fecha de inicio de las operaciones, así como las menciones y requisitos exigidos por su normativa específica. También hará referencia al precepto estatutario habilitante, y deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos legales, estatutarios y de régimen interno, así como las menciones y requisitos exigidos por la normativa específica de las secciones de crédito y por el presente reglamento.

5. Se comunicará a la Consejería competente en materia de entidades de crédito y seguro, los acuerdos de creación o cierre y otras modificaciones que se produzcan en las secciones de crédito, así como cualquier otra información que dicha Consejería solicite para el ejercicio de sus competencias. También se comunicará, con los datos que identifican a la persona designada, el nombramiento del gerente propio de la sección de crédito.

6. La afectación preferente del patrimonio de las secciones a resultas de las operaciones que en su seno se realicen deberá inscribirse en el registro para su oponibilidad a terceros.

Artículo 62. *Depósito específico de auditoría.*

1. Las cooperativas con sección de crédito podrán presentar un ejemplar del informe específico de la auditoría de cuentas de la sección, además del informe de auditoría de las cuentas de la totalidad de la cooperativa, cuando depositen las cuentas anuales en la unidad regional del registro.

2. Dicho depósito tendrá carácter exclusivamente informativo, será específico e independiente del depósito de cuentas previsto en el artículo 96 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre y su eficacia se limitará a la publicidad registral.

3. El plazo de presentación para depósito de la auditoría será de dos meses a contar desde la aprobación por el órgano de administración de las cuentas anuales.

CAPÍTULO XI

De la inscripción de la emisión de obligaciones y valores negociables

Artículo 63. *Emisión de obligaciones y otros valores negociables.*

1. La emisión de obligaciones y su cancelación se deberá presentar para su inscripción con carácter declarativo en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

2. El título necesario para la inscripción de la emisión de obligaciones y su cancelación, será el que establezca la normativa mercantil y del mercado de valores reguladora de dichas obligaciones, en el que conste el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable y las circunstancias de la emisión. En el caso de la emisión también deberá constar la valoración patrimonial de la sociedad, según el último balance aprobado.

3. La solicitud de inscripción deberá formularse en el plazo de un mes desde el otorgamiento del título correspondiente.

4. En la inscripción se harán constar los datos identificativos del título y las circunstancias de la emisión, de la cancelación o del acuerdo inscribible.

5. También habrá de ser objeto de inscripción en el registro aquella parte del capital social de las cooperativas mixtas que conforman las denominadas participaciones sociales sin voto, representadas por medio de títulos o anotaciones en cuenta, y sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

TÍTULO IV

Del asociacionismo cooperativo

Artículo 64. *Eficacia de la inscripción de las entidades asociativas de cooperativas.*

Los actos que según el presente reglamento deban acceder al libro de inscripción de asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, relativos a aquellas

entidades que agrupen a las cooperativas reguladas en la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, se inscribirán en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, con carácter declarativo.

Artículo 65. *Actos objeto de inscripción.*

1. En la hoja registral abierta a cada entidad asociativa de cooperativas se inscribirán los siguientes actos:

a) Constitución de la entidad asociativa de cooperativas.
b) Modificación de los estatutos asociativos.
c) Acuerdo de disolución.

2. Sólo podrá denegarse la inscripción cuando no se reúnan los requisitos de carácter formal para la constitución de estas entidades, exigidos por la Ley 11/2010, de 4 de noviembre o el presente reglamento.

Artículo 66. *Constitución.*

1. De acuerdo con los apartados a), b), c), d) y e) del artículo 165.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, para adquirir personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, las uniones, federaciones y confederaciones constituidas al amparo de la citada Ley deberán depositar por medio de sus promotores en la unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha escritura pública de constitución, que habrá de contener:

a) La relación de las entidades promotoras, con sus datos identificativos.
b) La certificación del acuerdo de asociación de, al menos, el órgano de administración de cada una de ellas.
c) La composición de los órganos de representación y gobierno de la entidad.
d) Certificado del registro de cooperativas que acredite la inexistencia de otra de entidad con idéntica denominación.
e) Los estatutos sociales.

2. De acuerdo con el artículo 165.3 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, los estatutos sociales de las asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas contendrán, como mínimo:

a) La denominación, que deberá incluir, según proceda, los términos «unión de cooperativas», «federación de cooperativas» o «confederación de cooperativas», o sus abreviaturas «u. de coop.», «f. de coop.» o «c. de coop.».
b) El domicilio y ámbito territorial y funcional de actuación de la entidad.
c) Los órganos sociales, su funcionamiento, así como el régimen de provisión electiva de sus cargos.
d) La regulación del derecho de voto, con el establecimiento de limitaciones al voto plural, de existir este.
e) Los requisitos y procedimientos para la adquisición y pérdida de la condición de asociado.
f) El régimen de modificación de estatutos, fusión, disolución y liquidación de la entidad.
g) El régimen económico de la entidad que establezca el carácter, procedencia y destino de sus recursos, así como los medios que permitan a los asociados conocer la situación económica de la entidad.

3. De acuerdo con el artículo 165.4 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, la unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha dispondrá, en el plazo de treinta días, la publicidad del depósito de la escritura pública de constitución en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha o el requerimiento a sus promotores, por una sola vez, para que en el plazo de otros treinta días subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, la citada unidad regional dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos a que se refiere el Título IV de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, o defectos en la documentación presentada.
4. Una vez la asociación haya adquirido personalidad jurídica, la unidad regional inscribirá la constitución de la entidad asociativa.

5. La modificación de los estatutos de las asociaciones cooperativas ya constituidas se ajustará al mismo procedimiento regulado en este número.

Artículo 67. *Denominación de las entidades asociativas de cooperativas.*

Para la composición de la denominación de las asociaciones de cooperativas se observará lo establecido por el Capítulo IV del Título V del presente reglamento, en la medida que le fuera aplicable, con las especialidades previstas en el artículo 164.3 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

Artículo 68. *Comunicación de las altas y bajas de socios.*

1. Las asociaciones, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas deberán comunicar a la unidad regional del registro, en el plazo de un mes desde que se produzca el hecho, las altas y bajas de sus socios, acompañando, en los casos de alta, certificación del acuerdo de asociarse.
2. Para el cómputo del número de socios de las entidades asociadas se adjuntará certificación expedida al cierre del ejercicio económico anterior del número de miembros de cada entidad asociativa, según sus respectivos libros registro de socios o de entidades asociadas.

TÍTULO V

Otras funciones del registro de cooperativas

CAPÍTULO I

De la legalización de libros

Artículo 69. *Obligación de diligenciar y legalizar los libros sociales y contables.*

1. Todos los libros sociales y contables indicados en el artículo 94 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, serán diligenciados y legalizados con carácter previo a su utilización por el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.
2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 94.3 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, también son válidos los asientos y las anotaciones contables realizados por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, que posteriormente serán encuadernados correlativamente para formar los libros obligatorios, que serán legalizados por el registro de cooperativas en el plazo de cuatro meses desde la fecha de cierre del ejercicio.
3. De acuerdo con lo establecido en el apartado d) del artículo 94.1 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, los libros contables obligatorios son el libro diario y el libro de inventarios y cuentas anuales con el contenido que para los mismos señala la legislación mercantil.

Artículo 70. *Legalización de libros sociales y contables en blanco.*

1. Los libros sociales o contables que se presenten para su legalización deberán estar completamente en blanco y numeradas sus hojas correlativamente.
2. No podrán legalizarse nuevos libros si previamente no se acredita la íntegra utilización del anterior, salvo que:

a) Se hubiera denunciado la sustracción del mismo o consignado en acta notarial su extravío o destrucción.
b) Que la cooperativa aporte el antiguo libro y solicite la inutilización de las hojas no cumplimentadas, expresando la causa de la misma.
c) Que se produzca el cierre anticipado del libro por medio de diligencia extendida por el secretario del consejo rector, o por los administradores, en el caso de que el órgano de administración haya acordado, motivadamente, cambiar de sistema y empezar a utilizar el de hojas encuadernadas con posterioridad a la extensión de asientos y anotaciones realizados por medios informáticos o por otros procedimientos adecuados.

Artículo 71. *Legalización de libros contables, después de realizar asientos o anotaciones.*

1. Los libros contables, tras la realización de los asientos y anotaciones, deberán tener la primera hoja en blanco y las demás numeradas correlativamente y por el orden cronológico que corresponda a los asientos y anotaciones practicados en ellas. Los espacios en blanco deberán estar convenientemente anulados por la entidad.

2. En el caso de que la legalización se solicite fuera de plazo, el encargado del registro lo hará constar en la diligencia del libro y en el asiento correspondiente del libro fichero de habilitaciones y legalizaciones de libros contables y sociales.

Artículo 72. *Legalización de actas.*

1. En tanto no estén legalizados los libros de actas a que se refiere el artículo 94.1.c) de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, habrá de remitirse al registro una copia certificada de las actas correspondientes, en el plazo de dos meses desde sus respectivas aprobaciones.

2. Las copias certificadas de las actas serán legalizadas en los términos previstos en el presente capítulo con las siguientes especialidades:

a) La diligencia se extenderá en la última hoja.

b) La referencia a los libros se sustituirá por la relativa al acta.

La legalización se anotará o iniciará, al pie de la certificación y en el Libro fichero de habilitaciones y legalizaciones de libros contables y sociales.

3. En el caso de que la legalización se solicite fuera del plazo señalado en el apartado 1, el encargado del registro lo hará constar en la diligencia que se extienda o inicie al pie de la certificación del acta y en el asiento correspondiente del libro fichero de habilitaciones y legalizaciones de libros contables y sociales.

Artículo 73. *Solicitud de legalización.*

1. La solicitud de legalización se presentará junto con los correspondientes libros sociales y contables.

2. Las entidades cooperativas sólo podrán solicitar la legalización de los libros con posterioridad a la presentación de la escritura de constitución para su inscripción en el registro. En cualquier caso, los libros no serán legalizados hasta que dicha inscripción se haya practicado.

3. La legalización de libros sociales y contables se realizará por la unidad registral en la que esté inscrita la sociedad cooperativa que la solicita, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18.3 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

Artículo 74. *Procedimiento de legalización de los libros.*

1. La legalización de los libros se realizará mediante diligencia y sello.

2. En la diligencia, firmada por el encargado del registro, que se extenderá en la primera o en la última hoja que deberá estar en blanco, se harán constar los siguientes datos:

a) Identificación de la entidad cooperativa, incluyendo, en su caso, sus datos registrales.

b) Clase de libro y número que le corresponda dentro de los de la misma clase anteriormente legalizados para la misma entidad.

c) Número de hojas de que se compone el libro.

d) Sistema utilizado para el sellado.

e) Si se trata de diligencia de legalización de libros en blanco o después de realizar asientos o anotaciones.

3. El sello del registro se pondrá en todas las hojas. También podrán ser sellados por cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la legalización, como mediante un sistema mecánico o mediante procedimientos electrónicos.

Artículo 75. *Plazos para legalizar y retirar los libros.*

1. El encargado del registro procederá a legalizar los libros en el plazo de diez días desde la solicitud.

2. Practicada la legalización, se hará constar dicha circunstancia en el libro fichero de legalizaciones de libros sociales y contables y se comunicará al solicitante que debe retirar sus libros del registro, salvo que los haya presentado en soporte electrónico material, en cuyo caso el registro se los remitirá.

3. Transcurridos cuatro meses desde la presentación de los libros sin que éstos fueran retirados, el registro deberá requerir a la sociedad para su retirada, procediendo en caso contrario a su archivo y transcurridos doce meses procederá a su destrucción.

Artículo 76. *Denegación de la legalización.*

1. La denegación de la solicitud de legalización, si los libros no reúnen los requisitos exigidos, se realizará mediante resolución de la autoridad administrativa de la que dependa la unidad del registro que resulte competente.

2. Contra dicha denegación podrá interponerse recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de trabajo, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

3. La denegación de la legalización se hará constar en el libro fichero de legalizaciones de libros contables y sociales.

CAPÍTULO II

Del depósito y publicidad de las cuentas anuales

Artículo 77. *Documentos a depositar.*

1. El órgano de administración presentará para su depósito en el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha, dentro del plazo de dos meses a contar desde la aprobación de las cuentas anuales por la asamblea general, la siguiente documentación:

a) Solicitud de depósito, que incluirá manifestación expresa de si existe o no obligación de auditar las cuentas, de acuerdo con los supuestos del artículo 96 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

b) Certificación del acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y de la aplicación de los resultados por la asamblea general ordinaria. Dicha certificación identificará debidamente las cuentas anuales, recogiendo necesariamente:

1.º El ejercicio al que corresponden.

2.º El resultado del ejercicio y su distribución, aprobada por la asamblea general.

c) Un ejemplar de las cuentas anuales, que incluirá el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria o los que en cada momento sea exigible por la normativa mercantil.

d) En su caso, el estado de flujos de efectivo, el informe de gestión y el de los auditores de cuentas o los que en cada momento sea exigible por la normativa mercantil.

e) Certificación acreditativa del número y la clase de socios y de las altas y bajas producidas durante el ejercicio.

2. El registro pondrá a disposición de los interesados modelos normalizados de cuentas anuales y de los documentos que las conforman, con la finalidad de homologar la información contable facilitada.

3. Cada una de las cuentas anuales deberán estar firmadas por todos los administradores, cuya identidad se acreditará según lo dispuesto en el artículo 26.

A tal efecto, se firmarán cada una de sus hojas, o bien se presentará junto con las cuentas o en el cuerpo de las mismas, al principio o al final, una hoja de firmas, donde se hará constar los documentos a los que se refiere la firma, el nombre completo de los administradores, su NIF y su firma.

Si faltara la firma de alguno de ellos se señalará en cada uno de los documentos en que falte, con expresa indicación de la causa.

4. La presentación de las cuentas de las asociaciones de cooperativas tendrá carácter facultativo, pero cuando se realice deberá ajustarse a las normas previstas en este capítulo.

Artículo 78. *Calificación y anotación del depósito.*

1. La calificación de las cuentas anuales versará exclusivamente sobre los siguientes extremos:

a) Si están debidamente aprobadas por la asamblea general.
b) Que constan las firmas preceptivas y que las personas firmantes figuran inscritas en el registro, según lo dispuesto en el artículo 26.

2. La calificación del informe de los auditores de cuentas versará exclusivamente sobre los siguientes extremos:

a) Identificación de la cooperativa auditada.
b) Identificación de los auditores de cuentas y si constan las firmas de todos ellos.
c) Identificación de los documentos contables examinados.

3. La calificación que proceda se realizará en el plazo de veinte días desde la solicitud.
4. Comprobado el cumplimiento de los extremos a que se refieren los apartados 1 y 2, la autoridad administrativa de la que dependa la unidad del registro competente, emitirá la correspondiente resolución en relación a la procedencia del depósito solicitado, ordenando la práctica de la correspondiente nota marginal en la hoja registral de la cooperativa en el libro de inscripción de sociedades cooperativas.
5. Para la calificación de documentos posteriores, la persona encargada del registro no tendrá en cuenta los datos que consten en los documentos contables depositados.

Artículo 79. *Eficacia y publicidad de las cuentas depositadas.*

1. El depósito de cuentas tiene eficacia exclusivamente a efectos de publicidad registral y no se validarán las mismas. Este depósito no presupone su conocimiento por parte de la autoridad administrativa, sin que pueda obligar o condicionar las actuaciones de ésta en cumplimiento de la normativa vigente.
2. La publicidad de las cuentas anuales depositadas se hará efectiva mediante una certificación emitida por la persona encargada del registro o por medio de fotocopia compulsada de los documentos depositados, previa solicitud escrita y motivada de cualquier persona dirigida al registro.

Artículo 80. *Conservación de los documentos depositados.*

Las cuentas anuales, las certificaciones de los acuerdos de aprobación y los informes de auditoría depositados en el registro, deberán ser conservados durante los seis años siguientes a la formalización del depósito

CAPÍTULO III

Del nombramiento de auditores y expertos independientes

Artículo 81. *Nombramiento de auditores de cuentas.*

1. En los casos en que no sea posible la designación de auditores por la asamblea general o ésta no surta efecto, el órgano de administración y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán presentar solicitud, con expresión de su legitimación y de la causas que lo justifiquen a la unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha para que se nombre a una persona encargada de ejercer la auditoría de cuentas para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio, corriendo los gastos por cuenta de la sociedad auditada.
2. En el procedimiento para el nombramiento de auditores se estará a lo dispuesto en la normativa mercantil.
3. La autoridad administrativa de quien dependa la unidad regional del registro de cooperativas, dictará resolución de nombramiento que se comunicará a la sociedad cooperativa. Una vez que haya sido aceptado el nombramiento por el auditor designado, la unidad regional comunicará este hecho a la unidad del registro donde estuviere inscrita la cooperativa para su inscripción en la hoja registral de la cooperativa.

4. La aceptación del auditor sólo podrá acreditarse a efectos registrales mediante el contrato de prestación de servicios suscrito por éste con la cooperativa. La unidad regional del registro deberá remitir, en su caso, una copia del referido contrato a la unidad del registro donde esté inscrita la cooperativa, para su archivo en el expediente registral de ésta.

Artículo 82. *Nombramiento de expertos independientes.*

1. Cuando legal o estatutariamente fuese preceptiva la elaboración de un informe por parte de uno o varios expertos independientes y no fuere posible su designación por la sociedad cooperativa o ésta no surtiere efecto, cualquiera de los miembros del órgano de administración, miembros de la comisión de intervención, en su caso, cualquier instancia legitimada por los estatutos y el mismo número o porcentaje de socios que pueda solicitar la convocatoria de la asamblea general podrá presentar solicitud de nombramiento a la unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha que procederá al nombramiento de expertos independientes por cuenta de la sociedad cooperativa.

2. El procedimiento para el nombramiento de expertos independientes se ajustará a lo previsto en la normativa mercantil.

CAPÍTULO IV

De las denominaciones sociales

Artículo 83. *Composición de la denominación.*

1. La denominación de las sociedades cooperativas constará de una parte identificadora de cada una de ellas y de otra indicativa de su forma y carácter cooperativos.

2. La denominación objetiva podrá hacer referencia al objeto social o ser de fantasía. Si se refiere al objeto social habrá de modificarse cuando éste varíe. En ningún caso se referirá a actividades no comprendidas en aquél.

3. No podrán utilizarse términos ni siglas referentes al tipo de responsabilidad.

4. Las cooperativas sometidas a la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, deberán incluir necesaria y exclusivamente en su denominación las palabras «sociedad cooperativa de Castilla-La Mancha» o su abreviatura «s. coop. de c-lm».

5. Si se tratase de una sociedad microempresa cooperativa, de las reguladas en el artículo 10 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, podrá incluir en su denominación las palabras «sociedad microempresa cooperativa de Castilla-La Mancha» o su abreviatura «s. microcoop. de c-lm».

6. Las cooperativas de iniciativa social, deberán incluir necesariamente en su denominación, «sociedad cooperativa de iniciativa social de Castilla-La Mancha» o su abreviatura «s. coop. de iniciativa social de c-lm».

Artículo 84. *Identidad.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.2 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, ninguna cooperativa podrá adoptar denominación idéntica a la de otra ya existente, ni usar nombres equívocos o que induzcan a confusión en relación con su ámbito, objeto social o clase, ni con otro tipo de entidades.

2. En la composición de la denominación de una cooperativa no podrán incluirse términos de carácter oficial identificativos o similares a los de Instituciones u organismos públicos que induzcan a error sobre el carácter privado de aquélla, salvo que dichas instituciones u organismos participaran bien en la constitución de la cooperativa como socios promotores, bien en un momento posterior, y lo autorizaran. Tampoco podrán utilizarse términos o expresiones que sean contrarios a la Ley, al orden público o a las buenas costumbres, o que induzcan a error sobre la clase o naturaleza de la cooperativa a que se refiere la denominación.

3. Existe identidad en caso de coincidencia total o absoluta entre denominaciones y asimismo dos denominaciones se estimarán idénticas, con independencia de la locución relativa a la forma social, cuando:

a) Utilicen las mismas palabras en distinto orden, género o número.

b) Utilicen las mismas palabras con la adición o supresión de términos o expresiones genéricas o accesorias, o de artículos, adverbios, preposiciones, conjunciones, acentos, guiones, signos de puntuación u otras partículas similares.

c) Exista identidad de expresión fonética.

4. No obstante, a pesar de que exista identidad, podrá expedirse certificación negativa de denominación coincidente, cuando la solicitud se produzca a instancia o con autorización acordada por los administradores de la sociedad afectada por la nueva denominación que pretenda utilizarse.

Artículo 85. *Certificación de denominación no coincidente.*

1. Toda sociedad cooperativa en constitución o que pretenda modificar su denominación, deberá solicitar a la unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha la certificación de denominación no coincidente, pudiendo incluir en su solicitud hasta seis denominaciones.

2. No obstante, no será necesario solicitar la certificación de denominación no coincidente en los siguientes supuestos:

a) Cuando la entidad resultante de una fusión o escisión adopte como denominación la de la entidad extinguida o absorbida.

b) Cuando la modificación de la denominación pretendida consista exclusivamente en añadir a la existente la expresión «sociedad cooperativa de Castilla-La Mancha» o su abreviatura «s. coop. de C-LM».

3. La unidad regional del registro calificará la denominación propuesta de conformidad con lo establecido en los artículos 83 y 84, y de ser ésta ajustada a derecho, se dictará resolución de denominación no coincidente y se expedirá el correspondiente certificado en el plazo de cinco días. Si fueran varias la denominaciones solicitadas, se resolverá según el orden de prioridad que aparezcan en la solicitud, reservándose la primera respecto de la cual se hubiere emitido certificación negativa.

4. En el supuesto de que la calificación fuera denegatoria por no ajustarse a lo dispuesto en los artículos 83 y 84, se dictará resolución denegatoria de la denominación propuesta, ante la que podrá interponerse recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de trabajo, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

5. La certificación de denominación no coincidente, original y vigente deberá protocolizarse en la escritura de constitución o de modificación estatutaria, debiendo coincidir exactamente la denominación de la entidad que figure en la escritura con la que conste en la certificación.

Artículo 86. *Vigencia de la certificación de denominación no coincidente.*

1. La certificación de denominación no coincidente tendrá una vigencia de seis meses contados desde la fecha de su expedición por el registro. No obstante, el interesado podrá solicitar, antes de la finalización del periodo anterior, una prórroga de la certificación con una nueva duración de seis meses.

2. Caducada la certificación, el interesado podrá solicitar una nueva con la misma denominación.

3. No podrá autorizarse, ni inscribirse documento alguno que incorpore una certificación caducada.

4. Expedida la certificación de denominación no coincidente, se incorporará ésta al libro fichero de denominaciones, con carácter provisional, durante el plazo de seis meses, contados desde la fecha de expedición. Si transcurrido el citado plazo no se hubiere inscrito la cooperativa o, en su caso, la modificación de estatutos, la denominación registrada caducará y se cancelará de oficio del citado libro fichero.

5. En el supuesto de que se presentara a inscripción la constitución o la modificación estatutaria antes de la conclusión del plazo y la unidad registral correspondiente no realizara su inscripción dentro del mismo, se entenderá prorrogada la reserva hasta que se produzca la correspondiente inscripción, salvo que el expediente hubiese quedado paralizado por

causa imputable al interesado, en cuyo caso la cancelación de la anotación preventiva implicará la caducidad de la certificación de la denominación.

6. Si se hubiese inscrito la constitución o la modificación estatutaria, la denominación solicitada, se incorporará con carácter definitivo al libro fichero de denominaciones.

Artículo 87. *Cancelación de oficio de las denominaciones de las cooperativas extinguidas.*

Se cancelarán de oficio por el registro, las denominaciones de las cooperativas cuya inscripción hubiera sido cancelada transcurrido el plazo de un año desde la fecha de extinción de la sociedad.

CAPÍTULO V

De la calificación previa y de las consultas

Artículo 88. *Supuestos susceptibles de calificación previa.*

1. Las personas fundadoras y los promotores de la cooperativa podrán, con carácter previo a la elevación a pública de la escritura de constitución, solicitar del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha la calificación previa del proyecto de estatutos.

2. Igualmente podrá solicitarse por parte de los administradores de la cooperativa, calificación previa en los supuestos de modificación de estatutos sociales, fusión y escisión de cooperativas, transformación de cualquier otra sociedad en cooperativa y la adaptación de los estatutos de las cooperativas a la Ley 11/2010, de 4 de noviembre.

3. La solicitud de calificación previa se formulará en el plazo de dos meses desde la adopción del acuerdo correspondiente por la asamblea general.

4. A la solicitud de calificación previa habrá de acompañarse, en el caso de constitución, un ejemplar del proyecto de estatutos y del acta de la asamblea constituyente, y en el resto de supuestos, de la certificación del acuerdo de la asamblea general que apruebe la concreta operación societaria sometida a calificación previa, que incluirá el texto completo de los artículos estatutarios nuevos o modificados, así como del resto de documentos que vayan a elevarse a escritura pública.

5. En el supuesto de fusión de cooperativas, los administradores de las sociedades que se pretenden fusionar presentarán junto con la solicitud, un ejemplar del correspondiente proyecto de fusión.

Solicitada la calificación previa del proyecto, no podrá publicarse la convocatoria de la asamblea general que aprobará el acuerdo de fusión, a que se refiere el artículo 104 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, en tanto no se haya calificado favorablemente el proyecto de fusión, lo que se notificará a cada sociedad interviniente.

6. La calificación de la modificación de estatutos también se podrá solicitar con carácter previo a la adopción del acuerdo por la asamblea general. En este supuesto el registro calificará exclusivamente la legalidad del texto presentado que deberá haber sido aprobado por el órgano de administración correspondiente, sin perjuicio ni menoscabo de su posterior sometimiento a la asamblea general. Si el acuerdo posterior de la asamblea introdujese cualquier modificación al texto calificado, quedará sin efecto la resolución de calificación previa otorgada.

Artículo 89. *Resolución de calificación previa.*

1. La autoridad administrativa de la que dependa la unidad del registro de cooperativas competente deberá resolver y notificar cualquier solicitud de calificación previa en el plazo máximo de treinta días naturales.

2. En el caso de que los títulos y documentos sometidos a calificación previa no contuvieren defectos o, teniéndolos, hubieren sido subsanados conforme a derecho, se dictará resolución con calificación favorable y se devolverá al interesado la documentación presentada acreditando dicha calificación.

3. Si el registro apreciase defectos de carácter subsanable en la titulación y documentación presentada, el encargado del mismo remitirá al solicitante la oportuna nota de defectos, con devolución de la documentación presentada para su subsanación conforme

a derecho en el plazo de un mes. Durante ese tiempo permanecerá en suspenso el plazo para resolver y notificar la calificación previa.

4. Si los defectos apreciados fueren insubsanables o no se procediera a su subsanación en el plazo concedido, en el caso de defectos subsanables, se resolverá denegando la calificación previa de la documentación presentada, con devolución de los mismos.

5. La calificación previa es vinculante para el registro, se entenderá limitada a los solos efectos de la inscripción y tendrá una validez de seis meses desde la notificación al interesado.

6. Contra la resolución de calificación previa, los interesados podrán formular recurso de alzada, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, ante la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de trabajo.

Artículo 90. *Consultas.*

1. Las sociedades cooperativas y las asociaciones de cooperativas, sus respectivos promotores, las autoridades y poderes públicos y los funcionarios, así como cualesquiera otros profesionales que deban realizar funciones, prestaciones o servicios ante aquéllas podrán plantear consultas al registro sobre las materias de la competencia de éste.

2. Dichas consultas se formularán mediante escrito dirigido al encargado de la unidad regional del registro.

3. Las respuestas que se emitan por el registro tendrán carácter exclusivamente informativo. En consecuencia, no originarán derechos ni expectativas a favor de los solicitantes ni de terceros, no ofrecerán vinculación alguna con futuros procedimientos registrales ni podrán ser objeto de recurso alguno.

4. El plazo para emitir la respuesta será de cinco días contados desde la presentación de la solicitud, salvo que, a petición de la entidad o profesionales consultantes, o por iniciativa del propio registro, éste recabe informe al Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 193/2005, de 27 de diciembre de 2005, de organización y funcionamiento del Consejo Regional de Economía Social de Castilla-La Mancha.

CAPÍTULO VI

De la manifestación de los asientos del registro

Artículo 91. *Certificaciones.*

1. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del registro, así como de los documentos archivados o depositados en el mismo.

2. La certificación se extenderá previa solicitud por escrito de quienes demuestren tener interés en el acto objeto de registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 a 34 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y serán literales cuando así lo soliciten. Se expedirán dentro del plazo de tres días desde que tuviera entrada la solicitud.

3. Sólo podrán extenderse certificaciones relativas a títulos o actos ya inscritos, pero podrá facilitarse información, incluida el estado de tramitación respecto de los que estuviesen pendientes de inscripción.

Artículo 92. *Otras formas de manifestación.*

1. La publicidad registral podrá hacerse igualmente efectiva a través de nota simple informativa de los asientos y documentos depositados o mediante la manifestación de los libros y documentos del archivo o expedientes a que hagan referencia los asientos registrales y mediante copia de los documentos depositados e inscritos en el mismo.

2. A los efectos del presente reglamento, la nota simple informativa es un extracto sucinto del contenido de los asientos de una cooperativa, emitido previa solicitud del interesado, en la que se advertirá sobre las limitaciones relativas a la información que se facilita, que es únicamente informativa. En ningún caso se podrán emitir certificaciones con cargo a estos datos de carácter informativo.

3. La nota simple informativa se expedirá en el plazo de tres días desde la solicitud, pudiendo comprender los siguientes datos:

a) Denominación de la entidad.
b) Registro en el que figura inscrita.
c) Identificación registral.
d) Fecha de la primera inscripción.
e) Domicilio social.
f) Actividad económica principal.
g) Número de socios.
h) Capital social mínimo.
i) Cifras básicas del último balance.

4. La información de actos o títulos pendientes de inscripción se hará efectiva siempre que se cumpla lo dispuesto en las normas reguladoras de la protección de datos personales y del procedimiento administrativo común relativas al interés de terceros en el procedimiento.

5. Las solicitudes de copias e información sobre cuentas anuales realizadas en masa sobre las cooperativas inscritas podrán ser denegadas por circunstancias derivadas de acumulación de tareas o de dificultad técnica, lo que será comunicado y debidamente justificado por el encargado del registro.

CAPÍTULO VII

De la coordinación registral

Artículo 93. *Coordinación de las unidades del registro.*

1. La unidad regional coordinará a las unidades provinciales del registro, procurando armonizar el cumplimiento de las funciones registrales.

2. A tales efectos, la unidad regional:

a) Dictará las instrucciones precisas para el correcto ejercicio de las funciones registrales, a las que las unidades provinciales deberán ajustar su actuación.

b) Resolverá las consultas formuladas sobre materias competencia del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

b) Potenciará la formación y el perfeccionamiento de los funcionarios que asuman las funciones registrales.

Artículo 94. *Colaboración con otros registros.*

1. La unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha remitirá al órgano competente de la Administración General del Estado los datos estadísticos referidos a su actividad que ésta solicite.

2. La coordinación y colaboración con el registro de cooperativas dependiente de la Administración General del Estado o con los de otras Comunidades Autónomas, así como con el Registro Mercantil, se realizará a través de la unidad regional del registro de cooperativas de Castilla-La Mancha.

3. En la medida en que lo permita la incorporación de medios informáticos a la gestión de los distintos registros, las comunicaciones y remisiones previstas en este artículo se realizarán por medios telemáticos.

Disposición adicional primera. *Incorporación de medios y procedimientos electrónicos y telemáticos.*

1. La Consejería competente en materia de trabajo impulsará la incorporación de medios informáticos y telemáticos y la implantación de procedimientos electrónicos para la gestión del registro de cooperativas, adaptando las medidas pertinentes que se deriven de los sucesivos avances tecnológicos.

2. En concreto, se habilitarán los procedimientos técnicos y normativos necesarios para la tramitación de forma electrónica con plena validez jurídica de la totalidad de los procedimientos que se regulan en el presente reglamento, incluyendo la presentación por

medios electrónicos de la documentación exigida para efectuar aquella, así como la notificación por tales medios de las correspondientes resoluciones administrativas. Se habilitarán igualmente los medios técnicos necesarios para la solicitud y expedición de certificaciones, notas simples y copias de la documentación depositada por medios electrónicos.

Disposición adicional segunda. *Convenios de colaboración.*

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá formalizar convenios con otras administraciones públicas para posibilitar, mediante el uso de las correspondientes técnicas electrónicas, informáticas o telemáticas, la intercomunicación de datos entre los diferentes Registros y bases de datos públicas que facilite el mejor cumplimiento de las funciones encomendadas y la reducción de cargas administrativas a los interesados.

2. Asimismo, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá formalizar convenios con otras entidades públicas y privadas que coadyuven al cumplimiento de las funciones encomendadas al Registro y permitan que éste se constituya como un instrumento activo de fomento del cooperativismo, mediante el intercambio de información, la elaboración de estadísticas y estudios y otras actuaciones encaminadas a estos fines.

Disposición adicional tercera. *Protección de datos.*

1. En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, los datos de carácter personal a los que tenga acceso el registro de cooperativas de Castilla-La Mancha como consecuencia de la inscripción de determinados actos, serán objeto de tratamiento y recogidos en un fichero de datos cuyo responsable es la Dirección General competente en materia de trabajo, pudiendo dirigirse a la misma para ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.

2. El registro de cooperativas de Castilla-La Mancha hará uso de los datos de carácter personal facilitados exclusivamente en el uso de las funciones propias que tiene atribuidas en el ámbito de sus competencias.

Disposición transitoria única. *Procedimiento de adaptación de estatutos a la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha.*

1. La inscripción de la adaptación de estatutos a la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, regulada en su disposición transitoria segunda, se llevará a cabo en la forma y plazos establecidos para la inscripción de las modificaciones estatutarias.

2. No resultará necesario realizar ni acreditar la publicación en uno de los diarios de mayor circulación de los lugares donde se encuentre el domicilio social y los centros de trabajo, regulada en el artículo 97.4 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, que como consecuencia de la adaptación del estatuto a la citada Ley se refieran a:

a) Cambio de denominación que no afecte a su parte diferenciadora.

b) Cambio de domicilio social que tenga lugar dentro del mismo término municipal.

c) Modificaciones del objeto social que supongan la creación de nuevas actividades y que no impliquen cambio de clase.

3. La solicitud de inscripción se formulará en el plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura pública de adaptación estatutaria.

§ 23

Ley 11/1997, de 17 de diciembre, de creación de la empresa pública «Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha»

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 58, de 31 de diciembre de 1997
«BOE» núm. 20, de 23 de enero de 1998
Última modificación: 11 de mayo de 2016
Referencia: BOE-A-1998-1387

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha faculta, en su artículo 53.2, a la Junta de Comunidades para constituir empresas públicas como medio de ejecución de las funciones que sean de su competencia.

El volumen de inversión y la complejidad de las actuaciones de las distintas Consejerías de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de infraestructuras y servicios, así como la creciente importancia que han ido adquiriendo las funciones de conservación y explotación y la necesidad de disponer de medios de apoyo técnicos y financieros, aconseja dotar a la Junta de Comunidades de un ente instrumental que pueda satisfacer esas necesidades.

Es objeto de la presente Ley regular los aspectos básicos del régimen de funcionamiento de una sociedad para la gestión de infraestructuras y servicios que competen a la Junta de Comunidades.

Artículo 1.

Se crea la Empresa Pública ‘‘Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha’’.

Artículo 2.

a) La empresa «Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha» adoptará la forma jurídica de sociedad anónima y se regirá por sus propios Estatutos sociales, de acuerdo con las normas de Derecho Privado, sin perjuicio de las especialidades que se derivan de la presente Ley y las prescripciones establecidas en las Leyes de Hacienda y de Patrimonio de Castilla-La Mancha y demás normativa aplicable.

b) En sus actuaciones deberá respetar los principios de publicidad y concurrencia propios de la contratación administrativa, tramitando los expedientes de contratación y ajustando su actividad de construcción a la legislación vigente.

Artículo 3.

a) La Sociedad tendrá por objeto, entre otros, proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar infraestructuras y equipamientos sociales, culturales, deportivos y de vivienda, competencia de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que la misma promueva o participe, según los términos de sus encargos y mandatos de actuación, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas infraestructuras y equipamientos.

b) La sociedad estará facultada para realizar cualquier actividad lícita para la consecución de su objeto y, a tal fin, podrá firmar Convenios y acuerdos con las Administraciones Públicas y particulares, así como obtener y gestionar la financiación precisa.

Artículo 4.

a) El capital social inicial de la sociedad se fija en 100.000.000 de pesetas, que será totalmente desembolsado por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de constitución.

b) La participación de la Junta de Comunidades en el capital social no podrá ser inferior, en ningún momento, al 51 por 100, pudiendo participar, en su caso, en el capital restante otras Administraciones Públicas y entidades del sector público.

Artículo 5.

El patrimonio de la sociedad estará integrado por los bienes y derechos que se le adscriban y por aquellos otros que en lo sucesivo adquiera o se le atribuyan por cualquier persona y en virtud de cualquier título.

Artículo 6.

Los recursos de la sociedad estarán constituidos por:

a) Los de su propio capital.

b) Las transferencias recibidas de los presupuestos de las Administraciones Públicas autonómica, estatal, europea y local, así como de las empresas públicas.

c) Los créditos y demás operaciones financieras que pueda concertar con entidades de crédito y ahorro.

d) Los productos, rentas e incrementos de su patrimonio.

e) Los ingresos ordinarios y extraordinarios obtenidos en el ejercicio de su actividad.

f) Las aportaciones, reintegrables o no, y las donaciones realizadas a su favor.

g) Cualquier otro recurso no previsto en los apartados anteriores que pueda serle atribuido por disposición legal o acto jurídico.

Artículo 7.

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá prestar avales para las operaciones de crédito interior y exterior que se concierten con la sociedad y dentro de los límites que dispongan los Presupuestos Generales de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

2. Los créditos y demás operaciones financieras que concierte la sociedad podrán ser garantizados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. La formalización de cada operación financiera deberá contar con la autorización del Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejería de Economía y Hacienda, salvo las operaciones de crédito por plazo inferior a un año que la sociedad realice con objeto de cubrir sus necesidades transitorias de Tesorería.

Artículo 8.

El control de carácter financiero de la sociedad se efectuará de acuerdo con lo establecido en los artículos 102 y siguientes de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha y con sujeción a la Ley 5/1993, de 27 de diciembre, de la Sindicatura de Cuentas de Castilla-La Mancha.

Artículo 9.

El personal directivo de la sociedad estará obligado a formular la declaración de actividades, bienes y rentas establecidas en el artículo 20 de la Ley de Gobierno y del Consejo Consultivo.

Disposición transitoria.

Durante el ejercicio de 1998, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá avalar, en las condiciones que se determinen por el Consejo de Gobierno, operaciones de crédito concertadas por la sociedad «Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha», con un límite global de 6.000.000.000 de pesetas.

Disposición adicional primera.

Los Estatutos sociales deberán contemplar la forma de provisión de puestos de trabajo, con arreglo a principios de publicidad, mérito y capacidad, cuyos titulares quedarán vinculados a la empresa pública por una relación de carácter laboral.

El personal directivo de la sociedad podrá ser libremente nombrado y separado, debiendo fijar los Estatutos sociales los puestos de ese carácter.

Disposición adicional segunda.

Los Estatutos preverán la presencia de representantes sociales en el Consejo de Administración, si la función ejercida por la entidad o el número de trabajadores lo hacen aconsejable.

Disposición adicional tercera. *Adscripción.*

La empresa pública ‘‘Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha’’ queda adscrita a la Consejería de Fomento.

Disposición final primera.

El Consejo de Gobierno ordenará la constitución de la empresa pública de «Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, Sociedad Anónima», y aprobará sus Estatutos.

Disposición final segunda.

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1998.