



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5044, de 9 de enero de 2008
«BOE» núm. 50, de 27 de febrero de 2008
Referencia: BOE-A-2008-3657

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| <i>Preámbulo</i> | 3 |
| TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales | 11 |
| TÍTULO I. De las competencias en materia de vivienda | 15 |
| TÍTULO II. De la planificación territorial y la programación en materia de vivienda | 17 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales | 17 |
| CAPÍTULO II. La vivienda en el planeamiento urbanístico | 22 |
| TÍTULO III. De la calidad del parque inmobiliario de viviendas | 24 |
| CAPÍTULO I. Calidad del parque inmobiliario y requisitos exigibles a las viviendas | 24 |
| CAPÍTULO II. Conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial | 28 |
| Sección primera. Disposiciones generales | 28 |
| Sección segunda. Fomento de la conservación y de la rehabilitación | 30 |
| Sección tercera. Medidas de intervención administrativa | 31 |
| CAPÍTULO III. Utilización anómala de las viviendas | 32 |
| TÍTULO IV. De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario | 35 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales | 35 |
| CAPÍTULO II. Actividades profesionales vinculadas con la vivienda | 36 |
| Sección primera. Agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas | 36 |
| Sección segunda. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios | 39 |
| CAPÍTULO III. Registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda | 41 |

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO IV. Publicidad de la vivienda | 41 |
| CAPÍTULO V. Oferta de la vivienda | 42 |
| CAPÍTULO VI. Transmisión y arrendamiento de la vivienda | 43 |
| TÍTULO V. De la política de protección pública de la vivienda | 46 |
| CAPÍTULO I. Ámbitos y formas de la actuación pública | 46 |
| CAPÍTULO II. Solidaridad urbana. | 48 |
| CAPÍTULO III. Régimen general de la vivienda de protección oficial. | 50 |
| CAPÍTULO IV. Adjudicación y transmisión de las viviendas de protección oficial | 54 |
| Sección primera. El control público en la adjudicación y transmisión de la vivienda de protección oficial | 54 |
| Sección segunda. El Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. | 56 |
| Sección tercera. Los procedimientos de adjudicación de viviendas | 58 |
| CAPÍTULO V. Desahucio administrativo de viviendas de protección oficial. | 62 |
| CAPÍTULO VI. Administración de las viviendas de protección oficial. | 62 |
| TÍTULO VI. Del régimen de control y del régimen sancionador | 63 |
| CAPÍTULO I. Disposiciones generales | 63 |
| Sección primera. Inspección y medidas aplicables | 63 |
| Sección segunda. Medidas provisionales | 63 |
| Sección tercera. Medidas sancionadoras | 65 |
| CAPÍTULO II. Tipificación de las infracciones | 67 |
| CAPÍTULO III. Prescripciones y caducidad. | 71 |
| CAPÍTULO IV. Competencias en el procedimiento sancionador | 72 |
| TÍTULO VII. De la colaboración de los Notarios y los Registradores en la aplicación de la Ley | 73 |
| <i>Disposiciones adicionales</i> | 75 |
| <i>Disposiciones transitorias</i> | 79 |
| <i>Disposiciones derogatorias</i> | 80 |
| <i>Disposiciones finales</i> | 81 |

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 10 de octubre de 2018

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda

PREÁMBULO

I

La vivienda es una de las preocupaciones más importantes para la ciudadanía catalana, que ve como desde hace años los precios de este bien de primera necesidad han aumentado muy por encima de su salario, lo que obliga a las familias –en el mejor de los casos– a endeudarse hasta límites que ponen en peligro su capacidad de consumo, con plazos de amortización de los préstamos cada vez más largos y sujetos a los riesgos e incertidumbres ante cambios futuros, ya sean laborales, familiares o de tipos de interés. La oferta de viviendas en alquiler es manifiestamente insuficiente o no es competitiva, dado que las rentas son elevadas en comparación con las cuotas hipotecarias a largo plazo. En consecuencia, cada vez más los sectores sociales sensibles, tales como los jóvenes, las personas de la tercera edad, los inmigrantes y las personas en situación de riesgo, sufren situaciones de exclusión del derecho a la vivienda.

Las causas de esta realidad deben hallarse en el fracaso de las políticas de vivienda tradicionalmente adoptadas, tanto en España como en Cataluña; políticas que durante años cumplieron su función, pero a partir de la segunda mitad de los años noventa se revelaron claramente insuficientes y superadas por las nuevas circunstancias. Así, el aumento de la demanda en el mercado libre, provocado por la reducción de los tipos de interés –beneficio que fue absorbido automáticamente por los precios–, y la mejora general en la situación económica o la propia estabilidad social, entre otras muchas causas, provocaron que el sector de la promoción y la construcción de viviendas dirigiese los esfuerzos a atender otras clases de demanda emergente no siempre vinculada a la necesidad vital de provisión de un techo. Pero ante este fenómeno las políticas de vivienda no se modificaron y siguieron adoptándose medidas de mero fomento de la construcción de viviendas de protección oficial –mediante los planes de vivienda estatales, desarrollados por la Generalidad– y de fomento de la adquisición en el mercado libre –mediante las desgravaciones fiscales generalizadas para la compra, reguladas por el legislador estatal.

Esta Ley del derecho a la vivienda, que con su título quiere mostrar un cambio de enfoque, pretende transformar el mercado de la vivienda del modo más estructural posible adaptándose a las nuevas realidades del mercado. La Ley apuesta por la creación de un parque específico de viviendas asequibles que permita atender las necesidades de la población que necesita un alojamiento. Este parque debe ser suficiente para permitir la movilidad y la adaptación a las necesidades cambiantes de las personas, y especialmente integrado en cuanto al entorno físico así como bajo el punto de vista social. La llamada «cuestión urbana», según la cual la segregación de las personas en el espacio en función de sus niveles de renta es uno de los peligros más graves que amenazan a la convivencia en Europa occidental, es una preocupación a la que la Ley quiere dar respuesta.

Para impulsar la creación de un parque específico de viviendas a un precio al alcance de las rentas bajas y medias, la Ley regula del modo más riguroso posible la vivienda de protección oficial en Cataluña, y no solo esta, sino también otras formas de vivienda asequible que permitan conseguir, a medio y largo plazo, el auténtico parque específico que la sociedad reclama. Es preciso resaltar el objetivo de que, en el plazo de veinte años, el 15% de las viviendas principales existentes sean viviendas destinadas a políticas sociales.

Sin embargo, además de la regulación de este parque específico de vivienda asequible, una ley de nuestros tiempos no puede renunciar a impulsar políticas concertadas con los agentes de iniciativa social o privada que actúan sobre el mercado libre de la vivienda, que es el que, actualmente, responde mayoritariamente a las demandas y necesidades de la ciudadanía. Por este motivo, gran parte del texto está dedicado a la protección de la parte más desfavorecida en las relaciones que se dan en el mercado libre regulando la protección de los consumidores y usuarios de viviendas, la calidad y los requisitos exigidos a las viviendas y las medidas de intervención administrativa en los casos de utilización anómala.

II

Partiendo de las premisas brevemente expuestas, el título preliminar comienza ocupándose del objeto, las finalidades y otras disposiciones generales. Se pretende garantizar el derecho a la vivienda, dando por sentado que este derecho incluye el entorno urbano en el que se integra. El texto reconoce también que hay conexiones entre el derecho a la vivienda digna y adecuada y otros derechos constitucionales que no son posibles sin el primero.

Una novedad de la Ley consiste en considerar la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales como un servicio de interés general, en la línea del pronunciamiento del Parlamento Europeo en materia de vivienda social. El sector público supera así el papel de espectador pasivo del mercado inmobiliario y se compromete a adoptar medidas orientadas a la existencia de viviendas asequibles suficientes y adecuadas para la población, ya sea generándolas él mismo o bien en colaboración con la iniciativa privada o con la iniciativa de carácter social, el denominado «tercer sector», cada vez más relevante en el ámbito de las iniciativas para hacer asequible la vivienda. Esta opción permite articular la actividad pública dentro del marco normativo estatal y comunitario y dar más relieve al sector público local como proveedor de suelo y de promoción de viviendas de protección, ya sea por iniciativa directa, mediante entes instrumentales, o mediante convenios con la Generalidad y sus organismos especializados.

La Ley establece también los supuestos en los que hay que considerar incompleta la función social de la propiedad, que requieren una reacción pública para resolver las situaciones irregulares que se producen, cuya gravedad se muestra en términos de afectación de derechos fundamentales y del contexto social y urbano. Se regula la reacción pública ante situaciones de incumplimiento de la función social de la vivienda con varios instrumentos, dando siempre prioridad a las actuaciones preventivas, de fomento y de asistencia, siguiendo con las medidas clásicas de la acción administrativa sancionadora. La Ley opta también por introducir la acción pública en materia de vivienda, para dar un paso trascendente en la defensa de los intereses colectivos así como de los derechos individuales asociados a la vivienda.

El título I se refiere a las competencias de las distintas administraciones públicas en materia de vivienda, incorporando los principios que deben posibilitar el ejercicio de las competencias de los entes locales en el marco de su autonomía y, a la vez, la coordinación imprescindible de su actuación con los intereses supralocales, de gran importancia en esta materia.

III

De acuerdo con el objeto y las finalidades de la Ley, el título II regula los aspectos relativos a la planificación y la programación en materia de vivienda. Teniendo presente el marco jurídico vigente en la ordenación del territorio y los nuevos desarrollos europeos, se da respuesta técnica a la necesaria distribución equilibrada sobre el territorio de la vivienda en general y de la vivienda de protección oficial en particular, permitiendo la salvaguarda de los intereses supralocales.

El instrumento esencial para la planificación territorial es el Plan territorial sectorial de vivienda, que puede concretarse y desarrollarse mediante planes específicos de alcance territorial más reducido.

En la línea de lo que dispone el artículo 152 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, se establece la posibilidad de desarrollar

programas supralocales específicos de vivienda hasta que se apruebe el Plan territorial sectorial de vivienda y siempre que no haya habido concertación previa de los entes locales mediante un programa de actuación urbanística municipal. Si no existe este instrumento, configurado como opcional por el Decreto legislativo 1/2005, se establece que los ayuntamientos que quieran concertar políticas de vivienda con la Generalidad deben elaborar un plan local de vivienda que refleje el diagnóstico sobre las necesidades y las medidas que deben adoptarse para alcanzar los objetivos perseguidos. En cualquier caso, dado que la modificación de la Ley de urbanismo efectuada mediante la Ley 10/2004 introduce la obligatoriedad de que los planes contengan una memoria social, cuyo contenido concreta también la presente ley, se establece la coherencia entre ambos instrumentos.

Para cumplir los objetivos de los planes locales de vivienda –que pueden simplificarse en el caso de municipios de menos de 3.000 habitantes– y cumplir la exigencia de incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales o facilitar la conservación y rehabilitación de edificios, entre otras causas, la Ley faculta a los municipios para delimitar áreas en las que pueda ejercerse el derecho de tanteo y retracto en unas condiciones determinadas.

También destaca el establecimiento de una serie de directrices para el planeamiento urbanístico que, en la línea de los artículos 3 y 9 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, desarrollan los aspectos vinculados a las viviendas. Se trata de directrices en gran parte ya incorporadas a la legislación vigente en Cataluña y desarrolladas por numerosos municipios catalanes que se han comprometido desde hace años en su aplicación, como el caso de la Carta de salvaguardia de derechos humanos en la ciudad, u otros que introducen la posibilidad de controlar el crecimiento urbano en función de criterios de medio ambiente, de acuerdo con el contenido de algunas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en este sentido. Se incorporan también criterios a tener en cuenta en las reservas obligatorias para vivienda de protección oficial, introducidas en la Ley de urbanismo, que deben ser uniformes en los distintos ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Con carácter general, se recogen los mecanismos que permiten establecer calificaciones que representan un destino total o parcial a la edificación de viviendas de protección oficial, pero de modo especial se refiere al establecimiento de este destino en suelo urbano consolidado en operaciones de nueva construcción o gran rehabilitación, a fin de que la generación de dicho tipo de vivienda no deba depender únicamente de la nueva construcción en suelos de nuevos crecimientos o de renovación urbana integral. Por otra parte, los planes de los municipios deben calificar terrenos para el nuevo sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, como vía realista para hacer frente a las necesidades de asistencia o emancipación de colectivos específicos que se deriven de la memoria social. Se fijan también mecanismos para evitar que las alteraciones del planeamiento urbanístico supongan la reducción del suelo destinado a vivienda de protección oficial.

La ponderación pública real de las necesidades de vivienda y de la observancia de las directrices legales se garantiza mediante la emisión de informes del departamento competente en materia de vivienda durante el procedimiento de elaboración del planeamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación urbanística.

IV

El título III, que regula los aspectos referidos a la calidad del parque de viviendas, se distribuye en tres capítulos. El capítulo I define y regula el concepto de calidad de la vivienda, haciendo mención de las normas y autorizaciones orientadas a lograr el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad de las viviendas y promoviendo varias acciones orientadas a la introducción de criterios de cohesión social, ambiental y de eficiencia ecológica en el proceso de edificación, conservación y rehabilitación del parque inmobiliario. Entre los nuevos requerimientos de calidad que la Ley plantea conviene señalar que, a partir de su entrada en vigor, todas las viviendas de nueva construcción deben cumplir las condiciones de accesibilidad y movilidad interior con la finalidad de facilitar el acceso y desplazamiento por su interior a personas con movilidad reducida sin tener que efectuar obras de difícil ejecución y elevado coste.

Con el fin de garantizar el desarrollo eficiente de estos planteamientos, la Ley crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuesta a la Administración de la Generalidad en dichas materias y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica relacionada con la vivienda y los distintos elementos materiales que la componen.

La Ley abre la posibilidad de evitar la duplicidad que ha existido hasta hoy entre la cédula de habitabilidad y la licencia de primera ocupación, que ha obligado a los particulares a un absurdo peregrinaje entre administraciones para cumplir todos los requisitos antes de poder ocupar una vivienda. En este sentido, se dispone que en los ayuntamientos que lo establezcan la licencia de primera ocupación lleve implícito el otorgamiento de la cédula de habitabilidad.

El fomento de la conservación y rehabilitación de las viviendas se establece como una prioridad de las políticas que impulse la Generalidad, y el control periódico del estado de los edificios, como medida imprescindible para impedir la degradación irreversible del parque. En este sentido, se establece un sistema de control para evaluar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de los inmuebles a lo largo de su vida útil mediante la oportuna acreditación. Los ayuntamientos pueden aprobar ordenanzas reguladoras complementarias de las condiciones de habitabilidad establecidas por la Generalidad y de los instrumentos de revisión periódica de los edificios.

En cumplimiento del mandato contenido en la legislación urbanística, el capítulo II regula el deber legal de conservación y rehabilitación determinando cuáles son los límites de este deber en coherencia con la legislación urbanística vigente y previendo que los expedientes de declaración de ruina de un inmueble contengan un pronunciamiento respecto a si esta situación ha podido o no derivarse de un incumplimiento previo del deber de conservación de la propiedad. Se llama así la atención ante los procedimientos incoados de forma abusiva por propietarios que de forma mal intencionada eluden el cumplimiento del deber de conservación para conseguir la expulsión de los ocupantes legales de las viviendas, a los que se reconoce el derecho de realojamiento o regreso con carácter general y el derecho a participar en cualquier procedimiento que les afecte.

En los casos en que dar cumplimiento al deber de conservación y rehabilitación requiera la expropiación u ocupación temporal de un elemento común o de una parte no sustancial de algún elemento privativo en un edificio en régimen de propiedad horizontal, se permite esta expropiación u ocupación temporal, siempre previa justificación de la necesidad de ocupación del espacio correspondiente y con la acreditación de la inexistencia de otras vías menos gravosas para los derechos de propiedad.

La Generalidad y los entes locales pueden adoptar actos de declaración de áreas específicas de conservación y rehabilitación, lo cual puede suponer la puesta en marcha de distintas medidas de actuación adaptadas a las especificidades del ámbito. Destaca la posibilidad de exigir un informe favorable del departamento competente en materia de vivienda cuando la propiedad ha instado a la Administración del Estado al derribo de inmuebles ocupados, tal como dispone la legislación de arrendamientos urbanos. También merece una mención especial la posibilidad de declarar la obligación de incorporar al mercado los inmuebles desocupados.

Con carácter general, las órdenes de ejecución son la medida de intervención administrativa que debe permitir llevar a cabo las actuaciones necesarias para garantizar el adecuado estado de conservación del edificio. Se establece que el incumplimiento de estas órdenes pueda suponer, en especial, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares sin Edificar a los efectos establecidos por la legislación urbanística, así como la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas orientadas a conseguir el cumplimiento de la orden, ya que no tienen carácter sancionador.

Una novedad significativa de la Ley son los convenios de rehabilitación, configurados como mecanismo para acordar con los particulares la finalización de cualquier proceso iniciado para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. Con estos convenios debe ser posible pactar un programa de actuaciones de conservación y rehabilitación, las ayudas económicas de la Administración cuando sean exigibles y la forma de recuperación de estas si se produce una transmisión onerosa del inmueble, la sujeción a

tanteo y retracto o el destino a vivienda de protección oficial de toda la operación o de una parte de esta.

Una vez agotadas las vías de fomento y las coercitivas, la Ley dispone que, en los ámbitos calificados por el Plan territorial sectorial de vivienda como de fuerte y acreditada demanda residencial, la administración competente pueda acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación cuando ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas.

El capítulo III dota a las administraciones actuantes de instrumentos para conseguir que las viviendas desocupadas injustificadamente, en ámbitos de acreditada necesidad de viviendas, se incorporen al mercado inmobiliario mediante técnicas de fomento, y también mediante técnicas de intervención administrativa. Asimismo, regula la sobreocupación de las viviendas y la infravivienda y sienta las bases para luchar contra la actividad empresarial y lucrativa de convertir ilegalmente las viviendas en alojamientos turísticos, precarios, sobreocupados y sometidos a precios abusivos.

V

La Ley presta una especial atención a todo cuanto signifique una protección de los consumidores y usuarios de viviendas en un mercado inmobiliario que con demasiada frecuencia se mueve por estímulos y criterios ajenos a esta protección.

Interesa mencionar especialmente la igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda, reconocida por el título IV. Se parte del derecho a la igualdad reconocido por los artículos 14 y 9.2 de la Constitución y otras disposiciones, entre las que destacan la Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre de 2000, relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el trabajo y el empleo, y sobre todo la Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29 de junio de 2000, en la que se establece el principio de igualdad de trato de las personas independientemente de su origen racial o étnico, que se refiere explícitamente a la vivienda. Estas dos directivas europeas han sido objeto de trasposición en los artículos 27 a 43 de la Ley del Estado 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. Con este enfoque, se establece la adopción de medidas para luchar contra la discriminación, algunas de las cuales son ya directamente impulsadas por la norma, como en el caso de la inversión de la carga de la prueba, ya establecida, por ejemplo, por el artículo 20 de la Ley del Estado 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

También se introducen criterios de transparencia en el mercado inmobiliario con el establecimiento de los requerimientos a que deben sujetarse las actividades de los diferentes agentes que intervienen en la promoción, construcción y transacción inmobiliaria, solo en lo que afecta directamente a los objetivos y procedimientos de la presente ley y sin pretender, por tanto, la regulación de profesiones tituladas o no. Así, a efectos de la presente ley son agentes inmobiliarios las personas que se dedican a prestar servicios relacionados con la transacción, y se exige que el ejercicio de esta actividad se sujete a los mínimos requisitos que deben permitir que la adquisición o alquiler de una vivienda dejen de producirse en un contexto de desprotección excesiva en comparación con la compra o el uso de cualesquiera otros bienes. A tales efectos, se dispone la creación de registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda, registros que se configuran como obligatorios o voluntarios según los colectivos a los que afectan y deben funcionar como garantía de responsabilidad ante los consumidores en tanto que se potencian la seriedad y profesionalidad en el sector.

Este título aborda también los problemas de la frecuente falta de información a los consumidores sobre aquello de lo que se les hace oferta y publicidad y de la falta de requisitos legales y de entrega de documentación en el momento de suscribir el correspondiente contrato, ya que estos problemas inciden directamente sobre las posibilidades de éxito de las reclamaciones que realicen, ya sea para reclamar el cumplimiento exacto de lo pactado, ya sea para solicitar la resolución del contrato por incumplimiento por parte de los profesionales.

VI

El título V está dedicado a la protección pública de la vivienda, que incluye tanto las políticas orientadas a la obtención de vivienda de protección oficial como otras actuaciones susceptibles de ser protegidas, reguladas todas de forma más detallada por los planes de vivienda, instrumentos de carácter temporal que concretan las prioridades del Gobierno, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para coordinar la actuación pública catalana con las medidas adoptadas por la Administración del Estado.

Entre las actuaciones susceptibles de ser protegidas destacan las relativas a la mediación en el ámbito del alquiler social para potenciar la aportación de viviendas privadas hacia este objetivo, la posibilidad de firmar contratos de copropiedad entre la Administración y los particulares como nueva fórmula de acceso a la vivienda y la introducción de uno de los instrumentos básicos de los estados del bienestar en materia de vivienda, como la ayuda directa a las familias para hacer frente al coste de la vivienda de alquiler. Se favorece así la inserción social y se evitan desahucios socialmente no aceptables.

En este título se introduce el objetivo de conseguir un parque mínimo del 15% de viviendas destinadas a políticas sociales en Cataluña en un plazo de veinte años, con el establecimiento de un fondo de apoyo financiero del Gobierno para los municipios que presenten mayores dificultades para conseguir dicho objetivo y la implementación de figuras de concertación y colaboración con otros municipios y entidades supramunicipales.

El régimen jurídico de las viviendas de protección oficial, tanto en relación a la modalidad de compra como a la de alquiler, debe establecerse por reglamento atendiendo a las diferentes tipologías de relación entre el tipo de ayudas percibidas, el carácter público o privado de los inmuebles o terrenos destinados a vivienda de protección oficial y la naturaleza pública, social o privada de los promotores de la vivienda de promoción oficial. En todo caso, la calificación pública de una vivienda no puede ser inferior a treinta años. Así se profundiza en la idea de conseguir, en paralelo, un mercado libre de viviendas y un mercado de viviendas de protección oficial, en el que la posibilidad de patrimonialización de las plusvalías queda configurada normativamente para garantizar la existencia de un parque inmobiliario permanente a un precio asequible, al que puedan acceder los sectores de la población excluidos del mercado libre y que no esté orientado a la inversión inmobiliaria sino a garantizar el derecho a la vivienda.

En esta línea, se establecen también las formas de transmisión y cesión de las viviendas de protección oficial con gran amplitud y flexibilidad. Destaca la referencia a la posibilidad de transmitir las viviendas de protección oficial mediante la figura de la venta a carta de gracia, regulada por el derecho catalán como un instrumento de promoción de viviendas de tipo social. En cuanto a las viviendas construidas sobre suelos públicos obtenidos en cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico, se establece la preferencia de constituir derechos de superficie y no transmitir su plena propiedad.

La Ley regula el precio máximo de transmisión de las viviendas de protección oficial atendiendo a la finalidad que, si bien esta transmisión debe ser posible, a la vez debe estar desprovista de tentaciones especulativas. Por este motivo se introduce una referencia a las mejoras en las viviendas de protección oficial, inexistente hasta el momento en el ordenamiento jurídico catalán, cuya finalidad es proteger los intereses de los transmitentes y a la vez evitar que, con la excusa de dichas mejoras, se desvirtúe totalmente el precio normativamente tasado, característico de las viviendas de protección oficial.

Asimismo, se regula por primera vez en Cataluña la prohibición de sobreprecio en las transmisiones de viviendas de protección oficial y, como elemento importante, se pone fin a los problemas derivados de la contradictoria jurisprudencia dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo respecto a la nulidad o no de las cláusulas contractuales que establezcan el sobreprecio en la transmisión de viviendas de protección oficial. La nueva regulación declara la nulidad de pleno derecho de las estipulaciones referidas al sobreprecio, de acuerdo con el artículo 6.3 del Código civil de ámbito estatal, sin perjuicio de que esta actuación pueda, además, constituir una infracción administrativa. La misma previsión se efectúa para el caso de sobreprecio en la renta de alquiler, en la línea de lo que ya establece el apartado quinto de la disposición adicional de la Ley del Estado 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

La presente Ley se ocupa de la adjudicación del parque de viviendas de protección oficial, con lo que se supera la ausencia en el ordenamiento jurídico catalán de una regulación con rango de ley de aspectos tan significativos para los derechos de la ciudadanía. Se pretende corregir varias disfunciones detectadas en el funcionamiento del sistema vigente hasta el momento ampliando el alcance del control público sobre la adjudicación de la vivienda de protección oficial –incluidas las promociones de iniciativa pública y privada– y se establecen parámetros para los futuros reglamentos de desarrollo, con el objetivo de racionalizar el sistema dotándolo de la necesaria transparencia en beneficio de toda la ciudadanía de Cataluña.

La regulación se articula mediante el diseño del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial y los procedimientos de adjudicación. El Registro tiene la función de proporcionar información, favorecer la transparencia y ayudar en la adecuada adjudicación de las viviendas de protección oficial. Los ayuntamientos pueden establecer registros propios y, para los que no lo hagan, la Generalidad, subsidiariamente, debe establecer uno general. Las administraciones locales supramunicipales pueden crear y gestionar registros de viviendas de protección oficial para dar servicio a municipios que no puedan o no quieran crear su propio registro. Se parte de la constatación de que la existencia de suficiente vivienda de protección oficial, distribuida sobre el territorio de forma equilibrada y adecuadamente adjudicada, es un interés supralocal. Por ello, se trata de la creación de registros municipales o supramunicipales que se agreguen al que establezca la Generalidad, en los que es preciso inscribirse para poder optar a una vivienda de protección oficial mediante cualquier título. Los ciudadanos que lo soliciten y cumplan los requisitos legales deben estar inscritos en los registros municipales o de la Generalidad, a pesar de que la adjudicación efectiva de una vivienda de protección oficial depende, en última instancia, de la aplicación de los mecanismos de selección diseñados por la Ley y en cada promoción concreta. Fuera del sistema de adjudicación mediante el Registro quedan solo los casos en que los solicitantes no cumplen los requisitos de ingresos mínimos o no tienen capacidad de obrar para optar a la adjudicación de viviendas de protección oficial, situaciones que deben vehicularse mediante los servicios sociales y las viviendas de protección oficial que, fuera del parque asignado mediante el Registro, estén establecidas para situaciones de necesidad.

Los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección oficial se desarrollan haciendo uso de los datos contenidos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. De esta forma, las viviendas resultantes de una promoción de iniciativa pública deben ser adjudicadas por la administración promotora respetando el procedimiento y los criterios establecidos por la Ley, lo que debe permitir poner fin a la dispersión hasta hoy existente, que fomenta la opacidad. La regulación se fundamenta en un elevado nivel de publicidad, concurrencia pública y transparencia gracias al uso de los datos ofrecidos por el Registro. En cuanto a los criterios y al sistema de selección de las personas adjudicatarias, la regulación establece una distinción entre los cupos especiales y el cupo general. Forman parte de los primeros las reservas de viviendas en las promociones públicas para necesidades específicas de ciertos grupos vulnerables, merecedores de acciones positivas en los términos establecidos por el artículo 42.2 del Estatuto de autonomía, el artículo 9.2 de la Constitución y la presente ley. Los porcentajes de viviendas destinadas a cada cupo especial se formulan como un mínimo específico solo en el caso de personas con movilidad reducida, de acuerdo con lo ya establecido por la legislación específica. En el caso de otros cupos, es el acuerdo de inicio del procedimiento de adjudicación el que establece la necesidad y el modo de hacerlo, siempre que no se reduzca el porcentaje global del 10% respecto al total de viviendas de la promoción. Esta flexibilidad debe permitir adecuar la oferta en general y, de nuevo, respetar las apreciaciones y necesidades locales en cada caso.

La regulación, además, afronta otro aspecto delicado sobre el que el Síndic de Greuges ha llamado la atención, que es el referente a la tensión entre la exigencia de empadronamiento en un municipio concreto y la libre circulación de los ciudadanos, exigencia que provoca, además, agravios en determinados colectivos de personas. La solución que se da es equilibrada y respetuosa con el nivel local, ya que, por una parte, para la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial es suficiente tener la residencia y estar empadronado en Cataluña, sin pedir ningún plazo, y por otra parte, para poder optar a una vivienda de protección oficial en una promoción específica en

un municipio concreto no será preciso estar empadronado siempre y en todo caso en este municipio, salvo que la administración promotora decida introducir este requisito expresamente, cosa que puede hacer sin superar un determinado porcentaje de viviendas y sin exigir más de tres años de antigüedad a los solicitantes de vivienda de alquiler, justificando la razón de dicha reserva. La norma introduce un mecanismo que flexibiliza el conjunto y a la vez garantiza la compensación de la oferta de vivienda de protección oficial entre municipios, remitiendo al Plan territorial sectorial de vivienda la concreción, en su caso, de una reserva máxima en cuanto a personas empadronadas.

En cuanto al sistema de selección de las personas adjudicatarias, se distingue entre las viviendas de los cupos especiales, en donde se pretende tener en cuenta las circunstancias específicas de los solicitantes, y las viviendas de los cupos generales, en donde el sistema es siempre el sorteo. En cuanto a las primeras, no se regula en detalle el baremo de puntuación, tarea de carácter eminentemente reglamentario, pero no se renuncia a establecer su arquitectura legal mínima, en conexión con los principios constitucionales y las finalidades legales descritas. En ambos casos, con baremo de puntuación o con puro sorteo, se considera que los sistemas de selección deben garantizar la diversidad social a fin de evitar la segregación urbana.

Las promociones de vivienda de protección oficial de iniciativa privada deben ser atribuidas por la entidad promotora, sin perjuicio de que esta pueda solicitar que el agente adjudicador sea la Administración. En el caso de las viviendas construidas en suelos cuya calificación urbanística impone el destino a vivienda de protección oficial, la adjudicación debe hacerse respetando los preceptos establecidos para los cupos generales en las promociones de iniciativa pública. El resto de promociones privadas deben adjudicarse de modo libre pero con una supervisión pública que garantice los principios inspiradores del sistema. La Ley establece un régimen muy similar, aunque con necesarios matices, para el caso de promociones privadas de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas, en las que la adjudicación debe adecuarse a sus especificidades, o por entidades sin ánimo de lucro cuya naturaleza determine que las viviendas deban ser asignadas a los socios o partícipes. Aquí la necesidad de publicidad y transparencia se articula con referencia a la captación de nuevos socios para las entidades de nueva constitución y, en el caso de fases o promociones de entidades ya existentes con listas de preinscripciones, la disposición transitoria menciona la posibilidad de que la cooperativa comunique las preinscripciones al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial para su inscripción. La adjudicación final de las viviendas, en estos casos, queda limitada a los socios ya inscritos inicialmente.

El capítulo IV se dedica a los derechos de adquisición preferente de las administraciones públicas catalanas en relación a las viviendas de protección oficial y a las garantías establecidas para el correcto ejercicio de dichos derechos. A tal fin, la Ley regula de forma innovadora los derechos de adquisición preferente y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones, explicitando que la contraprestación que debe abonar la Administración no puede superar el precio máximo normativamente establecido. Y, dado que la finalidad última del sistema es evitar transmisiones fraudulentas y permitir recuperar y ampliar el parque de vivienda de protección oficial para hacer frente a las necesidades existentes, la nueva regulación admite la posibilidad de que la Administración ejerza los derechos en beneficio de terceros, ya sea un ente instrumental, una entidad sin ánimo de lucro dedicada al alojamiento social o una persona inscrita en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. También se explicita que la sujeción a los derechos de adquisición preferente y retracto se mantiene a lo largo de todo el plazo de calificación de la vivienda como protegida. Finalmente, en relación a las personas ocupantes de las viviendas protegidas, el capítulo V establece la especificidad del desahucio administrativo como instrumento eficiente de actuación ante determinadas conductas anómalas.

VII

El régimen sancionador es objeto de regulación en el título VI, que establece que, con carácter general, las funciones inspectoras de la Administración deben poder llevarse a cabo con garantías y reconoce el valor probatorio de la actuación de los agentes dedicados a esta

función, que deben poder tener acceso a los inmuebles para realizar las actuaciones que les corresponden.

Las medidas sancionadoras aplicables no se reducen a la tradicional multa, sino que también incluyen la posibilidad de clausurar un inmueble, inhabilitar a los infractores o suspender la inscripción de los agentes inmobiliarios en el registro creado a tal efecto. Además, se regula la posibilidad de adoptar medidas provisionales que permitan asegurar la eficacia de la resolución final del expediente sancionador.

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves, y para cada uno de estos grados se establece una lista de conductas que deben permitir conseguir un mayor rigor en la actuación de los particulares en materia de vivienda.

VIII

La Ley dedica especial atención a la necesaria colaboración de profesionales de notarías y registros de la propiedad, en cumplimiento de sus funciones públicas y en garantía del ejercicio correcto de los derechos y obligaciones establecidos por la Ley. Para facilitar la tarea de estas personas, el título VII establece una relación de los supuestos en que es especialmente necesario su conocimiento y control para evitar que se produzcan transmisiones o cesiones de uso que no respeten los preceptos legales y se hagan al margen del control administrativo establecido en defensa del interés general.

Entre las disposiciones adicionales, cabe destacar la relativa a la necesidad de que el Estado adopte medidas que contribuyan a cumplir mejor los objetivos y finalidades de la Ley; medidas que van desde la regulación de la actividad profesional de los agentes vinculados con la vivienda hasta aspectos de fiscalidad, que se consideran necesarios para potenciar el papel de la vivienda de protección oficial y la rehabilitación de las viviendas, así como la plena asunción por la presente ley, en su ámbito específico de aplicación, de las medidas de fomento de las cooperativas a que se refieren tanto su legislación específica como otras disposiciones, de acuerdo con el mandato de adecuación legislativa y de fomento de dichas sociedades que establecen el artículo 129.2 de la Constitución y el artículo 124 del Estatuto de autonomía. Asimismo, se compromete la creación de un observatorio del hábitat y la segregación urbana como espacio de análisis y valoración de la realidad social y económica en materia de vivienda.

Las disposiciones transitorias inciden en cuestiones como los umbrales de sobreocupación aplicables en tanto no se produzca un desarrollo reglamentario específico, el régimen jurídico de las viviendas de protección oficial ya calificadas, las especificidades en las promociones de cooperativas o las normas transitorias aplicables al procedimiento sancionador.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente ley es regular el derecho a la vivienda, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, en las distintas etapas de la vida de cada cual, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional. Con el objeto de regular este derecho constitucional y estatutario, y de garantizar su mayor efectividad, la presente ley:

a) Establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna competencias en esta materia.

b) Define las políticas de vivienda y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación.

c) Fija los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.

d) Establece medidas para asegurar la protección de los consumidores y usuarios de viviendas y la transparencia del mercado inmobiliario.

e) Define, con referencia a la materia objeto de la presente ley, los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas.

f) Establece el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas de protección oficial, tanto privadas como públicas, y regula su provisión y demás actuaciones susceptibles de protección.

g) Establece medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador.

Artículo 2. Finalidades.

Las finalidades de la presente ley son:

a) Hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, establecido por la Constitución y el Estatuto, y el resto de derechos constitucionales conexos.

b) Establecer criterios para asegurar la coherencia de las actuaciones públicas y privadas de promoción y rehabilitación de viviendas con las políticas públicas de desarrollo económico, social y urbanístico.

c) Garantizar que las viviendas y los elementos comunes de los edificios de que forman parte cumplen los requisitos de calidad pertinentes, fijar los criterios para establecer los requisitos que deben cumplir las edificaciones con uso residencial en relación con la cohesión social y al respeto al medio ambiente y velar para que el entorno urbano en el que se integran sea digno y adecuado.

d) Impulsar la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque de viviendas.

e) Proteger los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas fijando las reglas que deben cumplir los agentes que intervienen en la promoción, la edificación, mantenimiento, reforma y rehabilitación de las viviendas y edificios y estableciendo las normas a las que deben someterse las partes en las relaciones jurídicas de transmisión, uso y tenencia de las viviendas.

f) Promover la erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda, por medio del establecimiento de medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda.

g) Alcanzar una oferta significativa de viviendas destinadas a políticas sociales, centrada especialmente en las distintas modalidades de viviendas de protección oficial, que sea territorialmente equilibrada, se adapte a la diversidad de situaciones personales y familiares, a la diversidad de capacidades funcionales y a la diversidad territorial, urbana y socioeconómica que la justifican y preste una atención especial a los colectivos que sufren exclusión o riesgo de exclusión, por razones estructurales o coyunturales, en el acceso al mercado de la vivienda.

h) Promover la diversidad y la cohesión sociales en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano, y prevenir fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

i) Delimitar el contenido de la función social de la propiedad de las viviendas e identificar y corregir las situaciones de incumplimiento de dicha función social.

j) Potenciar la participación de las cooperativas de viviendas y de las entidades de carácter social y asistencial en las políticas de vivienda, en actuaciones de promoción, construcción, conservación, rehabilitación y renovación del parque de viviendas y en tareas de administración y gestión de las viviendas.

Artículo 3. Definiciones.

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

a) Vivienda: toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple

la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.

b) Vivienda principal: la vivienda que consta como domicilio en el padrón municipal.

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

d) Vivienda vacía: la vivienda que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A tal efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.

e) Vivienda sobreocupada: la vivienda en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña como condiciones de habitabilidad. Se exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no supone incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.

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

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

h) Gran rehabilitación: el conjunto de obras que consisten en el derribo de un edificio salvando únicamente sus fachadas o constituyen una actuación global que afecta a la estructura o al uso general del edificio o vivienda rehabilitados.

i) Vivienda de inserción: la vivienda gestionada por administraciones públicas o por entidades sin ánimo de lucro que, en régimen de alquiler u otras formas de ocupación, se destina a atender a personas que requieren una especial atención.

j) Vivienda dotacional pública: la vivienda destinada a satisfacer las necesidades temporales de personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial, como por ejemplo los jóvenes, las personas de la tercera edad, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes, las personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida, las personas pendientes de realojamiento por operaciones públicas de sustitución de viviendas o por actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico o los sin hogar. La superficie de estas viviendas viene determinada por las necesidades que deben satisfacerse. Pueden ser consideradas viviendas dotacionales públicas las destinadas a estancias de corta duración de personas con necesidad de acompañamiento para asegurar su inserción social, con tipologías y diseños que permitan su uso compartido por personas sin lazos familiares.

k) Masovería urbana: el contrato oneroso en virtud del cual el propietario de un inmueble lo cede al masovero urbano para que haga las obras de reparación, mantenimiento y mejora necesarias para que el inmueble sea habitable o para mantenerlo en condiciones de habitabilidad. Se rige por lo que hayan convenido las partes y, en defecto de pacto, la duración del contrato es de cinco años. Las obras deben constar en el contrato y el propietario puede resolverlo si el masovero no las lleva a cabo en el plazo acordado, que, en defecto de pacto, es de cinco años.

l) Vivienda con actividades económicas: la vivienda que no es domicilio habitual y permanente y que se utiliza para la obtención de rendimientos de actividades económicas reguladas por la normativa sectorial aplicable.

m) Sin hogar: la persona o unidad de convivencia con carencia manifiesta de una vivienda digna y adecuada, ya que no dispone de domicilio, vive en la calle o en un espacio no apto como vivienda, de acuerdo con lo establecido por la presente ley, y sufre la exclusión social efectiva debido a barreras sociales o a dificultades personales para vivir de forma autónoma. Tienen también la condición de sin hogar las personas que han sido objeto de un proceso de desahucio motivado por la imposibilidad acreditada de satisfacer el alquiler.

n) Cohesión social, desde la perspectiva de la vivienda: el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permiten la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población y la fijación de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial. La cohesión social supone la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas de protección oficial con las demás viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Si la vivienda está en un núcleo de población, es también condición de cohesión social que tenga un entorno urbanizado, accesible para todas las personas, independientemente de la diversidad de capacidades funcionales, y equipado, en los términos y con las condiciones que establecen la legislación y la planificación territoriales y urbanísticas. Este entorno debe hacer posible la movilidad, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.

o) Sostenibilidad: el conjunto de condiciones que facilitan el uso eficiente de materiales en la edificación; el ahorro; el uso eficiente de las energías y los recursos; la minimización y gestión de los residuos domésticos y de las emisiones, y, en general, todas las medidas orientadas a la ecoeficiencia de las viviendas, los edificios de viviendas, las estancias y los espacios comunes que los integran y sus instalaciones.

Artículo 4. Servicio de interés general.

1. El conjunto de actividades vinculadas con la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configura como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

2. A efectos de la homologación con la normativa europea en materia de vivienda, tienen la condición de viviendas sociales las viviendas que la presente ley define como destinadas a políticas sociales, tanto si son resultado de procesos de nueva construcción o rehabilitación como si se obtienen en virtud de programas sociales de mediación y cesión.

Artículo 5. Cumplimiento de la función social.

1. El ejercicio del derecho de propiedad debe cumplir su función social.

2. Existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas en el supuesto de que:

a) Los propietarios incumplan el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, siempre que ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas y se les haya garantizado, si demuestran su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste de la conservación o rehabilitación de la vivienda.

b) La vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada.

c) La vivienda esté sobreocupada.

d) No se destine, si es una vivienda de protección oficial, a residencia habitual y permanente de los propietarios.

e) Después de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o de la firma de compraventas de vivienda que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

f) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de las personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

g) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de personas jurídicas que hayan adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de

deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Téngase en cuenta que se suspende la vigencia y aplicación de las letras e), f) y g) del apartado 2, en la redacción dada por la disposición final 3 de la Ley 24/2015, de 29 de julio. [Ref. BOE-A-2015-9725](#), desde el 5 de mayo de 2016 para las partes del proceso y desde el 3 de junio de 2016 para los terceros, por providencia del TC de 24 de mayo de 2016, que admite a trámite el recurso de inconstitucionalidad nº 2501-2016. [Ref. BOE-A-2016-5337](#), y que se mantiene la suspensión por auto del TC de 20 de septiembre de 2016. [Ref. BOE-A-2016-8959](#).

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

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

Artículo 6. *Acción pública.*

Todos los ciudadanos, en ejercicio de la acción pública en materia de vivienda, pueden exigir ante los órganos administrativos y ante la jurisdicción contencioso-administrativa el cumplimiento de la legislación en materia de vivienda y de las disposiciones y medidas establecidas por el planeamiento urbanístico referidas a la vivienda.

TÍTULO I

De las competencias en materia de vivienda

Artículo 7. *Competencias de la Generalidad.*

1. La Administración de la Generalidad debe contribuir a garantizar el derecho a la vivienda. A tal fin, ejerce las competencias que permiten asegurar la preservación efectiva de los intereses generales en materia de vivienda, la coordinación con la actuación de los entes locales, respetando el principio de subsidiariedad, y la concertación y colaboración con los agentes de iniciativa social y privada que actúan sobre el mercado de vivienda protegida y libre.

2. La Administración de la Generalidad, mediante el departamento competente en materia de vivienda, ejerce las competencias propias en este ámbito, fomenta la acción de los entes locales, coopera en el ejercicio de sus competencias y, en supuestos de inactividad o incumplimiento, se subroga en el ejercicio de las correspondientes facultades de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local. Todo ello, sin perjuicio de las competencias que la presente ley reconoce a otros departamentos de la Generalidad.

3. El ejercicio proporcionado de las competencias en materia de vivienda exige que la participación de los entes locales sea suficiente y que sus intereses en los procesos de toma de decisiones se ponderen de forma objetiva y cuidadosa.

Artículo 8. *Competencias locales.*

1. Los entes locales, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercen las competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de

régimen local, la legislación urbanística y la presente ley, sin perjuicio de la capacidad de suscribir convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa social y privada que actúan sobre el mercado de vivienda protegida y libre.

2. Además de las competencias de promoción y gestión que les reconoce la legislación de régimen local, los entes locales pueden concertar políticas propias de vivienda con la Administración de la Generalidad, en el marco de los instrumentos locales y supralocales de planificación establecidos por la presente ley y la legislación urbanística, y pueden solicitar la creación de consorcios u oficinas locales de vivienda para la gestión conjunta de funciones y servicios vinculados a la vivienda.

3. Los entes locales que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente las competencias en materia de vivienda pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de asistencia técnica, financiera y jurídica.

4. Los entes locales cuya dimensión les dificulte el ejercicio eficiente de las competencias que la presente ley les atribuye sobre el control de la calidad del parque inmobiliario, sobre la igualdad en el acceso y la ocupación de las viviendas y sobre las actividades de control y sanción pueden encargar a otro ente local o al departamento competente en materia de vivienda que realice las gestiones vinculadas a dichas competencias, de acuerdo con lo establecido por el artículo 15 de la Ley del Estado 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 9. *El Consejo Asesor de la Vivienda.*

1. El Consejo Asesor de la Vivienda es el organismo consultivo y asesor de la Generalidad en materia de vivienda. Está adscrito al departamento competente en materia de vivienda. Le corresponden las siguientes funciones:

- a) Realizar propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.
- b) Elaborar los informes y dictámenes que le solicite el consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda sobre los instrumentos de planificación y programación y sobre los proyectos de ley y los proyectos de planes en materia de vivienda.
- c) Las que le atribuya la normativa de vivienda.

2. A efectos de lo establecido por el artículo 64 de la Ley 13/1989, de 14 de diciembre, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad de Cataluña, los proyectos de disposición general en materia de vivienda deben someterse a información pública o a audiencia del Consejo Asesor de la Vivienda.

3. El Gobierno, a propuesta del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, debe determinar la composición y el funcionamiento del Consejo Asesor de la Vivienda, el cual debe poner en conocimiento del Gobierno los acuerdos relevantes en materia de vivienda.

4. En el Consejo Asesor de la Vivienda deben estar representados: la Administración de la Generalidad y la Administración local; los consumidores y usuarios; el Consejo Nacional de la Juventud de Cataluña; los agentes sociales sindicales y empresariales; las asociaciones de vecinos; los colectivos profesionales de arquitectos, aparejadores, ingenieros e ingenieros técnicos industriales, entre otros; los colectivos empresariales vinculados a la construcción y la promoción de viviendas y los agentes vinculados al sector de la vivienda; las asociaciones de promotores públicos de viviendas; la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña, y las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen principalmente a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos.

4 bis. El consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda puede resolver la creación dentro del Consejo Asesor de la Vivienda de grupos de trabajo específicos para el tratamiento de temas concretos, y determinar su composición, que puede incluir personas o entidades que no formen parte del Consejo Asesor, en función de la materia que se trate.

5. En la composición del Consejo Asesor de la Vivienda debe tenderse a la paridad de género.

6. El presidente o presidenta del Consejo Asesor de la Vivienda es el consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda.

TÍTULO II

De la planificación territorial y la programación en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 10. *Concepto.*

1. La planificación y la programación de vivienda se orientan a la determinación de los contenidos sociales del uso residencial del suelo en el marco del planeamiento territorial general y parcial, identificando y preservando los intereses generales relacionados con la vivienda y persiguiendo el desarrollo sostenible económico, ambiental y social, para corregir los desequilibrios que el mercado produce al implantar usos sobre el territorio y para mejorar la calidad de vida del conjunto de la población.

2. La planificación y la programación de vivienda pueden ser elaboradas por la Administración de la Generalidad, mediante el departamento competente en materia de vivienda, o por los entes locales, que deben concertarlas previamente con dicho departamento.

Artículo 11. *Instrumentos de planificación y programación de vivienda.*

1. Los instrumentos de planificación y programación de vivienda deben concretar, dentro del ámbito que les corresponda, la aplicación del objeto y las finalidades de la presente ley, estableciendo directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa.

2. Los instrumentos de planificación y programación de vivienda son los siguientes:

- a) El Plan territorial sectorial de vivienda y sus instrumentos de desarrollo parcial.
- b) Los programas supralocales de vivienda.
- c) Los planes locales de vivienda.

3. Si no se cumple lo establecido por los planes y programas a que se refiere el apartado 2, el consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, previo requerimiento y declaración de incumplimiento, de acuerdo con la legislación local aplicable, puede subrogarse, adoptando las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación, en sustitución de los entes locales. Si se incumple la aplicación de actuaciones urbanísticas, el departamento competente en materia de vivienda debe instar al departamento competente en materia urbanística para que se subrogue.

Artículo 12. *El Plan territorial sectorial de vivienda.*

1. El Plan territorial sectorial de vivienda constituye el marco orientador para la aplicación en todo el territorio de Cataluña de las políticas establecidas por la presente ley. Este plan debe desarrollar el Plan territorial general de Cataluña, debe ser coherente con los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales para facilitar su cumplimiento y debe justificar expresamente su grado de adecuación.

2. El Plan territorial sectorial de vivienda debe contener una estimación de las necesidades, déficits y desequilibrios en materia de vivienda. En este sentido, este plan debe incluir, entre otros, los siguientes datos:

- a) La cuantificación de suelo residencial en el que pueden efectuarse nuevos desarrollos.
- b) La cuantificación de suelo residencial creado en los últimos diez años.
- c) La cuantificación, identificación de la tipología y determinación de la situación sobre el territorio de las viviendas de protección oficial.

d) La cuantificación de las distintas modalidades de uso de las viviendas (principal, secundaria y vacía) y de las respectivas evoluciones previsibles.

e) La cuantificación de los suelos y edificios de administraciones o empresas públicas desocupados que pueden destinarse a vivienda vinculada a políticas de vivienda social.

f) El análisis de los datos demográficos básicos relacionados con la vivienda, especialmente en relación con los colectivos vulnerables, que incluyen los jóvenes mayores de edad empadronados con sus padres, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes y los sin hogar, así como, singularmente, en relación con la prevención de la segregación espacial de la población con discapacidades.

g) El análisis de los datos sobre el estado del parque edificado y de las necesidades de mantenimiento, mejora o sustitución, con especial atención a las situaciones y los procesos de infravivienda.

3. En relación con los datos a que se refiere el apartado 2, el Plan territorial sectorial de vivienda debe incluir, entre otras, las siguientes previsiones:

a) Las necesidades de techo de los distintos tipos de vivienda destinados a políticas sociales.

b) Las necesidades de techo de vivienda de protección oficial.

c) Las necesidades de vivienda dotacional pública.

d) Los criterios para efectuar el seguimiento de la aplicación del Plan y para su modificación y revisión.

4. (Derogado).

5. El Plan territorial sectorial de vivienda debe delimitar las áreas del territorio que pueden contener ámbitos susceptibles de ser declaradas por el mismo Plan o bien por los planes locales de vivienda como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, a efectos de la aplicación de lo establecido por el artículo 73.1. Para la determinación de dichas áreas, el Plan territorial sectorial de vivienda debe tener en cuenta los siguientes criterios: la proporción de personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial y la cantidad de viviendas disponibles y de suelo urbanizable disponible, la densidad demográfica de la zona, la necesidad de vivienda derivada de las características geográficas o económicas y los precios de los alquileres en la zona.

6. En las áreas a las que se refiere el apartado 5, deben establecerse programas de inspección de los edificios residenciales para detectar la existencia de viviendas desocupadas y para establecer censos de propiedades susceptibles de ser afectadas por las medidas establecidas por el artículo 42.

7. El departamento competente en materia de vivienda debe elaborar el Plan territorial sectorial de vivienda con la colaboración de los demás departamentos de la Generalidad con competencias relacionadas, especialmente del departamento competente en materia de política territorial, que debe emitir un informe preceptivo. El procedimiento de elaboración debe contar con la participación de la ciudadanía y de los entes locales para que se puedan conocer y ponderar los intereses privados y públicos relacionados. La aprobación inicial y la provisional son competencia del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda. Corresponde al Gobierno, una vez oído el Consejo Asesor de la Vivienda y recibido el dictamen del Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña, aprobar el Plan y dar cuenta de ello al Parlamento.

8. El Plan territorial sectorial de vivienda puede establecer determinaciones para que sean ejecutadas directamente o desarrolladas mediante planeamiento urbanístico.

9. El Plan territorial sectorial de vivienda puede concretarse y desarrollarse parcialmente mediante planes específicos, de acuerdo con lo que establezca el propio plan.

10. El Gobierno puede establecer una línea de financiación específica que concrete la inversión de la Generalidad para hacer efectivas las medidas y para atender los requerimientos con carga económica que determine el Plan territorial sectorial de vivienda.

Artículo 13. *Los programas supralocales específicos de vivienda.*

1. El consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda puede programar actuaciones en materia de gestión residencial del suelo y de vivienda que afecten a intereses supralocales, junto con el departamento competente en materia de política

territorial, si no se ha aprobado el Plan territorial sectorial de vivienda y no existe un acuerdo local previo mediante un plan local de vivienda, regulado por el artículo 14, o un programa de actuación urbanística municipal, un plan urbanístico plurimunicipal o un plan director urbanístico, regulados por la legislación urbanística. Las operaciones deben programarse para un tiempo determinado. Dichos departamentos deben procurar formalizar convenios con los entes locales correspondientes.

2. La Administración de la Generalidad puede adquirir terrenos, en cualquier clase de suelo, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística.

3. El Gobierno debe establecer una línea de financiación específica, en forma de memoria económica, que asegure y concrete la inversión de la Generalidad para hacer efectivas las medidas y para atender a los requerimientos con carga económica que establezcan los programas supralocales específicos de vivienda.

Artículo 14. Los planes locales de vivienda.

1. Los ayuntamientos con planes locales de vivienda aprobados o con un programa de actuación urbanística municipal con un contenido equiparable deben tener un trato preferente a la hora de concertar políticas de vivienda con la Administración de la Generalidad cuando comporten que esta aporte recursos económicos.

2. Los planes locales de vivienda determinan las propuestas y los compromisos municipales en política de vivienda y son la propuesta marco para la concertación de políticas de vivienda con la Administración de la Generalidad.

3. Los planes locales de vivienda deben contener los siguientes apartados:

- a) El análisis y la diagnosis de la situación de la vivienda en el municipio.
- b) Los objetivos, programas y estrategias de actuación.
- c) La evaluación económico-financiera de las actuaciones.

4. Los planes locales de vivienda tienen una vigencia de seis años, sin perjuicio de que pueda ampliarse el análisis y plantear actuaciones con un plazo más largo. Transcurridos los seis años, debe revisarse el plan.

5. En el apartado de análisis y diagnosis, los planes locales de vivienda deben contener:

a) El análisis y las previsiones demográficas y la diagnosis de las necesidades de vivienda de la población, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia, y el análisis de la situación de los sin hogar.

b) El análisis del mercado de vivienda, con el estudio de la evolución y tendencias de la construcción de viviendas en el municipio y de los precios de mercado en las modalidades de compra de primera mano, compra de segunda mano y alquiler, y la diagnosis de la población que queda excluida del mercado por razón de sus ingresos.

c) El análisis del planeamiento urbanístico y de su potencial de oferta de viviendas, con determinación de la cantidad, modalidades, régimen de acceso e iniciativa pública o privada de las reservas de techo para vivienda de protección oficial, y de suelo calificado o reservado destinado al sistema de vivienda dotacional que establece la legislación urbanística, y la diagnosis del grado de cobertura de las necesidades de vivienda de la población.

d) El análisis del parque de viviendas, la diagnosis de las situaciones de infravivienda y de utilización anómala de las viviendas, y la diagnosis de los edificios de viviendas y de las viviendas que no cumplen las condiciones de calidad establecidas por la presente ley.

e) El análisis del potencial de viviendas dirigidas a políticas sociales, en el caso de los municipios sujetos al mandato de solidaridad urbana establecido por el artículo 73.

f) El análisis de los recursos e instrumentos municipales que se utilizan para llevar a cabo las políticas de vivienda, y la diagnosis de la necesidad de su mejora o ampliación.

6. En el apartado de objetivos y de programas y estrategias de actuación, los planes locales de vivienda deben incluir:

a) Las líneas de actuación vinculadas a la utilización de los instrumentos de política de suelo y vivienda establecidos por la legislación urbanística, con una referencia especial a la concreción o al aumento de las reservas para vivienda protegida, la calificación o la reserva de terrenos destinados al sistema urbanístico de viviendas dotacionales; a la utilización de

los instrumentos de intervención sobre la edificación y el uso del suelo, y a la utilización y gestión del patrimonio público de suelo y vivienda.

b) Las líneas de actuación no vinculadas a la política de suelo pero sí a la calidad del parque construido y a la rehabilitación, utilización y ocupación del parque de viviendas, incluida la definición de las posibles áreas de conservación y rehabilitación a las que se refiere el artículo 36.

c) La definición de las posibles áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 15.

d) Las ayudas dirigidas a grupos de población con especiales dificultades de alojamiento para luchar contra la exclusión social.

e) La definición y programación de las actuaciones concretas que deben llevarse a cabo en los seis años de vigencia del plan, que debe establecer las características técnicas y económicas, los beneficiarios, los agentes gestores y la programación temporal.

f) Las previsiones de cuantificación de las viviendas destinadas a políticas sociales de acuerdo con la tipología establecida por el artículo 74 para el cumplimiento quinquenal del mandato de solidaridad urbana, en el caso de los municipios que estén sujetos al mismo, y la justificación de la coherencia en relación con el objetivo final del artículo 73.1.

7. (Derogado)

8. En el apartado de evaluación económico-financiera, los planes locales de vivienda deben establecer los siguientes mecanismos:

a) Los que permitan articular la gestión del plan, analizando tanto la financiación pública como la privada disponibles. En cuanto a la financiación pública, deben proponerse los compromisos financieros que requieren un concierto con la Administración de la Generalidad.

b) Los de seguimiento y evaluación del desarrollo del plan y los de establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.

9. Si existe la memoria social regulada por la legislación urbanística y el artículo 20, el plan local de vivienda debe ser coherente con la misma.

10. La tramitación y aprobación de los planes locales de vivienda deben ajustarse a lo que la legislación de régimen local establece respecto al régimen de funcionamiento y de adopción de acuerdos. La tramitación debe incluir un periodo de exposición pública y mecanismos de participación ciudadana. La aprobación corresponde al pleno del ayuntamiento.

11. Para concertar políticas de vivienda con el Gobierno, el ayuntamiento debe comunicar el acuerdo de aprobación del plan local de vivienda al departamento competente en materia de vivienda y debe enviarle un ejemplar del mismo. Dicho departamento puede requerir al ayuntamiento, de forma motivada, que amplíe la documentación aportada o que modifique el plan atendiendo al cumplimiento de la legalidad, las disponibilidades presupuestarias y la protección de intereses supralocales.

12. Los municipios de menos de tres mil habitantes pueden cumplir la finalidad a que se refiere el apartado 1 aprobando un plan local de vivienda simplificado, en el que deben analizarse y diagnosticarse las necesidades de vivienda de la población, especialmente las de los colectivos con dificultad de acceso, y deben proponerse los objetivos y las líneas de actuación para atenderlas, teniendo en cuenta los instrumentos establecidos por la legislación urbanística y las ayudas y demás instrumentos establecidos por la presente ley.

13. Los ayuntamientos, para coordinar las políticas de vivienda, pueden formular planes locales de vivienda de alcance supramunicipal, que deben cumplir las siguientes directrices:

a) La formulación de un plan local de vivienda supramunicipal requiere el acuerdo unánime de los ayuntamientos interesados. El acuerdo de formulación debe determinar el organismo que ha de redactarlo y las condiciones que regulan su redacción.

b) Las determinaciones de un plan local de vivienda supramunicipal deben respetar las competencias y atribuciones propias de los entes locales, de acuerdo con las legislaciones sectoriales y de régimen local.

c) La tramitación de un plan local de vivienda supramunicipal debe adecuarse a lo establecido por el apartado 10. La aprobación requiere el acuerdo unánime de los ayuntamientos afectados.

14. El Gobierno debe establecer una línea de financiación específica para atender situaciones de dificultad justificada en relación con la elaboración de los planes locales de vivienda y debe fomentar la redacción de planes supramunicipales.

Artículo 15. *Declaración de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto en relación con los objetivos de los planes locales de vivienda.*

1. Los municipios, para cumplir los objetivos de los planes locales de vivienda y la exigencia de incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales que establece el artículo 73, para facilitar la conservación y rehabilitación de edificios y para evitar la expulsión de ocupantes u otros procesos especulativos, pueden delimitar áreas en las que se puedan ejercer los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración pública sobre edificios plurifamiliares enteros usados principalmente como vivienda y áreas en las que se puedan ejercer los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración pública sobre viviendas concretas. Estos derechos de tanteo y retracto se extienden a la transmisión de acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo objeto esté vinculado directa o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de dichos edificios o viviendas.

2. El Plan territorial sectorial de vivienda, en función de la importancia de la actividad inmobiliaria o de necesidades sociales especiales, puede proponer una delimitación de áreas de tanteo y retracto para las finalidades a las que se refiere el apartado 1 o puede delimitarlas directamente, de acuerdo con los municipios afectados.

A los efectos de la transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, las áreas de tanteo y retracto pueden coincidir con las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada delimitadas en los planes locales de vivienda, en el Plan territorial sectorial de vivienda o, mientras estas no estén delimitadas, con las que prevé el anexo del Plan para el derecho a la vivienda.

3. Para la definición de las posibles áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, el municipio, o el Plan territorial sectorial de vivienda, debe justificar adecuadamente las razones. Los planes locales de vivienda pueden contener la definición de dichas áreas.

4. Los derechos de tanteo y retracto pueden ser ejercidos por la Administración pública ya sea por cuenta propia, ya sea en favor de los promotores a los que se refiere el artículo 51, ya sea en favor de los sujetos a los que se refiere el artículo 87.3.

5. La Administración, si ejerce el derecho de tanteo en favor de terceros, puede fijar unas condiciones respecto al uso y la dedicación del inmueble que aseguren que su destino esté vinculado a las políticas sociales de vivienda del municipio. Estas condiciones pueden consistir en exigir que una parte del inmueble se destine a viviendas de protección oficial o vinculadas a políticas sociales, más allá de los porcentajes máximos de reserva establecidos por el artículo 17 y por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.

6. En las áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, no pueden efectuarse transmisiones a ningún título si el inmueble que pretende transmitirse se destina a vivienda o, en el caso de edificios enteros, a un uso principal de vivienda y no cumple ni puede cumplir, con las obras de rehabilitación pertinentes, las condiciones de habitabilidad exigidas legalmente.

7. Si los entes locales afectados no actúan, el departamento competente en materia de vivienda debe subrogarse en las tareas municipales a que se refiere el presente artículo, sin perjuicio de que otros departamentos y organismos de la Generalidad competentes en materia de urbanismo y política de suelo, en función de los correspondientes planes y programas de actuación, asuman también, en todo o en parte, las acciones emprendidas. Los inmuebles obtenidos por medio del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto deben ponerse al servicio de las políticas locales de vivienda.

8. La delimitación de las áreas, las garantías y el procedimiento deben regirse por lo establecido por la legislación urbanística general, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad

de establecer una única prórroga, por un máximo de seis años, en el plazo de duración de los derechos de tanteo y retracto establecidos por dicha legislación, si las circunstancias, que deben acreditarse en el expediente, así lo aconsejan.

9. Si la delimitación del área sujeta a los derechos de tanteo y retracto coincide con la totalidad del término municipal, no es preciso que consten en el expediente la relación de las fincas afectadas y de sus propietarios ni la indicación de las calles, polígonos, sectores y parajes afectados.

CAPÍTULO II

La vivienda en el planeamiento urbanístico

Artículo 16. *Directrices para el planeamiento urbanístico respecto a las viviendas.*

1. El planeamiento urbanístico debe ser coherente con las determinaciones de la planificación y la programación en materia de vivienda.

2. En la calificación del suelo como residencial deben aplicarse los principios de respeto al medio ambiente, los de movilidad sostenible establecidos por la Ley 9/2003, de 13 de junio, de la movilidad, y los de integración de la vivienda en el entorno, a cuyo fin deben cumplirse las siguientes directrices:

a) La elección de las ubicaciones y la ordenación deben tener en cuenta las condiciones geográficas y climáticas que pueden influir en el ahorro energético y en el mantenimiento de las viviendas.

b) La fijación de las condiciones de edificación debe fundamentarse en los tipos de vivienda que la nueva ordenación prevea.

c) Las parcelas edificables deben situarse en continuidad con el tejido urbano y debe evitarse que la ordenación genere dispersión en el territorio y exclusión social.

d) Debe velarse para garantizar el derecho de todos los habitantes a disfrutar de condiciones de vida urbana y de hábitat que favorezcan la cohesión social y para asegurar en cada núcleo la coexistencia del uso residencial con otros usos y la diversidad de tipos de vivienda.

e) La ordenación, como criterio general, debe procurar evitar que los ámbitos o sectores residenciales que se desarrollen se configuren como urbanizaciones con elementos que las cerquen.

Artículo 17. *El destino del suelo a vivienda de protección oficial.*

1. Corresponde a los planes urbanísticos establecer el destino del suelo a vivienda de protección oficial, mediante la determinación de reservas y la calificación del suelo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 6 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, y el resto de la legislación urbanística.

2. (Derogado).

3. La calificación urbanística de suelo que efectúe el planeamiento general puede establecer que la edificación de uso residencial se destine total o parcialmente a vivienda de protección oficial, tanto en el caso de nuevas construcciones como en el de gran rehabilitación de los edificios existentes, pero debe respetar el régimen jurídico de las viviendas preexistentes en los casos en que el derribo de un edificio sea debido a una operación de sustitución con realojamiento de los mismos residentes. Los planes que contengan dichas determinaciones deben incorporar un aplazamiento de la entrada en vigor, por un plazo de dos años, para garantizar la viabilidad económica de las operaciones en suelo urbano consolidado que se hayan concretado previamente a la aprobación del plan.

4. (Derogado).

5. Las revisiones de los planes de ordenación urbanística municipal, sin perjuicio de las reservas que deban efectuarse sobre el techo de nueva implantación, deben garantizar y justificar que, en el conjunto del plan, no se reduce el total de techo calificado anteriormente destinado a vivienda de protección oficial que resulta de la aplicación de las reservas que, a tal fin, establece la legislación urbanística, salvo que se justifique adecuadamente que se han producido cambios estructurales en la demanda de vivienda que permitan reconsiderar las calificaciones con dicho destino. En todo caso, este último supuesto tiene carácter

excepcional debiendo respetarse siempre la duración de la sujeción al régimen jurídico de protección establecida en la calificación de las viviendas de protección oficial que estén edificadas.

6. Las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico general que afecten a la calificación urbanística del suelo de vivienda de protección pública o de vivienda objeto de otras medidas de estímulo de la vivienda asequible tienen carácter excepcional y deben justificarse adecuadamente tomando como base los cambios estructurales en la demanda de vivienda o la creación de sistemas urbanísticos de titularidad pública. En todo caso, estas modificaciones deben respetar la duración de la sujeción al régimen jurídico de protección establecida en la calificación de las viviendas de protección oficial.

7. Los promotores sociales a que se refiere el artículo 51.2.a y b pueden ser receptores de cesiones directas, a título gratuito, y de enajenaciones directas de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda con el fin de construir viviendas destinadas a políticas sociales.

8. Los promotores sociales a que se refiere el artículo 51.2 pueden optar por la enajenación de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda con el fin de construir viviendas destinadas a políticas sociales, mediante concursos restringidos.

Artículo 18. *Las viviendas dotacionales públicas.*

1. Los municipios que están obligados según la legislación urbanística a hacer reservas para la construcción de viviendas de protección pública también deben calificar terrenos y prever reservas destinadas al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas que establece dicha legislación, para satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de acogida, de asistencia residencial o de emancipación que resulten de la memoria social.

2. El sistema de vivienda dotacional pública requiere que la titularidad del suelo sea pública. Tanto los ayuntamientos como la Administración de la Generalidad, mediante el Instituto Catalán del Suelo, pueden ser titulares de suelos calificados como sistema de vivienda dotacional pública.

3. En aplicación de la legislación urbanística, los ayuntamientos pueden obtener suelo de titularidad privada destinado al sistema de vivienda dotacional pública por cesión obligatoria y gratuita, por expropiación o por cesión onerosa acordada con el propietario o propietaria. En este último caso, como contraprestación de la cesión, debe constituirse un derecho de superficie o de concesión administrativa en favor del cedente para la construcción y explotación de las viviendas dotacionales por un plazo de cincuenta años. La Administración de la Generalidad puede adquirir, por expropiación forzosa y en ejecución del planeamiento urbanístico, suelos con destino al sistema de vivienda dotacional pública, los cuales quedan incorporados directamente al patrimonio propio del Instituto Catalán del Suelo.

4. El Instituto Catalán del Suelo puede adquirir bienes a título oneroso y puede recibir terrenos por cesión gratuita directamente de otras administraciones públicas para su patrimonio propio, los cuales deben destinarse al sistema de vivienda dotacional pública para la construcción y explotación de viviendas dotacionales.

5. Las viviendas dotacionales públicas pueden promoverse en régimen de alquiler, sometidas al régimen jurídico de las viviendas de protección oficial, y pueden acogerse a las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

6. La administración o el ente público titular del suelo puede construir y gestionar directamente las viviendas dotacionales públicas o puede otorgar un derecho de superficie o una concesión administrativa a terceros para que las construyan y gestionen.

Artículo 19. *Viviendas con actividades económicas.*

1. Las viviendas con actividades económicas, definidas por el artículo 3.1, deben disponer de los títulos habilitantes correspondientes al tipo de actividad. La falta de dichos títulos puede dar lugar a la adopción de las medidas de intervención o sancionadoras que establezcan las ordenanzas municipales o la normativa sectorial correspondiente.

2. Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a evitar la utilización ilegal de viviendas con actividades económicas. A tal fin, deben aprobar

programas de inspección y deben velar para que dichas viviendas tengan los correspondientes títulos habilitantes.

Artículo 20. *La memoria social.*

1. La memoria social establecida por la legislación urbanística es el instrumento de justificación razonada de las decisiones adoptadas en el planeamiento que repercuten en la vivienda. La memoria social debe exponer los criterios que fundamentan las decisiones relativas al modelo residencial adoptado y debe justificar el cumplimiento de las directrices establecidas por el artículo 16 y el desarrollo de los instrumentos de política de suelo y vivienda. El contenido de la memoria social está establecido por el reglamento que desarrolla el Decreto legislativo 1/2005.

2. Si existe un programa de actuación urbanística municipal o un plan local de vivienda, la memoria social puede remitir a su contenido, siempre que comprendan todos los aspectos que el reglamento que desarrolla el Decreto legislativo 1/2005 establece. Si no existe ningún programa de actuación urbanística municipal ni ningún plan local de vivienda, la memoria social, siempre que tenga el contenido establecido por dicho reglamento, puede tener los mismos efectos sobre la concertación de las políticas de vivienda con la Generalidad a que se refiere el artículo 14.

Artículo 21. *Informe preceptivo del departamento competente en materia de vivienda.*

(Derogado).

TÍTULO III

De la calidad del parque inmobiliario de viviendas

CAPÍTULO I

Calidad del parque inmobiliario y requisitos exigibles a las viviendas

Artículo 22. *Calidad del parque inmobiliario.*

1. Se entiende por calidad de una vivienda el conjunto de características y prestaciones que una vivienda debe tener para cumplir eficientemente su función social, las cuales deben adaptarse a los estándares de seguridad y confort adecuados en cada momento.

2. Las viviendas de obra nueva y las que resulten de la reconversión de un edificio antiguo o de obras de gran rehabilitación deben cumplir las condiciones de calidad relativas a la funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad. Los edificios en que se integren estas viviendas deben cumplir las condiciones de solidez estructural, seguridad, accesibilidad y diseño para todas las personas establecidas por la Ley del Estado 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y las de sostenibilidad e integración en el entorno urbano, tal y como las definen la legislación de ordenación de la edificación, los códigos técnicos y la presente ley. Todas estas condiciones pueden concretarse por reglamento en la normativa de habitabilidad.

3. Los edificios plurifamiliares de nueva construcción deben tener ascensor si no son directamente accesibles para las personas con movilidad reducida, excepto en los casos de imposibilidad técnica o económica regulados por reglamento. A tales efectos, para determinar la condición de edificio plurifamiliar no se computan las viviendas de la planta de acceso.

4. Las viviendas de los edificios plurifamiliares de nueva construcción deben permitir a las personas con movilidad reducida su utilización y el desplazamiento por las mismas y deben cumplir las condiciones de accesibilidad y movilidad establecidas por la normativa de habitabilidad. Las nuevas viviendas deben tener un grado de flexibilidad suficiente para que puedan adaptarse sin tener que efectuar obras caras y difíciles de ejecutar, en el caso de que sus ocupantes sufran una disminución de movilidad.

5. La normativa de habitabilidad debe determinar los niveles de calidad exigibles al parque de viviendas y el proceso gradual que este parque debe seguir para adaptar las condiciones de calidad originarias a las exigencias tecnológicas y de confort de la sociedad.

6. Los entes locales pueden aprobar normas de calidad más exigentes que las normas de habitabilidad a que se refieren los apartados del 1 al 5.

7. Además de las normas a que se refiere el presente artículo, para conseguir unos niveles elevados de calidad del parque inmobiliario residencial, el departamento competente en materia de vivienda debe promover las siguientes acciones:

a) Adoptar medidas para incrementar la profesionalidad y transparencia del sector inmobiliario.

b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.

c) Difundir la información que fomente la calidad en los procesos, mediante guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

d) Establecer un sistema de evaluación y de distintivos de los edificios de viviendas que pueda ser reconocido oficialmente.

e) Establecer unos programas de inspección técnica de los edificios de viviendas.

Artículo 23. *Requisitos exigibles a las viviendas.*

1. En el proceso de edificación y en la conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial, debe velarse para garantizar la cohesión social, la ecoeficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de género, mediante:

a) La promoción y el fomento de la construcción de nuevos modelos de vivienda, adecuados a la variabilidad y diversidad de la composición de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población.

b) La preservación del medio ambiente, mediante un uso adecuado del terreno, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones y contaminación, y demás medidas de ecoeficiencia que establezca la legislación aplicable.

c) La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el ahorro de recursos naturales, de materiales y de energía, que faciliten la reducción y gestión de los residuos y que fomenten la eficiencia energética de los edificios.

d) La innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, que debe permitir la flexibilidad en la utilización de los elementos para facilitar el trabajo doméstico y para adecuarse a los nuevos roles de género, y que debe permitir también efectuar transformaciones dentro de la vivienda para adaptarla a las variaciones en la estructura familiar, en su caso. Dicha innovación, en términos de perfeccionamiento, debe facilitar la introducción de nuevas tecnologías.

2. Los requisitos establecidos por el apartado 1 deben incorporarse progresivamente a las condiciones de calidad que se exigen a las viviendas y a los edificios y que regula la normativa de habitabilidad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 22.2.

Artículo 24. *El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.*

1. Para garantizar que los planteamientos a que se refieren los artículos 22 y 23 se desarrollen eficientemente, el Gobierno debe crear por decreto el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda, como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuesta a la Administración de la Generalidad y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica de la vivienda y de los diversos elementos materiales que la componen.

2. El Gobierno, a propuesta del consejero o consejera competente en materia de vivienda, debe determinar la composición y el funcionamiento del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda. Deben estar representados en el mismo la Administración de la Generalidad y los colegios profesionales y asociaciones profesionales y empresariales relacionados con la construcción de viviendas.

3. El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda debe velar especialmente para incrementar el nivel de calidad de los proyectos de construcción y rehabilitación de viviendas y de los visados de los colegios profesionales, como garantes de que los proyectos cumplen las condiciones de habitabilidad establecidas.

4. La composición del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda debe tender a la paridad de género.

Artículo 25. Libro del edificio.

1. El libro del edificio, que es el instrumento de información de la vida del edificio, debe incluir los siguientes aspectos:

a) Las características del edificio, de las instalaciones y servicios comunes y de los demás elementos y materiales, así como las calidades y garantías.

b) Los agentes responsables del proceso de edificación y de la calidad del edificio.

c) Las autorizaciones administrativas de uso u ocupación y las condiciones de los suministros e instalaciones permitidos.

d) Las instrucciones de conservación o mantenimiento y las exigencias técnicas, ajustadas a la normativa.

e) Las limitaciones del uso, los riesgos, las necesidades de seguro y las responsabilidades.

f) Las obras de mejora que se realicen para adaptar las viviendas a las exigencias tecnológicas y de confort a que se refiere el artículo 22.

g) Las actuaciones arquitectónicas para garantizar la cohesión social, sostenibilidad, ecoeficiencia e innovación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 23.

2. El modelo y el contenido del libro del edificio, sin perjuicio de los mínimos fijados por la presente ley, deben establecerse por reglamento. El libro debe estructurarse en apartados abiertos en los que debe clasificarse, inscribirse y archivar toda la documentación gráfica y escrita del edificio, desde el proyecto de las obras hasta el final de la vida útil del edificio. El libro ha de incluir, como mínimo, la siguiente documentación:

a) La documentación básica de identificación del edificio y del régimen legal, así como las sucesivas modificaciones.

b) La documentación final de la obra ejecutada y de las sucesivas obras de reforma o cambio de uso que se ejecuten.

c) La documentación relativa a la conservación, uso y mantenimiento y la que generen la gestión del edificio y los controles técnicos periódicos obligatorios.

3. Los promotores deben entregar el libro del edificio a la persona adquirente si esta es la única propietaria. En posteriores transmisiones, el libro debe entregarse siempre a los nuevos adquirentes. En caso de una comunidad de propietarios, debe entregarse el libro al presidente o presidenta, el cual debe hacer saber a los propietarios que lo tienen a su disposición.

4. El promotor o promotora o el propietario o propietaria único del edificio debe depositar una copia del libro del edificio en la oficina del Registro de la Propiedad donde esté inscrito el edificio. El cumplimiento de esta obligación debe hacerse constar de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria. La copia del libro del edificio puede presentarse en soporte informático y queda archivada en el Registro de la Propiedad durante la vida útil del edificio.

5. En el caso de los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de la presente ley que no tengan libro del edificio, este es exigible en los supuestos y con el contenido que se establezca por reglamento.

6. Los registradores pueden expedir, en papel o en soporte informático, a petición de los interesados que acrediten un interés legítimo, certificados de los libros del edificio que tengan en el archivo, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria.

Artículo 26. La cédula de habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad y, en el caso de las viviendas de protección oficial, la calificación definitiva son los documentos específicos que acreditan que una vivienda cumple

las condiciones de calidad establecidas por el artículo 22 y que, en consecuencia, es apto para ser destinado a residencia. Para ocupar una vivienda, es preciso haber obtenido previamente dicha acreditación.

2. En cualquier transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones, es preciso acreditar que la vivienda cumple las condiciones de calidad, mediante la entrega o disposición de la cédula de habitabilidad vigente, de cuya presentación puede exonerarse en los supuestos y con las condiciones que establece el artículo 132.a.

3. La cédula de habitabilidad es el documento que deben exigir las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, para la contratación de servicios y suministros a la vivienda. En el caso de viviendas de protección oficial destinadas a primera ocupación, el documento exigible es la calificación definitiva.

4. La cédula de habitabilidad debe distinguir los niveles de exigencia en función de si las viviendas son de nueva construcción o preexistentes. La vigencia de dichos niveles debe determinarse por reglamento, mediante el correspondiente decreto de habitabilidad

5. La cédula de habitabilidad es otorgada por el departamento competente en materia de vivienda, sin perjuicio que pueda delegar su otorgamiento en los entes locales. En ningún caso puede otorgarse la cédula de habitabilidad si no se cumplen las condiciones técnicas legalmente exigidas por la normativa de habitabilidad.

5 bis. El otorgamiento de la cédula de habitabilidad implica exclusivamente que la vivienda cumple los requisitos técnicos de habitabilidad de la normativa vigente y no supone la legalización de las construcciones en lo que concierne a la adecuación del uso de vivienda a la legalidad urbanística. Para proteger los derechos de los adquirentes, cuando en la tramitación de la solicitud de la cédula de habitabilidad se ponga de manifiesto que el uso de un inmueble como vivienda puede no adecuarse a la legalidad urbanística, debe hacerse constar esta circunstancia en el documento de otorgamiento de la cédula, y el fedatario público debe ponerlo en conocimiento del adquirente en el momento de autorizar el documento de transmisión.

6. La pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la presente ley y los reglamentos que la desarrollan supone la revocación de la cédula de habitabilidad, sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y rehabilitación del inmueble y del régimen sancionador de aplicación.

7. Las viviendas con actividades económicas se consideran viviendas a efectos de la exigencia de la cédula de habitabilidad.

Artículo 27. *La licencia de obras de edificación y las condiciones de calidad del parque inmobiliario.*

La licencia de obras de edificación garantiza que el proyecto cumple las condiciones de calidad de la vivienda y del edificio de viviendas que establece el artículo 22.

Artículo 28. *La inspección técnica de los edificios de viviendas.*

1. Sin perjuicio de lo que el presente capítulo establece en relación con el control de calidad de las viviendas, la adecuación de los edificios de viviendas a los niveles de calidad exigibles en cada momento debe acreditarse mediante inspecciones técnicas que debe promover el departamento competente en materia de vivienda, en coordinación con los entes locales.

2. La inspección técnica de un edificio es obligatoria si lo determinan el programa de inspecciones de la Generalidad o los programas u ordenanzas locales, y si el edificio o las viviendas del edificio deben acogerse a programas públicos de fomento de la rehabilitación.

3. Los contenidos y la vigencia de las inspecciones técnicas de los edificios de viviendas deben determinarse por reglamento.

4. Para acreditar el estado del edificio, es preciso un informe firmado por un técnico o técnica competente. La Administración de la Generalidad puede contratar las tareas de control periódico de los edificios con los colegios o asociaciones profesionales vinculados a la edificación.

5. Los informes de inspección deben entregarse a la Administración para que esta determine, mediante el certificado de aptitud y con la colaboración del colegio profesional correspondiente, si el edificio es apto para ser usado como vivienda.

6. Las carencias respecto a las condiciones exigibles suponen la adopción de medidas correctoras, que pueden llegar, en situaciones extremas de falta de seguridad para las personas, al desalojo y la clausura, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido por el artículo 35.3.

7. Las actuaciones a que se refieren los apartados del 1 al 6 deben efectuarse sin perjuicio de los demás controles en materia de seguridad industrial que deban realizarse en una vivienda.

8. El Gobierno, en los planes y programas de viviendas, debe establecer líneas de ayuda excepcionales para propietarios de edificios de viviendas que tengan dificultades importantes para asumir el coste de las inspecciones técnicas obligatorias.

CAPÍTULO II

Conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 29. *La conservación y la rehabilitación como instrumentos para garantizar el derecho a la vivienda.*

El fomento de la conservación, rehabilitación y gran rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial es objeto de la actuación prioritaria de la Generalidad y los entes locales para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 30. *El deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles.*

1. Los propietarios de los inmuebles cuyo uso principal sea residencial deben conservarlos y rehabilitarlos de modo que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con lo establecido por la presente ley y la normativa de ordenación de la edificación, del patrimonio cultural y arquitectónico, de protección del medio ambiente, del paisaje y de urbanismo.

2. Los arrendatarios legales de los inmuebles cuyo uso principal sea residencial deben usarlos de forma adecuada y conveniente.

3. Para que los propietarios puedan cumplir el deber de conservación, los arrendatarios de las viviendas deben facilitarles información sobre el estado de la vivienda y la forma de utilización y mantenimiento cuando les sea requerida. Los contratos de arrendamiento pueden incorporar un calendario de visitas del propietario o propietaria para comprobar el estado de la vivienda. El programa de visitas debe adaptarse a las necesidades del arrendatario o arrendataria y debe mantener el equilibrio entre el debido respeto a su intimidad y las necesidades de información del propietario o propietaria.

4. Las obras en edificios existentes de uso residencial en las que sea exigible un proyecto técnico o una dirección técnica para obtener la licencia no pueden autorizarse si no se prevé que, una vez ejecutadas, el inmueble cumpla las condiciones de calidad establecidas por el artículo 22.

5. Para asegurar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, deben adoptarse las medidas de fomento e intervención administrativa establecidas por las secciones segunda y tercera, y, si procede, las medidas sancionadoras establecidas por el título VI. Si un incumplimiento se justifica objetivamente por causas de imposibilidad económica o, en el caso de propietarios de viviendas en alquiler con baja rentabilidad, porque perciben rentas antiguas provenientes de contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, la Administración debe intentar firmar un convenio de rehabilitación de acuerdo con lo establecido por el artículo 35.3.

6. Se entiende que el propietario o propietaria cumple el deber de conservación y rehabilitación si tiene vigente el certificado de aptitud a que se refiere el artículo 28.5.

Artículo 31. *Los límites del deber de conservación y rehabilitación.*

1. El deber de conservación y rehabilitación no es exigible al propietario o propietaria en los supuestos que la normativa urbanística establece en relación con la declaración de ruina.

2. Las declaraciones de ruina deben contener un pronunciamiento respecto a si la situación ha podido derivarse o no de un incumplimiento previo del deber de conservación del edificio.

3. Si la situación de ruina se deriva de un incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, debe incoarse el expediente sancionador correspondiente, de acuerdo con lo establecido por los artículos 123 y 124. Una vez transcurridos dos años desde el momento de la resolución administrativa de declaración de ruina sin que se haya sustituido o rehabilitado el edificio, sin causa justificada, la administración competente puede incluirlo en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, con las consecuencias que la normativa urbanística establece para dicho supuesto.

Artículo 32. *La expropiación o la ocupación temporal en edificios en régimen de propiedad horizontal.*

1. Si las obras, instalaciones o implantación de usos que deben realizarse en inmuebles en régimen de propiedad horizontal para cumplir el deber de conservación y rehabilitación hacen necesaria la expropiación o la ocupación temporal de elementos privativos o comunes de uso privativo, los interesados pueden instar a la Administración competente a incoar un expediente a tal fin.

2. El proyecto que incluye la previsión de la expropiación debe contener un informe técnico y una memoria que acrediten y concreten la necesidad de ocupación definitiva o temporal y que analicen las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe una alternativa menos gravosa para los derechos de propiedad. La aprobación del proyecto lleva implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados. La tramitación del expediente debe ajustarse al procedimiento establecido por la legislación urbanística y de expropiación forzosa.

Artículo 33. *Declaración de inhabilitación.*

En los casos en que la utilización de la vivienda suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas, sin perjuicio de las medidas urgentes de desalojo que deban adoptarse, la Administración competente puede declarar inhabitable el edificio afectado. La declaración puede hacerse con carácter provisional y cautelar, mientras se averigua el alcance del deterioro, de acuerdo con lo establecido por la legislación de procedimiento administrativo. En función de la gravedad del deterioro y de la consiguiente posibilidad de rehabilitación, la Administración debe adoptar las medidas de intervención establecidas por el presente título que sean más adecuadas.

Artículo 34. *Derecho general de información y regreso de los ocupantes.*

1. En los procedimientos administrativos instruidos para adoptar resoluciones que obliguen o habiliten a ejecutar obras para la conservación o rehabilitación de los edificios, debe darse audiencia a los ocupantes legales y deben determinarse las repercusiones que el procedimiento puede tener sobre la situación de ocupación.

2. Con carácter general, los ocupantes legales que tengan su residencia habitual en edificios objeto de conservación y rehabilitación o en edificios declarados en ruina por una resolución administrativa, si no son responsables del deterioro, tienen el derecho de regreso, que corre a cargo del propietario o propietaria del inmueble, de acuerdo con lo establecido por, si procede, la legislación urbanística, hipotecaria y de arrendamientos urbanos.

Sección segunda. Fomento de la conservación y de la rehabilitación

Artículo 35. *Planes de fomento de la rehabilitación.*

1. En los planes de vivienda, el Gobierno debe incluir subvenciones directas, ventajas fiscales o actuaciones convenidas con propietarios e inquilinos, entre otros programas o medidas específicas para el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas.

2. El plan de rehabilitación de viviendas, que debe aprobarse por decreto, es el instrumento vertebrador de las políticas dirigidas a la conservación y rehabilitación del parque de viviendas y debe establecer el sistema y el calendario para su revisión y actualización. Este plan puede integrarse en el conjunto de instrumentos de planeamiento sectorial establecidos por el artículo 11 y concordantes.

3. El plan de rehabilitación de viviendas debe incluir actuaciones para rentabilizar el parque privado de viviendas en alquiler con baja rentabilidad a causa de la existencia de contratos anteriores a 9 de mayo de 1985, de prórroga forzosa. Dichas actuaciones deben consistir en el establecimiento de convenios entre la administración competente y los propietarios. Los convenios pueden establecer, previo estudio económico de la finca, ayudas para compensar los diferenciales entre los alquileres percibidos y los alquileres que asegurarían el equilibrio económico. Los propietarios que establezcan un convenio con el departamento competente en materia de vivienda deben comprometerse a alquilar las viviendas desocupadas de la finca, si las hubiere, en régimen de alquiler protegido y a respetar a los inquilinos con contratos de prórroga forzosa el derecho a permanecer en la vivienda.

Artículo 36. *Declaración de áreas de conservación y rehabilitación.*

1. Los municipios, para promover la rehabilitación de inmuebles en áreas especialmente degradadas o para evitar procesos que puedan suponer riesgos para la cohesión social, pueden delimitar áreas de conservación y rehabilitación, previo trámite de información pública y audiencia a las demás administraciones concernidas. La documentación de la delimitación debe incluir:

a) Una memoria explicativa y justificativa, que debe incorporar los datos urbanísticos del área y una explicación de la estructura social y las condiciones físicas de ocupación de los inmuebles.

b) Los planos de información y delimitación del área.

c) La relación de las propiedades afectadas, de acuerdo con la información que conste en el catastro y en el Registro de la Propiedad.

2. La declaración de área de conservación y rehabilitación lleva implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los efectos de expropiación e imposición de servidumbres u ocupación temporal de los terrenos, si las necesidades, los medios económico-financieros de que se dispone, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias concurrentes justifican la conveniencia del mecanismo expropiatorio.

3. El acuerdo de declaración de un área de conservación y rehabilitación debe establecer, expresamente, los derechos y deberes del propietario o propietaria y de los ocupantes legales y las habilitaciones de las administraciones públicas, en el marco de lo establecido por el artículo 37.

4. Si la declaración de un área de conservación y rehabilitación supone la obtención de financiación procedente del Gobierno de la Generalidad o del Gobierno del Estado mediante los planes de vivienda convenidos, la delimitación debe realizarse de acuerdo con el departamento competente en materia de vivienda o de política territorial.

5. La delimitación que afecte a más de un término municipal puede ser promovida por los municipios interesados o por los departamentos competentes, que deben consultar previamente a los municipios. Los correspondientes órganos urbanísticos de la Generalidad, de acuerdo con las directrices del departamento competente y siguiendo el procedimiento establecido por la legislación urbanística, tramitan la delimitación.

6. Por decreto del Gobierno, si el ente o los entes locales afectados no actúan, el departamento que ha efectuado la declaración de un área de conservación y rehabilitación puede aprobar su delimitación y subrogarse en las tareas municipales a que se refiere el presente artículo.

7. La declaración de un área de conservación y rehabilitación puede adoptarse en el marco de las políticas dirigidas a la rehabilitación y a la promoción específicas de barrios y áreas urbanas que requieran una atención especial a las que se refiere la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial. Asimismo, se incluyen en este concepto las áreas de rehabilitación integral y las áreas de rehabilitación de centros históricos que se hayan delimitado y declarado tomando como base marcos anteriores de la política de vivienda, si no se ha completado su programa de actuaciones.

Artículo 37. Alcance de la declaración.

La declaración de un área de conservación y rehabilitación puede suponer:

a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas que especifiquen justificadamente el deber de conservación y rehabilitación de todos o algunos inmuebles concretos incluidos en el área delimitada.

b) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. Si el coste de las obras supera el límite del deber imputable a los propietarios, la Generalidad o los entes locales pueden sufragar, a solicitud de los propietarios, la parte de exceso y suspender, si procede, los procedimientos de declaración de ruina iniciados.

c) La incorporación de lo establecido por el artículo 15 en relación con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

d) La exigencia de que cualquier procedimiento iniciado ante la Administración del Estado al amparo de la legislación de arrendamientos urbanos para obtener la autorización para el derribo de inmuebles ocupados deba disponer de un informe favorable del departamento competente en materia de vivienda que pondere la necesidad de incrementar de forma inmediata el parque residencial.

e) La creación de un órgano administrativo o un ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación, movilice a los sectores concernidos y asesore y proteja los derechos de los ocupantes legales de los inmuebles residenciales, especialmente si sufren situaciones de presión para hacerles abandonar los inmuebles.

f) La suscripción de convenios de rehabilitación, de acuerdo con el artículo 39, que pueden dotarse de un fondo económico específico.

g) La obligación de incorporar al mercado inmobiliario los inmuebles desocupados en un plazo concreto y de acuerdo con lo establecido en la propia declaración.

Sección tercera. Medidas de intervención administrativa

Artículo 38. Órdenes de ejecución.

1. La Generalidad y los entes locales, para hacer cumplir los deberes establecidos por el presente título, pueden ordenar la ejecución de obras y los cambios, reparaciones, adecuaciones o cese de uso que sean precisos. Las órdenes de ejecución deben ser motivadas, y deben concretarse los defectos que debe enmendar el destinatario o destinataria.

2. Las órdenes de ejecución deben ajustarse a lo establecido por la presente ley y deben cumplir el principio de proporcionalidad administrativa. Asimismo, debe darse audiencia a las personas interesadas.

3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución habilita a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas de ejecución forzosa, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 39 y 40:

a) La ejecución subsidiaria, previa valoración por la Administración del coste de las actuaciones de ejecución. El importe de la valoración puede liquidarse provisionalmente, a reserva de la liquidación definitiva.

b) La imposición de multas coercitivas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 113.

Artículo 39. Convenios de rehabilitación.

1. Las medidas de intervención administrativa dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, así como las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 36, pueden dar lugar a un convenio de rehabilitación entre la Administración y las personas interesadas en el procedimiento.

2. El convenio de rehabilitación debe incluir el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación que deben ejecutarse, especificando si son subvencionadas o a fondo perdido, y las obligaciones concretas que asume cada una de las partes. En todo caso, el propietario o propietaria debe comprometerse a ejecutar inmediatamente las obras dirigidas a garantizar las condiciones básicas de seguridad.

3. Los planes de rehabilitación de viviendas que apruebe el Gobierno deben establecer una línea específica de ayudas para atender a los convenios de rehabilitación.

4. Las ayudas que comprometa la Administración pueden suponer que el inmueble o una parte del mismo se destine a vivienda de protección oficial. También pueden fijarse mecanismos de recuperación de las ayudas para el supuesto de que se produzca una transmisión onerosa del inmueble, de acuerdo con lo establecido por los planes de rehabilitación.

5. Los contenidos del convenio de rehabilitación deben ser una condición especial de la correspondiente licencia de obras.

6. El convenio de rehabilitación puede contener una cláusula de sujeción al derecho de tanteo y retracto de las transmisiones que se produzcan después de su suscripción, si previamente no se ha delimitado un área a tales efectos.

7. El incumplimiento del convenio de rehabilitación da lugar a su resolución y puede suponer la prohibición temporal del uso residencial, multas coercitivas, la ejecución subsidiaria a cargo de los obligados y la inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar. La resolución del convenio no deja sin efectos, en ningún caso, el destino de las viviendas de protección oficial previstas.

8. Los pactos con trascendencia real deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 40. Expropiación por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

1. Una vez agotadas las vías de fomento y coercitivas establecidas por el presente título, en los ámbitos calificados por el Plan territorial sectorial de vivienda como de fuerte y acreditada demanda residencial, la administración competente puede acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación si dicho incumplimiento supone un riesgo para la seguridad de las personas, siempre que se hayan garantizado, a los propietarios que demuestren su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste del deber de rehabilitación de su vivienda.

2. Para ejercer la potestad expropiatoria, debe instruirse previamente el correspondiente expediente de declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad.

3. En la ejecución de las medidas establecidas por los apartados 1 y 2, el departamento competente en materia de vivienda y las administraciones locales deben actuar coordinadamente.

CAPÍTULO III

Utilización anómala de las viviendas

Artículo 41. Detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas.

1. Son utilizaciones anómalas de una vivienda o de un edificio de viviendas:

- a) La desocupación permanente, definida por el artículo 3.d.
- b) La sobreocupación, definida por el artículo 3.e.

2. La infravivienda, definida por el artículo 3.f, es una situación anómala.

3. La administración competente, si tiene constancia de que una vivienda o un edificio de viviendas se utiliza de forma anómala o un inmueble se halla en situación anómala, debe abrir el oportuno expediente administrativo para realizar los actos de instrucción necesarios para determinar, conocer y comprobar los hechos sobre los que debe dictar la resolución.

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

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

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

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

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

Artículo 42. *Actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas.*

1. La Generalidad, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de desocupación permanente de viviendas y debe aprobar los correspondientes programas de inspección.

2. Deben darse garantías a los propietarios de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas sobre el cobro de las rentas y la reparación de desperfectos.

3. Deben impulsarse políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración en la ejecución de las obras y apoyo público a contratos de masovería urbana.

4. Las viviendas vacías o permanentemente desocupadas pueden cederse a la Administración pública para que las gestione en régimen de alquiler. En contrapartida, debe suscribirse un pacto relativo al cobro y demás condiciones de la cesión, dentro de programas específicamente destinados a dicha finalidad en los planes de vivienda.

5. La Administración puede adoptar medidas distintas de las establecidas por los apartados del 1 al 4, entre las cuales las de carácter fiscal, con los mismos objetivos de incentivar la ocupación de las viviendas y penalizar su desocupación injustificada.

Artículo 43. *Actuaciones para evitar la sobreocupación de las viviendas.*

1. La Generalidad y los entes locales deben impulsar políticas orientadas a erradicar las situaciones de sobreocupación de las viviendas y deben actuar sobre los responsables directos y las causas de estas situaciones. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y velar para evitar que las viviendas estén sobreocupadas.

2. En el caso de zonas con una alta concentración de viviendas sobreocupadas, las administraciones competentes pueden delimitarlas y declarar áreas de tanteo y retracto, de acuerdo con lo establecido por el artículo 15, y pueden declararlas áreas de conservación y rehabilitación, de acuerdo con lo establecido por los artículos 36 y 37.

3. La constatación de situaciones de sobreocupación puede suponer la imposición a los responsables de las sanciones establecidas por la presente ley. En todo caso, debe darse audiencia previa al propietario o propietaria si se acredita que ha consentido expresamente

la sobreocupación. Sin perjuicio de todo ello, las administraciones pueden expropiar temporalmente el usufructo de las viviendas sobreocupadas para su ulterior alquiler en las condiciones adecuadas.

4. A los efectos a que se refieren los apartados del 1 al 3, para emprender acciones correctoras de la situación, los propietarios de viviendas presuntamente sobreocupadas pueden solicitar la ayuda de la administración competente, la cual, en el correspondiente proceso de comprobación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 41.5, puede obtener del padrón de habitantes la información pertinente sobre las personas empadronadas.

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

6. En las actuaciones para la corrección de situaciones de sobreocupación, las administraciones públicas deben prever las medidas adecuadas para acoger a las personas afectadas por dicha circunstancia en la medida en que puedan y los recursos disponibles lo permitan. A tal fin, deben establecer los pertinentes programas y acuerdos de cooperación y colaboración con los servicios de atención social competentes y los servicios de mediación a que se refiere el artículo 69.

7. Si es preciso restituir el estado de habitabilidad exigible de las viviendas sobreocupadas, la Administración local, directamente o con el apoyo de la Generalidad, puede ejecutar subsidiariamente las obras de reparación necesarias.

Artículo 44. *Actuaciones para evitar las situaciones de infravivienda.*

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

2. En el caso de zonas con una alta concentración de infraviviendas, las administraciones competentes pueden delimitarlas y declarar las áreas de conservación y rehabilitación, de acuerdo con lo establecido por los artículos 36 y 37.

3. La declaración de infravivienda debe acordarse, previa tramitación del expediente contradictorio, de acuerdo con el procedimiento establecido por la legislación de procedimiento administrativo. Dicha declaración puede inscribirse en el Registro de la Propiedad. Si implica una prohibición de disponer de la vivienda en los términos del apartado 1, tiene el mismo régimen legal que las establecidas por el artículo 26.1 de la Ley hipotecaria del Estado y debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo que establezca la norma sectorial aplicable.

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

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

TÍTULO IV

De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 45. *Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda.*

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso.

2. En cumplimiento del precepto a que se refiere el apartado 1, las administraciones públicas deben adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado.

3. Son objeto específico de la acción protectora a que se refiere el apartado 2 las siguientes situaciones y actuaciones:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad sean adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutros ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda. A efectos de la presente ley, el acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario.

d) La utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.

Artículo 46. *Acción protectora de las administraciones.*

1. Las medidas protectoras que deben adoptar las administraciones públicas pueden consistir en la adopción de acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, la prohibición de conductas discriminatorias y la exigencia de la eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda.

2. Se entiende por ajustes razonables las medidas dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas para facilitarles, sin imponer una carga desproporcionada, la inclusión social y el disfrute del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones con las demás personas.

3. Para establecer si una carga es proporcionada o no lo es, las administraciones públicas deben tener en cuenta el coste de las medidas, los efectos discriminatorios que suponga no adoptarlas, las características de la persona física o jurídica, entidad u organización que debe ponerlas en práctica y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

4. Las administraciones públicas competentes pueden establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a financiar los gastos derivados de la obligación de aplicar los ajustes razonables a que se refiere el presente artículo.

Artículo 47. Carga de la prueba.

En los procedimientos de denuncia de discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda en que la parte denunciante o demandante alega hechos y aporta indicios que permiten presumir la existencia de discriminación, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, debe exigir a la parte denunciada o demandada que aporte una justificación objetiva y razonable que pruebe suficientemente que en su actuación o como consecuencia de su inactividad no se ha infringido el derecho a la igualdad.

Artículo 48. Legitimación.

A fin de hacer efectivos los derechos establecidos por el presente título, sin perjuicio de la legitimación individual de las personas afectadas, las personas jurídicas habilitadas legalmente para defender los derechos e intereses legítimos colectivos pueden actuar en nombre y en interés de las personas que se lo autoricen en un proceso determinado.

CAPÍTULO II

Actividades profesionales vinculadas con la vivienda

Sección primera. Agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas

Artículo 49. Agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación. Régimen jurídico.

1. Los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas son los establecidos por la normativa de ordenación de la edificación y por la presente ley.

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

Artículo 50. Los promotores de viviendas.

1. Son promotores de viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, deciden, impulsan, programan y financian, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, obras de edificación o rehabilitación de viviendas, tanto si son para uso propio como si son para efectuar posteriormente su transmisión, entrega o cesión a terceros por cualquier título.

2. Son obligaciones de los promotores de viviendas:

a) Tener sobre el solar donde debe construirse o sobre el inmueble que debe rehabilitarse la titularidad de un derecho que les faculte para realizar las obras correspondientes.

b) Disponer del proyecto técnico de la obra y obtener las licencias de edificación y autorizaciones administrativas preceptivas.

c) Entregar a los adquirentes de las viviendas la documentación e información exigibles, en los términos establecidos por la presente ley. En el caso de los autopromotores, la obligación corresponde a los constructores.

d) Suscribir los seguros y garantías que sean establecidos por el ordenamiento jurídico. Dicha obligación no es exigible a los autopromotores individuales de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, si la vivienda es objeto de transmisión entre vivos en el plazo de diez años, los autopromotores están obligados a contratar los seguros y

garantías por el tiempo que falte para completar los diez años, salvo que los adquirentes les exoneren expresamente.

e) Suscribir una póliza de seguro o un aval que garantice la devolución de las cantidades recibidas a cuenta del precio total convenido, ya sean calificadas con el nombre de arras, señal o reserva o con cualquier otra denominación, en el caso de que se incumpla la obligación de entregar la vivienda en las condiciones pactadas; en el caso de que las obras no comiencen o finalicen, sea por la causa que sea, en el plazo convenido; en el caso de que no se obtenga la cédula de habitabilidad; en el caso de que se haya producido una doble venta, o en el caso de que la vivienda se haya transmitido a terceros protegidos por la publicidad registral.

3. La devolución a que se refiere el apartado 2.e debe comprender no solo la cantidad entregada a cuenta, sino también los intereses moratorios que se acrediten desde la fecha en que se cobró hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder a los adquirentes por el incumplimiento de los vendedores.

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

Artículo 51. *Los promotores sociales de viviendas.*

1. A efectos de la presente ley, son promotores sociales de viviendas los promotores que, cumpliendo los requisitos establecidos por el artículo 50, llevan a cabo promociones de obra nueva o de rehabilitación de viviendas que, al amparo de los planes de vivienda, se orientan a incrementar la oferta de viviendas de protección oficial en Cataluña, de forma principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Gobierno.

2. Tienen la condición de promotores sociales de viviendas:

a) El Instituto Catalán del Suelo, los ayuntamientos, las sociedades y patronatos municipales de viviendas, las cooperativas de viviendas y las entidades urbanísticas especiales.

b) Los promotores privados de viviendas y las entidades sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a alquiler, la gestión y explotación de dicho tipo de viviendas en casos de constitución de derecho de superficie o de concesión administrativa o la promoción de viviendas de protección oficial destinadas, en régimen de venta, a los beneficiarios con ingresos más bajos.

c) Los promotores privados de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a la venta, siempre que cumplan los criterios de homologación que sean establecidos por reglamento.

3. El Gobierno, a propuesta del departamento competente en materia de vivienda, debe establecer el procedimiento de homologación de los promotores sociales de viviendas, que no pueden haber sido sancionados por incumplimiento grave o muy grave de la normativa en materia de seguridad y salud en el trabajo.

4. La homologación a que se refiere el apartado 3 requiere, en el caso de las cooperativas de viviendas, el informe emitido por la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña.

5. Los promotores de viviendas destinadas a alquiler deben garantizar, como mínimo, para obtener la homologación a que se refiere el apartado 3:

a) La suficiente capacidad organizativa, destinada específicamente a gestionar el alquiler de las viviendas.

b) La suficiente capacidad económica, en forma de recursos propios que garanticen su solvencia económica a largo plazo.

6. Los promotores de viviendas de compraventa deben cumplir como mínimo, para obtener la homologación a que se refiere el apartado 3, las siguientes condiciones:

a) Hacer constar en los estatutos la dedicación a la promoción de viviendas de protección oficial.

b) Haberse dedicado con preponderancia, dentro del conjunto de viviendas que hayan promovido en los veinte años anteriores, a la promoción de viviendas de protección oficial.

7. Los promotores sociales de viviendas deben convenir con el departamento competente en materia de vivienda las promociones de viviendas de protección oficial y el sistema de financiación para llevarlas a cabo y deben convenir con el Instituto Catalán del Suelo la obtención del suelo necesario.

Artículo 52. Los constructores de viviendas.

1. A efectos de la presente ley, son constructores de viviendas las personas físicas o jurídicas que asumen contractualmente ante los promotores de viviendas el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, obras totales o parciales de edificación o rehabilitación de viviendas, con sujeción a los correspondientes proyecto y contrato.

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

3. El Gobierno, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y la protección de los consumidores, debe promover la creación de un registro de constructores de viviendas, en los términos establecidos por el artículo 56.

4. Los constructores de viviendas que se inscriben en el registro a que se refiere el apartado 3 deben asumir un triple compromiso: deben documentar las obras que tengan que efectuar, prestar una atención especial a la prevención de riesgos laborales y establecer un sistema de atención al consumidor.

5. Son obligaciones de los constructores de viviendas:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, al plan de seguridad, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director o directora de obra, del director o directora de ejecución de la obra y del coordinador o coordinadora en materia de seguridad y salud en el trabajo, a fin de obtener la calidad exigida en el proyecto y la calidad derivada de la responsabilidad social.

b) Disponer de la titulación o capacitación profesional requeridas para el cumplimiento de las condiciones exigibles legalmente para actuar como constructores.

c) Designar al jefe o jefa de obra, que asume la representación técnica de los constructores en la obra y que debe tener la titulación y la experiencia adecuadas a las características y complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales requeridos.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato y la normativa aplicable.

f) Facilitar al director o directora de ejecución de la obra los datos y documentos necesarios para el control de calidad.

g) Firmar el acta de replanteo o de comienzo de la obra y el acta de recepción de la obra.

h) Facilitar al director o directora de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

i) Suscribir los seguros y garantías establecidos por el ordenamiento jurídico.

j) Responder directamente ante los promotores de la adecuación de la obra al proyecto y al contrato, en relación con la actuación de las personas físicas o jurídicas con las que subcontrate determinadas partes o instalaciones.

k) Estar inscritos en el Registro de Empresas Acreditadas, creado por la Ley del Estado 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción.

Sección segunda. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios

Artículo 53. *Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios. Régimen jurídico.*

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

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

Artículo 54. *Los administradores de fincas.*

1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

2. Los administradores de fincas, para el ejercicio de su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, teniendo en cuenta que la pertenencia al correspondiente colegio profesional les habilita para el ejercicio de la profesión.

3. Los administradores de fincas que compatibilizan su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria de operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles distintos del traspaso o arrendamiento de los bienes que administran tienen la condición de agentes inmobiliarios, a efectos de la presente ley, y deben cumplir los requisitos establecidos por el artículo 55.

4. Los administradores de fincas que prestan servicios de mediación en operaciones de arrendamiento respecto a los bienes sobre los que tienen encomendada la administración no están sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 55.

5. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por el presente título.

6. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, que pueden constituir por medio del correspondiente colegio o asociación profesional.

Artículo 55. *Los agentes inmobiliarios.*

1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos.

2. Pueden ejercer como agentes inmobiliarios:

a) Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional establecidos por su normativa específica y por la presente ley.

b) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

3. Los agentes inmobiliarios, para poder ejercer, deben:

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

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

c) Constituir y mantener una garantía, con vigencia permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora hasta que las pongan a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía es preciso tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. Por reglamento pueden establecerse las modalidades que puede adoptar y los criterios de fijación del riesgo que debe cubrir dicha garantía. En el caso de los agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse por medio del colegio o asociación profesional a que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza debe determinarse por reglamento, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio o la asociación profesional a que pertenezcan.

4. El Gobierno, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, debe crear un registro obligatorio de agentes inmobiliarios, en los términos establecidos por el artículo 56.

5. Son obligaciones de los agentes inmobiliarios:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, y no hacer referencias ni utilizar nombres, en ningún caso, que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a error respecto a la verdadera naturaleza de la empresa o establecimiento o de los servicios que prestan.

b) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda una nota de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para percibir cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato.

6. Los agentes inmobiliarios no pueden hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito antes la nota de encargo a que se refiere el apartado 5.b, en la cual deben constar necesariamente los siguientes datos:

a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.

b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.

c) El plazo de duración del encargo.

d) La descripción de la operación encomendada.

e) La identificación de la finca o fincas, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza.

f) El régimen de protección de la vivienda, en su caso.

g) El precio de la oferta.

h) Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.

i) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo y en ningún caso puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la transacción por la misma operación, salvo que haya un acuerdo expreso en dicho sentido.

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

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

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

CAPÍTULO III

Registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda

Artículo 56. *Carácter de los registros.*

1. Pueden crearse registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda. Las características y el desarrollo de estos registros deben determinarse por reglamento, de forma concertada con los colegios profesionales vinculados y teniendo en cuenta los estatutos y la reglamentación de dichos colegios.

2. Los registros de homologación pueden ser de carácter voluntario u obligatorio y responden a la tipología de los agentes. Los de carácter obligatorio son registros administrativos adscritos al departamento competente en materia de vivienda.

3. La inscripción de los agentes en los registros debe efectuarse en los términos y según el procedimiento que se apruebe por reglamento. Para inscribirse, los agentes deben acreditar que su actividad se ajusta a los requisitos y calificaciones establecidos por la presente ley y a los que se establezcan por reglamento.

4. La falta de inscripción en los registros de homologación no afecta a la validez de los contratos ni al resto de actuaciones que se hayan podido efectuar con la intervención del agente.

5. El reglamento de los registros debe concretar las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asentamientos, la renovación y la resolución de los mismos y los demás aspectos de funcionamiento.

Artículo 57. *Distintivo de inscripción en los registros.*

Los titulares de los registros deben crear un distintivo y una placa con un formato y características específicas que debe ser colocada en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los agentes inscritos, así como en el papel comercial y en la publicidad de los agentes. En dicho distintivo debe constar el número de inscripción de los agentes en el registro correspondiente. Los profesionales colegiados en ejercicio que ejercen estatutariamente las funciones descritas por el capítulo II pueden compartir el distintivo del registro con el distintivo colegial y el número de colegiación.

CAPÍTULO IV

Publicidad de la vivienda

Artículo 58. *La publicidad y su carácter vinculante.*

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios que tienen algún derecho para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas, como por ejemplo los promotores, propietarios, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben sujetarse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad establecidas por la presente ley.

2. Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.

3. La oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas deben ajustarse a los principios de veracidad, de modo que no oculten datos fundamentales de los objetos a que se refieren y no induzcan o puedan inducir a los destinatarios a ningún error con repercusiones económicas.

4. Los datos, características y condiciones relativos a la construcción, situación, servicios, instalaciones, adquisición, utilización y pago de las viviendas que se incluyen en la oferta, promoción y publicidad son exigibles ulteriormente por el comprador, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión.

5. Se prohíbe expresamente la comercialización y publicidad de inmuebles por cuenta ajena sin tener previamente la correspondiente nota de encargo.

Artículo 59. Menciones obligatorias.

En toda publicidad, el agente debe hacer constar necesariamente:

- a) La localización de la vivienda.
- b) El estado de la vivienda ofrecida, y si ya está terminada, en fase de construcción o solo proyectada, en caso de obra nueva.
- c) El número y la fecha de caducidad de la licencia de obras, en el caso de la primera transmisión de viviendas en edificios terminados o en obras.
- d) La superficie útil y la superficie construida, en el caso de viviendas de nueva construcción. Si existen anexos, su superficie debe hacerse constar de forma diferenciada.
- e) El número de referencia del registro de homologación, el distintivo colegial y el número de colegiación del agente, en su caso.
- f) El responsable de la comercialización de la promoción, con la dirección y el teléfono de contacto, en caso de obra nueva.

CAPÍTULO V

Oferta de la vivienda

Artículo 60. Oferta para la venta.

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, la rehabilitación y la prestación de servicios inmobiliarios deben sujetarse a las normas reguladoras de la oferta establecidas por la presente ley.

2. La persona interesada en adquirir una vivienda debe recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de lo que se le ofrece. Antes de adelantar cualquier cantidad a cuenta del precio final, debe serle entregada por escrito la siguiente información mínima:

- a) La identificación del agente que interviene en la transacción.
- b) La identificación de la vivienda, con la expresión de la superficie útil de la misma y la de los anexos.
- c) La referencia de la inscripción registral.
- d) El precio total de la transmisión, con indicación de los impuestos que la graban y que legalmente corresponden al comprador y de los demás gastos inherentes al contrato que le son imputables.
- e) Los plazos de inicio de las obras y de entrega de la vivienda, si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción.
- f) La indicación del régimen de protección y el plan de vivienda al que se halla acogida, si se trata de una oferta de vivienda de protección oficial.

3. Si la cantidad que debe entregarse a cuenta supera el 1% del precio fijado para la transmisión, la información mínima establecida por el apartado 2 debe complementarse con la siguiente:

- a) La descripción de las características esenciales de la vivienda, como por ejemplo los materiales utilizados en la construcción, la orientación principal, el grado de aislamiento térmico y acústico, las medidas de ahorro energético, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario del que forma

parte, y el número de licencia de obras y las condiciones generales y específicas para su concesión, en el caso de la primera transmisión.

b) La antigüedad del edificio, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, y el estado de ocupación de la vivienda, en el caso de la segunda transmisión y sucesivas.

c) La identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza y la cuota de participación fijada en el título de propiedad, en su caso.

d) El importe de las cuotas y derramas comunitarias, así como el de los gastos comunitarios pendientes de pago, en el caso de la segunda transmisión y sucesivas de viviendas en régimen de propiedad horizontal.

e) Las condiciones económicas y financieras de la transmisión, especialmente la forma y los plazos de pago, con indicación de si se exige o no una entrada inicial, en su caso, y los intereses que se acrediten y la forma de aplicarlos.

f) En el caso de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras han finalizado, una copia de la licencia de primera ocupación.

g) En el caso de una oferta de vivienda de protección oficial, la indicación de la fecha de la calificación provisional o definitiva y el régimen de derechos y deberes, con la expresión de las limitaciones para los adquirentes y usuarios de la vivienda.

4. Se considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva, en el caso de viviendas de protección oficial.

Artículo 61. *Oferta para el arrendamiento.*

1. En las ofertas de arrendamiento debe proporcionarse a los destinatarios una información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato. Dicha información debe entregarse antes de recibir cualquier cantidad a cuenta.

2. La información mínima de una oferta de arrendamiento debe contener los siguientes datos:

a) La descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios, instalaciones y suministros de la misma.

b) El precio total de la renta, con el desglose y detalle de los servicios accesorios y demás cantidades que sean asumidas por los arrendatarios, indicando la periodicidad de la liquidación.

c) El plazo del arrendamiento.

d) La forma de actualización del precio durante el plazo del arrendamiento.

e) La fianza y demás garantías que se exigen a los arrendatarios.

3. Se considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva, en el caso de viviendas de protección oficial.

CAPÍTULO VI

Transmisión y arrendamiento de la vivienda

Artículo 62. *Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas.*

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

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no hayan sido facilitados previa o simultáneamente a la formalización del contrato.

b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, con exclusión de cláusulas abusivas, según la definición establecida por la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en cualquier caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores, así como las cláusulas que vinculan el contrato solo a la voluntad de los empresarios o profesionales, las que supongan privación de derechos básicos de los consumidores y las que supongan falta de reciprocidad.

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

2. La transmisión y el arrendamiento de viviendas solo puede llevarse a cabo cuando se alcancen o puedan alcanzarse los requerimientos exigidos por el capítulo I del título III. El cumplimiento de dicha prescripción debe documentarse mediante la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva en el caso de viviendas de protección oficial. En el supuesto de transmisiones de viviendas que no sean de nueva construcción, puede prescindirse de la presentación de la cédula de habitabilidad en los términos indicados por el artículo 132.a.

Artículo 63. *Requisitos para transmitir viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta.*

Son requisitos previos para poder suscribir un contrato de transmisión de una vivienda en construcción o para recibir cualquier cantidad a cuenta:

a) Disponer de una licencia de edificación que describa el inmueble objeto de la transmisión.

b) Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construir en la misma o para rehabilitarla, así como para transmitirla. Debe hacerse indicación expresa de las cargas y gravámenes que afectan tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.

c) Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.

d) Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

Artículo 64. *Requisitos para transmitir viviendas terminadas de nueva construcción o recibir cantidades a cuenta.*

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

a) Disponer de una licencia de edificación que describa como vivienda el inmueble que es objeto de transmisión.

b) Disponer de la conexión a la red general de suministros de forma individualizada para cada vivienda del edificio, cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente.

c) Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.

d) Haber formalizado el correspondiente libro del edificio.

e) Haberse dividido el crédito hipotecario, en su caso, entre todas las entidades registrales del inmueble.

2. Las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, definido por el artículo 3.h, se equiparan a las de nueva construcción a efectos del presente artículo.

Artículo 65. *Documentación que es preciso entregar a los adquirentes.*

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

a) El plano de situación del edificio.

b) El plano de la vivienda, con especificación de la superficie útil y de la construida, en caso de viviendas de nueva construcción, con las mediciones acreditadas por técnicos competentes. Si existen anexos, las mediciones deben ser diferenciadas.

c) La memoria de calidades.

d) La cédula de habitabilidad, o la cédula de calificación definitiva en el caso de una vivienda de protección oficial.

e) El certificado de aptitud en el caso de que el edificio haya sido obligado a pasar la inspección técnica del edificio.

f) Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.

g) La documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación de los garantes, los titulares de la garantía, los derechos de los titulares y el plazo de duración.

h) La documentación relativa a la hipoteca, si se ha constituido.

i) La escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos de la comunidad de propietarios, si ya han sido otorgados, en su caso.

j) La documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.

2. En los actos y los contratos de transmisión de viviendas de segunda transmisión o de las sucesivas transmisiones, deben entregarse a los adquirentes los documentos señalados por las letras d), e), h) y i) del apartado 1.

En el caso de una vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal, el representante o administrador de la comunidad debe facilitar al transmitente los siguientes documentos: el certificado relativo al estado de deudas de los transmitentes con la comunidad, en el que deben constar, además, los gastos ordinarios aprobados pendientes de repartir, y una copia del informe de la inspección técnica para el caso de que el edificio esté obligado a pasar esta inspección, con la finalidad de que pueda ser entregado al adquirente, junto con el resto de la documentación que se indica en este apartado.

3. En cuanto a la presentación de la cédula de habitabilidad, rige lo dispuesto por el artículo 62.2.

4. Los gastos derivados de la obtención de la documentación mencionada por los apartados 1 y 2 no deben correr a cargo de los adquirentes.

Artículo 66. Requisitos para el arrendamiento de viviendas.

1. La entrega de la documentación acreditativa de la información requerida en la oferta de un arrendamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 61, es requisito para la suscripción del contrato.

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

3. En la formalización de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos. Esta fianza debe depositarse en el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas, en el que deben inscribirse los datos correspondientes a los contratos suscritos entre los arrendadores y los arrendatarios referentes a los inmuebles situados en Cataluña, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.

4. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer las fórmulas de coordinación y cooperación entre el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, para permitir el control eficaz sobre la concurrencia de los requisitos legales exigibles en el alquiler de viviendas protegidas y para el tratamiento coordinado de las bases de datos.

TÍTULO V

De la política de protección pública de la vivienda

CAPÍTULO I

Ámbitos y formas de la actuación pública

Artículo 67. *Los planes de vivienda.*

1. Los planes de vivienda aprobados por el Gobierno son los instrumentos temporales que, respetando el marco de la planificación y programación regulada por el título II, deben establecer:

a) La delimitación y concreción del régimen de las actuaciones susceptibles de ser protegidas, las diferentes modalidades de viviendas de protección oficial y los criterios de prioridad en la actuación pública.

b) La financiación y las ayudas públicas a cargo de la Generalidad y la gestión de las ayudas estatales para llevar a cabo las actuaciones.

c) Las garantías y condiciones para el acceso a viviendas de protección oficial en las diferentes modalidades y a la financiación y ayudas para cualquiera de las actuaciones susceptibles de ser protegidas.

d) El conjunto de medidas conexas y complementarias que permitan alcanzar los objetivos de los planes en el periodo temporal que establecen.

2. El Gobierno tiene la obligación de promulgar planes de vivienda de una duración mínima de cuatro años, garantizando que la vigencia de dichos planes asegure que no existan periodos en que no sea de aplicación ningún plan.

Artículo 68. *Actuaciones susceptibles de ser protegidas.*

1. Se consideran actuaciones susceptibles de ser protegidas en materia de vivienda las que tienen como finalidad dar alojamiento a personas o unidades de convivencia con necesidades de vivienda, actuaciones que pueden ser, entre otras, las siguientes:

a) La compra o urbanización de suelo para destinarlo a vivienda protegida.

b) La promoción de nuevas viviendas de protección oficial.

c) Los contratos de copropiedad.

d) La adquisición de viviendas libres o protegidas para uso propio o para destinarlas a alquiler.

e) La oferta y puesta en el mercado de viviendas privadas para destinarlas a alquiler o a otras formas de cesión de uso.

f) La rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas.

g) Las demás que determinen los planes de vivienda.

2. Tienen la condición de actuaciones susceptibles de ser protegidas, además de las establecidas por el apartado 1, la mediación social en el ámbito del alquiler y la gestión de viviendas de inserción, entre otras acciones dirigidas a evitar la exclusión social residencial.

Artículo 69. *Mediación social en el alquiler de viviendas.*

1. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer un sistema de concertación pública y privada para estimular a los propietarios y a los inversores privados a poner en el mercado de alquiler viviendas destinadas a las personas y unidades de convivencia con dificultades de cualquier orden para acceder al mercado de la vivienda.

2. Los estímulos a los propietarios e inversores pueden consistir en garantías y avales para el cobro y en ayudas para la puesta en condiciones de habitabilidad.

3. El sistema debe ser gestionado por una red de mediación social subvencionada por el Gobierno, que puede estar integrada por administraciones públicas locales, entidades sin

ánimo de lucro o agentes vinculados con la vivienda que se ciñan a las condiciones y al sistema de control que debe establecerse por reglamento.

4. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer un sistema voluntario de obtención de viviendas privadas, en especial las desocupadas, para ponerlas en alquiler, mediante la cesión de dichas viviendas por los propietarios a la Administración pública a cambio de garantizar su mantenimiento y el cobro de los alquileres.

5. Las viviendas obtenidas por los sistemas a que se refiere el presente artículo pueden ser ofrecidas a personas de la tercera edad en el caso de que sus viviendas no se adapten a sus condiciones físicas o económicas. Cuando la vivienda previa de la persona beneficiaria sea de propiedad, deben establecerse fórmulas para que pueda ser utilizada temporal o permanentemente por la Administración dentro de los demás programas de alquiler social mencionados por el presente artículo.

6. Los solicitantes de viviendas obtenidas por el sistema de mediación o por el sistema de cesión deben estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial establecido por el artículo 92.

7. La adjudicación de las viviendas del sistema de mediación y del sistema de cesión debe seguir un procedimiento específico que debe regularse por reglamento.

Artículo 70. Viviendas de inserción.

1. El Gobierno debe velar para que las entidades sin ánimo de lucro y los servicios sociales municipales que llevan a cabo actividades y programas de inserción social puedan disponer de un volumen de viviendas de inserción, tal y como son definidas por el artículo 3.i, suficiente para atender las necesidades de este tipo que se detecten en cada municipio.

2. En el marco de los programas sociales de integración y en los términos que determina la normativa vigente en materia de servicios sociales, las administraciones competentes deben adoptar actuaciones específicas de dotación de viviendas de inserción para los sin hogar.

3. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer ayudas para subvenir a los costes de gestión de las viviendas de inserción gestionadas por entidades sin ánimo de lucro o por los servicios sociales municipales.

4. Las viviendas obtenidas por los sistemas establecidos por el artículo 69 pueden ser ofrecidas a entidades sin ánimo de lucro o a los servicios sociales municipales para que puedan utilizarlas como viviendas de inserción.

Artículo 71. Propiedad compartida.

1. A los efectos de la presente ley, se entiende por propiedad compartida cada una de las formas de acceso a la vivienda protegida intermedias entre el alquiler y la propiedad que implican la transmisión al adquirente del dominio de una parte de la vivienda y la retención del resto por parte de una tercera persona.

2. La figura de la propiedad compartida puede implicar o no la transmisión futura o progresiva y por fases al adquirente del pleno dominio sobre la vivienda.

3. A la parte de la vivienda no transmitida se pueden aplicar las correspondientes ayudas protegidas para el alquiler, según lo establecido por las disposiciones reguladoras de las ayudas para estas tipologías de vivienda.

4. Las administraciones públicas pueden participar en la adquisición de propiedades compartidas.

Artículo 72. Sistema de prestaciones para el pago del alquiler.

1. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer un sistema de prestaciones para el pago del alquiler para las personas y las unidades de convivencia residentes en Cataluña con ingresos bajos y moderados a las que el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar el proceso de inserción social.

2. El sistema está integrado por dos tipos de prestaciones:

a) Prestaciones para el pago del alquiler.

b) Prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales.

3. Las prestaciones para el pago del alquiler establecidas por el apartado 2.a tienen el carácter de prestaciones económicas de derecho de concurrencia y se rigen supletoriamente por la legislación vigente en materia de prestaciones sociales de carácter económico. Estas prestaciones se otorgan por un año y son prorrogables por anualidades sucesivas en función de las dotaciones presupuestarias de cada ejercicio, mientras las personas beneficiarias mantengan las condiciones de elegibilidad. Estas prestaciones son compatibles con otras ayudas que los beneficiarios puedan recibir por conceptos diferentes de los establecidos por el presente artículo.

4. Las prestaciones de especial urgencia al pago del alquiler y de cuotas de amortización establecidas por el apartado 2.b tienen el carácter de prestaciones económicas de urgencia social, se otorgan sin concurrencia, siempre que se disponga del informe favorable de los servicios sociales de atención primaria o especializada, y son compatibles con otras ayudas y prestaciones que los beneficiarios puedan recibir por conceptos diferentes de los establecidos por el presente artículo.

5. El consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda debe establecer las condiciones de las prestaciones a que se refiere el presente artículo, la situación de necesidad a proteger, los requisitos de la persona beneficiaria, la cuantía o forma de establecer la prestación, el carácter y forma de la prestación y las causas específicas de extinción.

6. Las prestaciones a que se refiere el presente artículo pueden abonarse directamente a la persona beneficiaria o indirectamente, si se establece expresamente, a la que presta un servicio o a otra persona.

7. El pago debe hacerse expresamente mediante una entidad financiera, la cual queda obligada a devolver las cantidades aportadas en exceso y en depósito a las cuentas de los beneficiarios a partir del mes siguiente a la fecha de extinción del derecho de prestación.

8. Son causas de extinción, como mínimo, la muerte de la persona beneficiaria, la mejora de su situación económica, la desaparición de la situación de necesidad y el engaño en la acreditación de los requisitos.

9. Las actuaciones susceptibles de ser protegidas de conformidad con el artículo 68 que tengan por finalidad el alojamiento, en régimen de arrendamiento, de personas o unidades de convivencia con necesidades de vivienda pueden beneficiarse del sistema de prestaciones que regula el presente artículo y, además, de otros tipos de ayudas dirigidos a las personas con dificultades en el pago del alquiler, de conformidad con las disposiciones y la financiación de los planes de vivienda.

10. Para acceder a las prestaciones establecidas por el apartado 2.a tienen prioridad los colectivos con riesgo de exclusión social, que deben determinarse en cada convocatoria, además de las personas que viven en alquiler en viviendas obtenidas mediante los programas de mediación para el alquiler social, los jóvenes, las personas de la tercera edad, y las personas que han sufrido un proceso de desahucio con anterioridad.

CAPÍTULO II

Solidaridad urbana

Artículo 73. *Objetivo de solidaridad urbana.*

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda a todo el territorio de Cataluña, los municipios incluidos en áreas declaradas por el Plan territorial sectorial de vivienda como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada deben disponer, en el plazo de veinte años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% respecto al total de viviendas principales existentes, tal y como las define el artículo 3, considerando las circunstancias propias de cada municipio y de acuerdo con el calendario que se establezca por reglamento.

2. El crecimiento del número de viviendas establecido por el apartado 1 obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición no puede ser

inferior al 25% del número de viviendas que falten para llegar al objetivo final del 15% del total de viviendas principales.

3. Los municipios pueden mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y deben procurar que la nueva aportación de viviendas de protección oficial quede repartida de modo equivalente entre todos.

4. Los porcentajes establecidos por el presente artículo pueden ser modificados por decreto del Gobierno, para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias locales señaladas por el Plan territorial sectorial de vivienda.

Artículo 74. *Definición de viviendas destinadas a políticas sociales.*

A efectos de lo establecido por el artículo 73, se consideran viviendas destinadas a políticas sociales todas las acogidas a cualquiera de las modalidades de protección establecidas por la presente ley o por los planes y programas de vivienda, los cuales pueden incluir, además de las viviendas de protección oficial de compra o alquiler o de otras formas de cesión de uso, las viviendas de titularidad pública, las viviendas dotacionales públicas, los alojamientos de acogida de inmigrantes, las viviendas cedidas a la Administración pública, las viviendas de inserción, las viviendas de copropiedad, las viviendas privadas de alquiler administradas por redes de mediación social, las viviendas privadas de alquiler de prórroga forzosa, las viviendas cedidas en régimen de masovería urbana, las viviendas de empresas destinadas a sus trabajadores y las demás viviendas promovidas por operadores públicos, de precio intermedio entre la vivienda de protección oficial y la vivienda del mercado libre pero que no se rigen por las reglas del mercado libre.

Artículo 75. *Seguimiento y control del objetivo de solidaridad urbana.*

1. El sistema de determinación de los parques de viviendas destinadas a políticas sociales, la metodología de cuantificación y los procedimientos de control deben establecerse por reglamento.

2. Los municipios obligados por el artículo 73 deben elaborar un censo de las viviendas que integran sus parques de viviendas destinadas a políticas sociales, de acuerdo con la metodología que se establezca. Dicho censo debe mantenerse permanentemente actualizado para poder constatar el cumplimiento del mandato de solidaridad urbana.

Artículo 76. *El Fondo de solidaridad urbana.*

1. La Generalidad debe crear un fondo económico específico de solidaridad urbana, gestionado por el departamento competente en materia de vivienda, para apoyar a los municipios que acrediten dificultades especiales para la consecución de los objetivos fijados.

2. El fondo de solidaridad urbana, además de los recursos presupuestarios específicos que destine al mismo el departamento competente en materia de vivienda, debe integrar asimismo las cantidades que generen las sanciones establecidas por los artículos 123.3, 124.3 y 125.3.

3. El fondo de solidaridad urbana debe financiarse también con las cantidades económicas que deben aportar los ayuntamientos que no cumplan las obligaciones quinquenales de construcción establecidas por el artículo 73. Dichas cantidades son fijas por cada unidad de vivienda no construida. Deben establecerse por decreto la forma y condiciones en que debe efectuarse la aportación y su cuantía.

4. El fondo de solidaridad urbana puede ser utilizado, subsidiariamente, para atender los gastos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 15, cuando el comprador final sea la Administración pública.

5. Los criterios de distribución del fondo de solidaridad urbana deben determinarse por reglamento. En cualquier caso, debe garantizarse que los fondos que el municipio obtenga como resultado de dicha distribución no sean nunca inferiores a las cantidades que haya aportado en virtud de lo establecido por el apartado 3.

CAPÍTULO III

Régimen general de la vivienda de protección oficial

Artículo 77. *Definición de vivienda de protección oficial.*

1. Es vivienda de protección oficial la vivienda que cumple las características y condiciones establecidas por la presente ley, los reglamentos que la desarrollen y los planes de vivienda, y que un acto administrativo dictado por el departamento competente en materia de vivienda califica como tal de acuerdo con el procedimiento específico establecido por reglamento. La protección oficial puede extenderse a garajes, anexos, trasteros y otros elementos diferentes de la vivienda pero que estén vinculados a la misma. Esta extensión de la protección oficial debe regularse por reglamento.

2. Las viviendas de protección oficial pueden destinarse a la venta, al alquiler o a otras formas de cesión de uso. Las viviendas de protección oficial destinadas a la venta se diferencian por los precios máximos de venta y por los ingresos de los destinatarios. Las viviendas de protección oficial destinadas al alquiler o a otras formas de cesión de uso se diferencian por el periodo de vinculación al régimen de cesión y por los ingresos de los solicitantes. Dichas diferencias dan lugar a varias modalidades de vivienda de protección oficial, que deben concretarse en los correspondientes planes y programas.

Artículo 78. *Régimen jurídico común.*

1. Las viviendas calificadas como protegidas a partir de la entrada en vigor de la presente ley quedan sujetas, durante el plazo de calificación, al régimen jurídico establecido por los apartados del 2 al 9.

2. Las viviendas de protección oficial deben destinarse a residencia habitual de los propietarios u ocupantes. En ningún caso pueden destinarse a segunda residencia o a otros usos incompatibles con la vivienda. Se considera que una vivienda no se destina a domicilio habitual y permanente si los titulares de la obligación están tres meses seguidos al año sin ocuparla y no hay causa alguna que lo justifique. El incumplimiento de dicha condición es un incumplimiento de la función social y, sin perjuicio de las sanciones aplicables, legitima a la Administración para ejercer la acción expropiatoria de forma inmediata.

3. Las viviendas de protección oficial no se pueden realquilar o alquilar parcialmente, salvo que sean propiedad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables que necesitan una tutela especial.

4. Las viviendas de protección oficial se sujetan a los derechos de adquisición preferente de la Administración regulados por los artículos 87 a 91.

5. Las viviendas de protección oficial no pueden descalificarse por interés del propietario o propietaria adquirente de la vivienda. La descalificación solo es posible, en suelos no calificados urbanísticamente para ser destinados a protección oficial, por razones de interés público vinculadas a las necesidades de la vivienda, previamente justificadas y aprobadas por el departamento competente en materia de vivienda, con el reintegro previo de las ayudas percibidas y con los intereses legales que correspondan.

6. No se puede disfrutar del uso de viviendas de protección oficial ni de elementos anexos protegidos antes de haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o cesión de uso, por cualquier título.

7. Los adjudicatarios y usuarios de las viviendas de protección oficial deben ocuparlas efectivamente en el plazo que el Gobierno fije por reglamento. Para hacer efectiva esta obligación, la Administración puede imponer multas coercitivas, por un importe equivalente al 1% del valor de la vivienda, que pueden reiterarse por periodos mensuales.

8. Los usuarios de las viviendas de protección oficial deben mantenerlas en estado de ser utilizadas para su finalidad y deben hacer las reparaciones pertinentes, de acuerdo, en el caso de las viviendas alquiladas, con lo establecido por la legislación de arrendamientos urbanos.

9. La adjudicación y transmisión de las viviendas de protección oficial debe sujetarse específicamente a lo establecido por el título V.

10. No pueden hacerse actos traslativos del dominio o del uso de viviendas de protección oficial construidas sobre suelo destinado a esta finalidad sin que se haya obtenido su calificación definitiva. Los actos que infrinjan esta prohibición son nulos.

11. En caso de compraventa de viviendas de protección oficial, como requisito de validez, debe inscribirse su calificación definitiva en el Registro de la Propiedad.

12. En operaciones públicas de sustitución de viviendas y en actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico, deben regularse por reglamento las singularidades del régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento.

Artículo 79. Plazo de calificación.

En la reglamentación sobre las viviendas de protección oficial, el Gobierno debe ponderar, adecuar y distinguir el plazo de calificación y las posibilidades de descalificación atendiendo a la importancia y el tipo de las ayudas percibidas y al hecho de que los terrenos o los inmuebles hayan sido reservados o no por el planeamiento urbanístico para ser destinados a vivienda de protección oficial.

Artículo 80. Promoción de viviendas de protección oficial.

1. Pueden promoverse viviendas de protección oficial, con o sin ayudas públicas, mediante la construcción, rehabilitación, cambio de uso, adquisición, constitución de derechos reales o concesión administrativa sobre bienes inmuebles destinados a vivienda. Puede llevarse a cabo autopromoción de viviendas de protección oficial a instancias de los propietarios, que obtienen ayudas o financiación calificada para construir una vivienda o para rehabilitar la residencia habitual y permanente. Pueden ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

2. Promueven viviendas de protección oficial de iniciativa pública:

a) Las administraciones públicas y las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas a las administraciones públicas o que dependen de ellas.

b) Las sociedades mercantiles en las que las administraciones públicas o entidades de derecho público participan mayoritariamente, o cuya actividad financian mayoritariamente, o en las que nombran a más de la mitad de los miembros de los órganos de administración, dirección o vigilancia.

c) Las personas jurídico-privadas constituidas o integradas mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público y las personas jurídico-privadas cuya actividad es financiada mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público.

3. Promueven viviendas de protección pública de iniciativa privada las personas físicas o jurídicas diferentes de aquellas a las que se refiere el apartado 2.

4. Pueden calificarse promociones en las que coexistan varios tipos de viviendas de protección oficial.

5. En terrenos calificados de reserva para la construcción de viviendas de protección oficial, los ayuntamientos no pueden conceder ninguna licencia de obras que no disponga de la oportuna calificación provisional.

6. La constitución y transmisión de derechos de superficie, el alquiler a largo plazo y la concesión administrativa son instrumentos de interés especial, en el marco de la presente ley, para la promoción de viviendas de protección oficial en suelo de titularidad pública obtenido por el cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico o en suelo público. Las promociones realizadas con dichos instrumentos deben tener un trato favorable en la política de subvenciones de los planes de vivienda.

7. Las viviendas promovidas en régimen cooperativo de cesión de uso, si cumplen los requisitos que fija la normativa para las viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, son consideradas como tales en los planes de vivienda, sin perjuicio de que dicha normativa reconozca las distintas formas de cesión de uso como régimen específico.

Artículo 81. *Los titulares de viviendas de protección oficial.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, pueden ser propietarias de viviendas de protección oficial, titulares del derecho real de superficie sobre la finca en la que se ha construido la vivienda de protección oficial o, en el caso de las viviendas dotacionales en suelo de dominio público, titulares de autorizaciones y concesiones.

2. Los inquilinos y los ocupantes por un título legítimo diferente de los títulos a los que se refiere el apartado 1 deben ser personas físicas, salvo en el caso de administraciones públicas o entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro dedicadas al alojamiento de colectivos vulnerables que precisan una tutela especial.

3. Los beneficiarios de viviendas de protección oficial deben cumplir los requisitos de niveles máximos y mínimos de ingresos que en cada momento determinen los planes de vivienda, y no disponer de otras viviendas en propiedad con las excepciones y las condiciones excepcionales que establezcan los planes de vivienda para los colectivos de personas que necesitan una protección especial.

4. Los propietarios de viviendas de protección oficial no pueden adquirir otras viviendas en el plazo de cinco años desde la adquisición de la vivienda protegida, aunque no las destinen a residencia habitual o permanente.

5. Se exceptúa de lo establecido por el apartado 4 la adquisición gratuita de la vivienda, como consecuencia de la aceptación de una herencia o de un acto de liberalidad de cualquier tipo, y la adquisición en casos justificados por cambios en la situación familiar, por razones de movilidad laboral o por circunstancias excepcionales que lo justifiquen.

Artículo 82. *Formas de transmisión y de cesión de uso de las viviendas de protección oficial.*

1. Puede transmitirse la plena propiedad de las viviendas de protección oficial, o bien formalizar derechos de superficie, venta a carta de gracia u otros derechos reales, así como cederlas en arrendamiento o mediante otras modalidades que permitan su ocupación y uso o el acceso diferido a la propiedad. En la venta a carta de gracia, la redención puede ejercerse a lo largo de todo el periodo de calificación de la vivienda como protegida.

2. Los propietarios y superficiarios de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler pueden transmitir sus derechos sobre las viviendas, por promociones completas y sin ningún tipo de limitación en el precio, en cualquier momento del periodo de vinculación al régimen de alquiler, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluidos los fondos de inversión inmobiliaria, siempre que los adquirentes se subroguen en los derechos y obligaciones de los vendedores.

3. Las viviendas promovidas a iniciativa pública pueden adjudicarse excepcional y justificadamente a título precario, sin que los precaristas puedan ceder el uso de la vivienda en ningún caso.

4. Excepcionalmente puede autorizarse a los propietarios de viviendas de protección oficial a poner la vivienda en alquiler o a ceder su uso de otra forma, en casos expresamente motivados por la administración pública competente y con las condiciones que fije.

5. La elección de las formas de transmisión y cesión de uso depende de las necesidades específicas a que debe responder la promoción. Debe procurarse, si es compatible con las finalidades de la promoción, diversificar la elección para conseguir la mixtura social de los ocupantes de las viviendas.

Artículo 83. *Precio máximo y condiciones de la transmisión de las viviendas de protección oficial.*

1. La venta, alquiler o demás formas de cesión de uso de las viviendas de protección oficial deben efectuarse por el precio que se determine por reglamento. Dicha regulación, en cuanto a segundas y sucesivas transmisiones, debe ponderar el tiempo transcurrido entre la calificación definitiva y la venta, los índices públicos y objetivos de precios al consumo, el estado de conservación y, si procede, las mejoras realizadas, para garantizar un adecuado incremento de valor o, si procede, la falta de conservación que pueda implicar una minusvaloración.

2. En suelo que se haya obtenido gratuitamente o que se haya obtenido sin coste en virtud de una subvención pública para la adquisición, las promociones de viviendas de protección oficial pueden tener un precio específico que tenga en cuenta estrictamente el coste de la edificación y gestión.

3. Para favorecer la temporalidad exigida y la rotación necesaria en las viviendas de protección oficial de alquiler, a partir de la finalización del primer periodo de contrato establecido de acuerdo con la Ley del Estado 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, excepcionalmente, puede aplicarse una renta superior a la del primer periodo. Dicha renta y las circunstancias excepcionales en que puede aplicarse deben establecerse por reglamento. En ningún caso puede aplicarse a contratos de personas de la tercera edad y de personas con ingresos por debajo de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Artículo 84. Prohibición de sobreprecio.

1. En la transmisión o cesión de uso de viviendas de protección oficial por cualquier título, se prohíbe el sobreprecio, la prima o la percepción de cualquier cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda, de acuerdo con las normas aplicables.

2. Son nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos que autorizan las normas aplicables. En estos casos, se entiende que la transmisión se ha efectuado por el precio máximo normativamente permitido. El resto del contrato es válido si se cumplen los demás requisitos para la transmisión o cesión de uso de la vivienda de protección oficial. Si el adquirente u ocupante ha abonado cantidades indebidamente, vulnerando la norma, tiene derecho a reclamar su reintegro.

3. Lo establecido por el presente artículo se entiende sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda por la comisión de las infracciones tipificadas por el título VI.

Artículo 85. Obligación de someter los actos y contratos a visado público.

1. Los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de viviendas de protección oficial deben ser visados por el departamento competente en materia de vivienda antes de que se otorgue el correspondiente documento público, para comprobar que se ajustan a la legalidad; que los adquirentes o los ocupantes cumplen los requisitos generales de acceso, especialmente la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial; que contienen las cláusulas de inserción obligatoria; que establecen la duración y modalidad de la calificación, y que el precio de venta, renta o canon se ajusta a las normas aplicables. En caso de transmisión, el visado debe otorgarse si previamente se han cumplido las formalidades establecidas por los artículos 87 a 91.

2. En las promociones de viviendas de protección oficial para uso propio, las escrituras de declaración de obra nueva deben visarse.

3. Para obtener visado en las segundas y sucesivas transmisiones, debe acreditarse que la vivienda se conserva en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con lo establecido por el capítulo II del título III.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución sobre el visado es de un mes desde la entrada de la solicitud correspondiente en el registro del órgano competente para su tramitación. Si vence este plazo sin que se haya dictado ninguna resolución expresa, se entiende que se ha concedido el visado por silencio administrativo y, a petición de la persona interesada, debe expedirse la documentación que lo justifique.

5. Son nulas las transmisiones y las cesiones de uso de viviendas de protección oficial por cualquier título sin haber obtenido el visado preceptivo. En caso de nulidad, la Administración debe ejercer la acción de rescisión.

CAPÍTULO IV

Adjudicación y transmisión de las viviendas de protección oficial

Sección primera. El control público en la adjudicación y transmisión de la vivienda de protección oficial

Artículo 86. *Principios e instrumentos de control.*

1. Los principios de publicidad, transparencia, concurrencia pública, promoción de la diversidad y de la mixtura social y lucha contra la exclusión social deben inspirar la adjudicación de las viviendas de protección oficial.

2. Para conseguir un uso eficiente de los recursos públicos y una gestión adecuada del parque conjunto de viviendas de protección oficial, públicas y privadas, las administraciones públicas competentes deben controlar la adjudicación y transmisión de las viviendas de protección oficial de acuerdo con los procedimientos y términos establecidos por la presente sección y mediante las siguientes fórmulas:

- a) El derecho de opción de la Administración.
- b) El deber de notificación de las transmisiones de viviendas.
- c) El derecho de retracto de la Administración.
- d) La creación del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.
- e) La regulación del sistema de adjudicación de las viviendas que se promuevan.

Artículo 87. *Los derechos de adquisición en favor de la Administración.*

1. La calificación de una vivienda como protegida supone la sujeción a los derechos de opción y retracto establecidos por la presente ley, en favor de la Administración de la Generalidad, en tanto esté vigente dicha calificación, como forma de control de las transmisiones.

2. En los actos y contratos de transmisión de vivienda de protección oficial deben hacerse constar expresamente la sujeción a los derechos de adquisición preferente y las notificaciones a que se refiere el artículo 89.

3. La Administración de la Generalidad ejerce los derechos de adquisición en beneficio propio, del municipio o de los promotores públicos a que se refiere el artículo 80.2, así como en favor de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables que necesitan una tutela especial, o en favor de personas físicas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, que deben subrogarse en la posición de la Administración. En este último caso, la persona beneficiaria del derecho de adquisición es la que sea seleccionada en el proceso de adjudicación establecido por la presente ley para la adjudicación de viviendas de protección oficial.

4. La contraprestación que debe pagarse como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición no puede superar en ningún caso el precio máximo de transmisión fijado normativamente. En el caso de los procedimientos de ejecución patrimonial, deben pagarse los intereses y las costas de acuerdo con la legislación hipotecaria.

5. En todo lo no establecido por la presente ley ni por las condiciones contractuales de adjudicación o venta de las fincas de que se trate, es de aplicación la legislación civil de Cataluña.

Artículo 88. *El derecho de opción de la Administración.*

1. En los procesos de transmisión de viviendas de protección oficial la Administración de la Generalidad se reserva un derecho de opción legal.

2. El ejercicio del derecho de opción debe fundamentarse en la necesidad de la administración que lo ejerza o del ente beneficiario de poseer un parque suficiente de viviendas vinculadas a políticas sociales y atender a situaciones de necesidades socialmente perentorias.

3. La Administración no debe ejercer el derecho de adquisición en caso de transmisiones gratuitas entre vivos en favor de ascendientes y descendientes, del cónyuge o la cónyuge o

de la pareja de hecho y en caso de transmisiones por causa de muerte, sin perjuicio de que la vivienda continúe sujeta al régimen de protección oficial durante el plazo de calificación y de que el nuevo titular deba destinarla a residencia habitual y permanente. En las mismas condiciones, se exceptúan las transmisiones que se producen en procedimientos judiciales, si bien los receptores de las viviendas deben cumplir los requisitos exigidos para ser beneficiarios de una vivienda de protección oficial. En estos supuestos, la notificación que establece el artículo 89 es suficiente para formalizar la transmisión.

4. En las promociones que realicen sociedades cooperativas de viviendas y en las situadas en suelo no calificado urbanísticamente destinado a vivienda protegida, la primera transmisión que realicen los promotores se excluye del derecho de opción de la Administración, salvo que ambas partes lo hayan pactado de otro modo.

Artículo 89. *El deber de notificación de la decisión de transmitir.*

1. Una vez obtenida la calificación provisional de una vivienda de protección oficial, la decisión de transmitirla debe notificarse al departamento competente en materia de vivienda.

2. La notificación debe incluir, como mínimo, los siguientes datos, que una orden del consejero o consejera competente puede concretar:

- a) La identificación indubitada, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de la transmisión.
- b) El título que se ostenta sobre el inmueble.
- c) Las fórmulas jurídicas de transmisión previstas.
- d) Las condiciones de la transmisión.

3. En el supuesto de segundas transmisiones, la notificación debe incluir, además de los contenidos que establece el apartado 2, los siguientes:

- a) La cédula de habitabilidad o certificación equivalente.
- b) La causa alegada para la transmisión.
- c) En los supuestos a que se refiere el artículo 88.3 y 4, la identificación del adquirente y la causa de excepción.

4. Las notificaciones a que se refiere el apartado 3 deben tramitarse de acuerdo con las normas del procedimiento administrativo, con las especificidades que establece el presente artículo.

Artículo 90. *Ejercicio del derecho de opción.*

1. Una vez recibida la notificación y enmendados sus eventuales defectos, el departamento competente en materia de vivienda, previa consulta al ayuntamiento donde se halla el inmueble objeto de transmisión, debe pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de adquisición preferente a que se refiere el artículo 87. El departamento debe tomar la decisión en un marco de colaboración y coordinación con el ayuntamiento implicado, en el cual deben concretarse los intereses públicos de ambas administraciones sobre el inmueble que se transmite y sobre las decisiones que cada una debe adoptar.

2. Si, en el plazo de dos meses desde la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda al departamento competente en materia de vivienda, este no ejerce el derecho de adquisición preferente o no proporciona un adquirente o una adquirente, el propietario o propietaria puede buscar uno directamente, siempre que cumpla con la obligación de estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

3. Si, habiéndose propuesto al propietario o propietaria la persona adjudicataria de la vivienda que se quiere transmitir, transcurren dos meses, contados a partir del día siguiente al de la propuesta, sin que se haya transmitido, los efectos de la notificación caducan y el propietario o propietaria debe cumplir nuevamente con la obligación de notificación si desea transmitirla posteriormente. Si el responsable o la responsable de no haberla transmitido es el adquirente, la Administración debe proponer otro en el plazo que fija el apartado 2. Al adquirente que es responsable de no haber transmitido la vivienda debe aplicársele lo establecido en el artículo 96.1.c.

4. El plazo de dos meses que fija el apartado 2 se amplía quince días en las segundas transmisiones de la propiedad de viviendas de protección oficial, para que la Administración

pueda examinar las condiciones físicas de la vivienda y las circunstancias y condiciones que sean precisas para fijar el correspondiente precio y las condiciones de venta, de acuerdo con lo establecido por el artículo 83. La Administración debe comunicar la decisión, en forma de propuesta de resolución, a la persona interesada. La aceptación de la propuesta habilita a la Administración para adjudicar la vivienda de acuerdo con la legislación y con las condiciones que fijan los apartados del 1 al 3.

5. Lo establecido en el presente artículo no se aplica en el caso de primeras transmisiones de promociones situadas en suelo no calificado urbanísticamente como destinado a viviendas de protección oficial, salvo que ambas partes hayan pactado su aplicación.

Artículo 91. Ejercicio del derecho de retracto.

1. La Administración de la Generalidad puede ejercer el derecho de retracto en los casos de viviendas de protección oficial transmitidas infringiendo los instrumentos de control que establece el artículo 86 y en los siguientes casos:

a) Si, habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.

b) Si la transmisión se ha producido antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de opción.

c) Si la transmisión se ha hecho en condiciones distintas a las fijadas por la notificación.

2. El derecho de retracto debe ejercerse en un marco de colaboración y coordinación, en el que deben concretarse los intereses públicos de las administraciones implicadas sobre el inmueble que se transmite y sobre las decisiones que cada una de ellas debe tomar.

3. La Administración debe dictar una resolución sobre si hay causa suficiente para el ejercicio del derecho de retracto en el plazo de treinta días a contar desde el día en que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones. En el plazo de un mes a contar desde que se haya establecido administrativamente la existencia de causa suficiente para el ejercicio del retracto, la Administración, examinadas las condiciones físicas de la vivienda y las circunstancias y condiciones que sean precisas, debe fijar el precio correspondiente y las condiciones de adquisición, de acuerdo con lo establecido por el artículo 83. La Administración debe comunicar la decisión a la persona interesada y debe adjudicar la vivienda en los términos y las condiciones que se aprueben, en cumplimiento y ejecución de lo establecido por la presente ley. Es beneficiaria del retracto la persona que resulte adjudicataria, que debe cumplir las condiciones económicas y de cualquier otro tipo establecidas para la transmisión. Entre la fecha de la resolución sobre la existencia de una causa de retracto y el ejercicio efectivo del derecho, no pueden transcurrir más de tres meses.

Sección segunda. El Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial

Artículo 92. Carácter del Registro.

1. Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial como registro administrativo que tiene por finalidad mejorar la prestación del servicio de interés general que constituye la política pública de vivienda de protección oficial.

2. Para acceder a una vivienda de protección oficial debe estarse inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. Se exceptúan de dicho requisito las adjudicaciones destinadas a hacer frente a las situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones que corresponden a los servicios de asistencia y bienestar sociales.

3. Un reglamento del Gobierno debe determinar los mecanismos de funcionamiento del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, el sistema de gestión, los requisitos de los aspirantes a inscribirse en el mismo y las causas de baja. Los criterios generales de este reglamento deben sujetarse a lo establecido por los artículos 93 a 96.

Artículo 93. *Ámbito y gestión del Registro.*

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial es un registro público, compuesto por los registros de los ayuntamientos que dispongan del mismo, y, en lo que concierne a los demás municipios, por el registro que subsidiariamente establezca el departamento competente en materia de vivienda.

2. La gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial corresponde al departamento competente en materia de vivienda de forma coordinada con los municipios. Dicha gestión se lleva a cabo directamente o mediante organismos públicos específicos creados a tal fin.

3. Los municipios que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan crear o gestionar su registro de solicitantes viviendas de protección oficial pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de la asistencia necesaria.

Artículo 94. *Funciones.*

El Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial cumple las siguientes funciones:

a) Proporcionar información a las administraciones sobre las necesidades reales y la distribución territorial de viviendas de protección oficial. Dicha información debe utilizarse en la planificación territorial de vivienda.

b) Proporcionar información útil y fiable para establecer indicadores de género.

c) Proporcionar información a los usuarios sobre el parque de viviendas de protección oficial existente y promover la transparencia en la gestión.

d) Constituir la base operativa para adjudicar las viviendas de protección oficial bajo el régimen de alquiler, sea en primeras o posteriores adjudicaciones de viviendas protegidas en dicho régimen.

Artículo 95. *Requisitos de los solicitantes.*

1. Las personas que, individualmente o como unidad de convivencia, cumplen los requisitos que fijan la presente ley y los reglamentos que la desarrollan tienen derecho a inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

2. Son unidades de convivencia, a efectos de poder estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, el conjunto de personas que acreditan que conviven efectivamente en el mismo domicilio o que se comprometen a dicha convivencia efectiva en el futuro. Se presume la convivencia efectiva en el caso de matrimonios, uniones estables de pareja y parejas de hecho inscritas. En el Registro solo debe inscribirse uno de los miembros de la unidad de convivencia.

3. Para tener derecho a estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial y, en todo caso, para resultar adjudicatario o adjudataria de una vivienda de protección oficial, deben cumplirse los procedimientos y requisitos que se establezcan por reglamento. En todo caso, la persona solicitante debe cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Residir en un municipio de Cataluña y acreditarlo mediante el correspondiente certificado de empadronamiento, o bien haber presentado la solicitud de reconocimiento de la condición de persona regresada, de acuerdo con la Ley 25/2002, de 25 de noviembre, de medidas de apoyo al regreso de los catalanes emigrados y sus descendientes, y de segunda modificación de la Ley 18/1996.

b) Acreditar que los futuros titulares de la vivienda, o la unidad de convivencia, cumplen unos determinados límites de ingresos, de acuerdo con lo que se establezca por reglamento. En el caso de la vivienda en alquiler, el hecho de que el reglamento no exija unos ingresos mínimos al solicitante o la solicitante de una vivienda para inscribirse en el Registro no implica que no se le puedan exigir en el momento de adjudicársele.

4. Para tener derecho a estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, debe acreditarse la necesidad de vivienda. Hay necesidad de vivienda si los solicitantes, o los miembros de la unidad de convivencia, no disponen de forma efectiva

de una vivienda adecuada en propiedad, con derecho de superficie o en usufructo, o bien si su patrimonio no les permite acceder a una, en la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro, y en los demás supuestos que se establezcan por reglamento.

5. El reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial debe establecer las fórmulas de cesión de la vivienda inadecuada a la Administración como requisito para acceder a una vivienda de protección oficial.

6. Las demandas de vivienda de protección oficial efectuadas por personas o unidades de convivencia que no tengan los ingresos mínimos exigidos o no cumplan los requisitos de capacidad necesarios que establezca la legislación vigente en cada momento, deben gestionarse en coordinación con los servicios sociales correspondientes.

7. Las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial tienen derecho a optar a la adjudicación de una vivienda de protección oficial según las condiciones específicas que se determinen para cada promoción y de acuerdo con los principios, los procedimientos y los criterios que establece la presente ley. La inscripción, por sí misma, no da lugar a ningún otro derecho ni supone la adjudicación automática de ninguna vivienda de protección oficial.

8. El reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial debe regular las singularidades respecto a los requisitos de acceso a una vivienda de protección oficial que deben cumplir las personas con derecho de realojamiento en las operaciones públicas de sustitución de viviendas o en actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 96. Baja del Registro.

1. Son causas de baja del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, entre otras:

a) La voluntad expresa del solicitante o la solicitante. En el caso de las unidades de convivencia, deben firmar la solicitud de baja todas las personas mayores de edad que las forman.

b) La adjudicación de una vivienda de protección oficial.

c) La renuncia a participar en un procedimiento de adjudicación y la renuncia a la vivienda de protección oficial adjudicada, sin causa razonable justificada, en dos ocasiones. Las causas razonables que justifican la renuncia deben establecerse por reglamento.

d) El incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas para poder estar inscrito en el Registro.

e) La revocación de la inscripción por constatación ulterior del incumplimiento originario de las condiciones de acceso al Registro.

2. En los supuestos del apartado 1.c y e, los interesados no pueden volver a darse de alta en el Registro durante los cinco años posteriores a la fecha de la renuncia o revocación.

Artículo 97. Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.

1. Se crea la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida. Su composición y funcionamiento deben establecerse por reglamento.

2. El recurso de alzada y el recurso potestativo de reposición contra actos que deriven del funcionamiento del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial son sustituidos por la impugnación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida, cuyas resoluciones ponen fin a la vía administrativa.

Sección tercera. Los procedimientos de adjudicación de viviendas

Artículo 98. Órganos competentes.

1. En las adjudicaciones correspondientes a la Generalidad y a sus organismos y entidades, el consejero o consejera competente en materia de vivienda debe designar al órgano competente para resolver el procedimiento de adjudicación.

2. En las adjudicaciones que corresponden a las administraciones locales y a sus organismos y entidades, el órgano competente para resolver el procedimiento de

adjudicación es el órgano al que corresponda de acuerdo con la legislación de régimen local, previa intervención en el procedimiento del departamento competente en materia de vivienda, de acuerdo con lo establecido por la presente ley y por reglamento que la desarrolla.

3. El departamento competente en materia de vivienda puede delegar en los entes locales el proceso de adjudicación, que debe llevarse a cabo de acuerdo con los criterios legalmente establecidos.

Artículo 99. *Cupos especiales de reserva.*

1. Para garantizar a las personas con movilidad reducida el acceso a una vivienda, en todas las promociones debe reservarse un porcentaje no inferior al 3% del volumen total para destinarlo a satisfacer la demanda de vivienda para dicho colectivo.

2. Las resoluciones de inicio de los procedimientos de adjudicación en promociones de iniciativa pública deben establecer una reserva sobre el número total de viviendas de las promociones para destinarla a cupos especiales de conformidad con las necesidades de cada municipio y llevar a cabo acciones positivas respecto a las personas y colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social.

3. **(Derogado).**

4. **(Derogado).**

5. En el establecimiento de los cupos especiales de reserva, debe velarse para garantizar el acceso a la vivienda a las mujeres que se hallan en una situación de violencia o que están saliendo de la misma y a las que se hallan en situación de precariedad económica a causa de esta violencia o necesitan una vivienda para salir de dicha situación.

6. En un mismo municipio, la reserva de cada promoción, justificadamente, puede sustituirse por un programa de actuación que destine un número equivalente de viviendas a los colectivos a los que se refieren los apartados 1, 2 y 5.

Artículo 100. *Cupo general.*

1. Las personas que hayan manifestado interés por participar en la adjudicación de una promoción de viviendas de protección oficial y que no sean objeto de atención dentro de los cupos especiales de reserva a que se refiere el artículo 99 forman el cupo general.

2. Para garantizar la compensación entre municipios de la oferta de viviendas de protección oficial, el Plan territorial sectorial de vivienda debe establecer, si procede, el porcentaje de reserva máxima que los municipios deben respetar en el cupo general en cuanto a personas empadronadas en el municipio.

3. Para garantizar una mixtura social efectiva en las promociones de viviendas de protección oficial, las condiciones de adjudicación concretas en cada promoción deben establecer sistemas que aseguren que la composición final de los adjudicatarios sea la más parecida a la de la estructura social del municipio, distrito o zona, tanto en lo que se refiere al nivel de ingresos como al lugar de nacimiento, y que eviten la concentración excesiva de colectivos que puedan poner la promoción en riesgo de aislamiento social.

4. La antigüedad mínima de empadronamiento exigible a los solicitantes de viviendas en alquiler no puede superar los tres años.

Artículo 101. *Procedimiento de adjudicación.*

1. Los promotores de viviendas de protección oficial gestionan el proceso de adjudicación por cuenta propia y de acuerdo con los principios de concurrencia, transparencia y objetividad. En el caso de viviendas protegidas bajo el régimen de alquiler o en segundas y posteriores transmisiones, los promotores tienen que tomar inicialmente como base para la adjudicación la lista de solicitantes que proporcione el Registro y, si hay vacantes o renuncias, pueden adjudicar las viviendas a otros interesados, de acuerdo con los principios de publicidad y transparencia.

2. Los promotores deben dar publicidad al procedimiento de adjudicación, mediante un anuncio que debe recoger, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a) El número y la ubicación de las viviendas.
- b) El ámbito geográfico de la demanda a satisfacer.

c) Los cupos especiales de reserva de viviendas para finalidades específicas, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

d) La superficie útil de las viviendas.

e) Las condiciones generales relativas al régimen económico, a la financiación y a cualquier otra circunstancia que deba tenerse en cuenta en la adjudicación.

f) La especificación de si se transmite la propiedad de la vivienda; si se alquila, con opción de compra o sin ella; si se cede su uso, concretando la modalidad de cesión, o si se transmite cualquier otro derecho sobre la vivienda, de acuerdo con lo establecido por el artículo 80.

3. Los promotores deben comunicar al departamento competente en materia de vivienda, previamente al inicio del proceso, las condiciones específicas de cada promoción, a fin de que la Administración pueda realizar las comprobaciones relativas a la publicidad y la transparencia del procedimiento. Esta comunicación debe hacerse también en el ayuntamiento correspondiente, para que tenga conocimiento de la misma.

4. Los promotores deben comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial las adjudicaciones realizadas en base a las condiciones y requerimientos específicos de cada promoción.

5. El sistema de selección de los adjudicatarios es el siguiente:

a) Las viviendas incluidas en el cupo general que establece el artículo 100 deben adjudicarse mediante un sistema de concurrencia, transparencia y objetividad.

b) Las viviendas incluidas en los cupos especiales de reserva que establece el artículo 99 deben adjudicarse de acuerdo con las circunstancias personales y de la unidad de convivencia.

6. En zonas de escasa demanda o de necesidad de atención a determinados colectivos, previa acreditación de esta situación, la Administración local, de acuerdo con el departamento competente en materia de vivienda, puede autorizar que las viviendas se adjudiquen de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 103.

Artículo 102. *Viviendas de protección oficial promovidas por sociedades cooperativas de viviendas.*

1. Las sociedades cooperativas de viviendas deben adjudicar las viviendas de protección oficial que promuevan, tanto si se transmite la propiedad como si se cede el derecho de uso en cualquier modalidad, entre sus socios inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. La adjudicación debe respetar los principios de transparencia y objetividad.

2. Las sociedades cooperativas de viviendas deben comunicar al órgano gestor del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial la lista de socios inscritos a la promoción o fase a los que se pretende adjudicar las viviendas. La relación de socios debe estar ordenada para establecer con claridad la preferencia en la adjudicación de la vivienda. Los socios deben constar como inscritos en el Registro.

3. La lista que la sociedad cooperativa de viviendas comunica al órgano gestor del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, para garantizar la transparencia y la publicidad, debe acompañarse con la información de las siguientes circunstancias de la promoción o fase:

a) El número y la ubicación de las viviendas.

b) El porcentaje del cupo establecido, si procede.

c) La superficie útil media de las viviendas.

d) El régimen económico de la promoción.

e) El derecho que se transmite con la vivienda.

f) Las demás circunstancias significativas que deban tenerse en cuenta para la adjudicación.

4. El órgano gestor del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial debe verificar que los integrantes de la lista constan inscritos en el Registro. En el plazo de dos meses a contar desde la fecha de entrada de la lista en el Registro, este debe pronunciarse

de forma expresa. Si no lo hace, se entiende que el silencio es positivo y que la lista presentada es válida al efecto de la posterior adjudicación.

5. La sociedad cooperativa de viviendas debe comunicar por escrito al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial la adjudicación de la vivienda al socio o socia cooperativista, mediante la correspondiente escritura pública. El Registro debe dar de baja a las personas a las que se ha adjudicado una vivienda.

6. Las personas que sean dadas de baja de la sociedad cooperativa de viviendas por cualquiera de las causas que establece la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas, solo pueden ser sustituidas siguiendo el orden de la lista de reservas de que disponga la cooperativa.

7. La Agencia de la Vivienda de Cataluña puede formalizar convenios de colaboración con las sociedades cooperativas de viviendas, para concretar las modalidades de promoción y hacer compatibles los criterios y procedimientos de adjudicación de las viviendas que establezca el Gobierno, con los principios y disposiciones de la Ley 18/2002.

Artículo 103. *Promociones voluntarias de viviendas de protección oficial.*

Las viviendas de protección oficial promovidas sin que la calificación urbanística del suelo imponga este destino son adjudicadas por los promotores por el procedimiento que libremente elijan, respetando en todo caso los requisitos exigidos por reglamento para acceder a viviendas de protección oficial. Asimismo, deben respetarse los siguientes criterios:

a) Los adjudicatarios deben ser personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

b) Los promotores deben comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial la lista definitiva de personas a las que se pretende adjudicar las viviendas.

c) La adjudicación de una vivienda supone la baja de los adjudicatarios en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, una vez comprobada la corrección de su inscripción en el Registro.

Artículo 104. *Supuestos en que no se aplican los procedimientos de adjudicación.*

Los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial no se aplican en los siguientes supuestos:

a) Las viviendas de promociones finalistas que tienen por objeto el realojamiento de las personas afectadas por operaciones de remodelación o por otras actuaciones urbanísticas. El procedimiento de adjudicación, en estos casos, debe ajustarse a lo establecido específicamente por reglamento.

b) Las viviendas de protección oficial en alquiler, en cualquiera de sus modalidades, que hayan sido alquiladas con una cláusula de derecho preferente de compra a favor del inquilino o inquilina en el momento en que se agota la obligación de vinculación al alquiler. El comprador o compradora debe ser automáticamente el mismo inquilino o inquilina firmante del contrato.

c) Las viviendas de protección oficial en alquiler, en cualquiera de sus modalidades, con un inquilino o inquilina que lleva más de cinco años residiendo en la misma. El inquilino o inquilina tiene derecho preferente de compra.

d) Las viviendas que quedan sin adjudicar una vez desarrollados los procedimientos que establece la presente ley. Deben adjudicarse teniendo en cuenta la lista de espera que resulta de la primera adjudicación.

e) Las viviendas de promoción pública cuya titularidad recupera la Administración por vía administrativa o civil. Pueden adjudicarse en segundas transmisiones de acuerdo con el procedimiento que la presente ley establece para las adjudicaciones públicas, teniendo en cuenta las listas de espera.

f) Las viviendas que la Administración obtiene por cesión u otras vías singulares, o que provienen de programas especiales de los planes de vivienda o de programas municipales. Deben adjudicarse por procedimientos que deben establecerse por reglamento y deben adaptarse a las circunstancias específicas de los planes o programas.

g) Las viviendas de promociones de empresas que las lleven a cabo, en todo o en parte, para dar alojamiento a sus trabajadores. En este caso, solo es preciso que los trabajadores estén dados de alta en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial y que, una vez adjudicadas las viviendas, los promotores informen al Registro para que los dé de baja.

h) Las viviendas que estén en zonas de escasa demanda o de necesidad de atención a colectivos determinados, en las que la Administración, acreditando previamente dicha situación, puede autorizar que se adjudiquen las viviendas sin sujetarse al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

i) Las viviendas destinadas a realojar a los ocupantes residentes en la misma promoción.

CAPÍTULO V

Desahucio administrativo de viviendas de protección oficial

Artículo 105. *Supuestos de desahucio administrativo.*

Es procedente el desahucio administrativo de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de las viviendas de protección oficial que sean de titularidad pública por las siguientes causas:

a) Si no pagan las rentas fijadas en el contrato de arrendamiento de la vivienda, los importes que sean exigibles por servicios o gastos comunes o cualquier otra aportación dineraria que establezca la legislación vigente.

b) Si destinan la vivienda o un local o una edificación complementarios a un uso indebido o no autorizado.

c) Si no disponen de un título legal que les autorice a ocupar la vivienda, sus zonas comunes o los locales o edificación complementarios.

d) Si han sido sancionados mediante resolución firme por cualquiera de las siguientes infracciones tipificadas por la presente ley:

Primera. No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

Segunda. El titular de la obligación de ocupar la vivienda, cederla totalmente o parcialmente por cualquier título, sin autorización.

Tercera. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda de protección oficial.

Artículo 106. *Procedimiento de desahucio administrativo.*

El procedimiento de desahucio administrativo debe ajustarse a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que sea de aplicación, sin perjuicio de la regulación específica que pueda establecerse por reglamento.

CAPÍTULO VI

Administración de las viviendas de protección oficial

Artículo 107. *Administración de las viviendas.*

1. Corresponde a los promotores, a los promotores sociales y a los administradores de fincas hacerse cargo de la administración de las viviendas de protección oficial en régimen de alquiler u otra forma de cesión de uso, si no la ejerce directamente la Administración pública.

2. El Gobierno puede crear un registro en el que puedan inscribirse, si cumplen los requisitos exigidos por la presente ley, los promotores, los promotores sociales y los administradores de fincas habilitados para hacerse cargo de la administración de las viviendas a que se refiere el apartado 1.

3. En los edificios de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler u otra forma de cesión de uso, los vecinos titulares de una vivienda o local deben constituir juntas administradoras, integradas por todos y cada uno de ellos, con el objetivo de velar por la

conservación y el mantenimiento adecuados de los espacios y servicios comunes, y favorecer una mejor convivencia vecinal.

TÍTULO VI

Del régimen de control y del régimen sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección primera. Inspección y medidas aplicables

Artículo 108. *Inspección.*

El personal técnico al servicio de las administraciones públicas competentes al que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en materia de vivienda tiene la condición de agente de la autoridad. Los hechos que constatan los agentes, formalizados en actos de inspección, gozan de la presunción de certeza a efectos probatorios. A tales efectos, en el marco de las exigencias que establece el ordenamiento jurídico, estos agentes pueden realizar todas las actuaciones imprescindibles para comprobar el cumplimiento de la presente ley.

Artículo 109. *Medidas aplicables.*

1. Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la adopción de medidas o, si procede, la incoación del expediente sancionador.

2. Son medidas provisionales:

a) Las medidas de cautela en promociones de obra nueva o en actuaciones de rehabilitación.

b) La clausura de inmuebles.

3. Son medidas de reconducción:

a) La exigencia de obras a los promotores.

b) Las multas coercitivas no sancionadoras.

c) La devolución del importe del sobreprecio.

4. Son medidas sancionadoras:

a) La inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

b) La suspensión, si procede, de la inscripción en el Registro de homologación.

c) La imposición de sanciones.

5. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el expediente sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de los responsables de la actuación sancionada.

Sección segunda. Medidas provisionales

Artículo 110. *Medidas de cautela.*

1. En el caso de una nueva promoción de viviendas o de una actuación de rehabilitación, la autoridad competente de la Generalidad o del ente local puede acordar, una vez efectuado

el requerimiento previo a los promotores, algunas de las siguientes medidas de carácter provisional, dirigidas a asegurar la eficacia de la resolución final:

a) Suspender las obras de edificación de viviendas que se realicen incumpliendo la normativa sobre materiales de construcción e instalaciones o que supongan la utilización de materiales y productos que infringen disposiciones sobre la salud y la seguridad de los usuarios.

b) Retirar los materiales o la maquinaria utilizados en la obra.

c) Impedir el alojamiento de personas, en caso de falta de seguridad.

d) Precintar el local o la obra.

e) Interrumpir los suministros de energía eléctrica, agua o gas en los espacios que sean objeto de utilización ilegal.

2. La medida de suspender las obras supone su interrupción parcial o total y se acuerda si, una vez transcurrido, si procede, el plazo otorgado en el requerimiento a los promotores para que cumplan la normativa sobre materiales e instalaciones, estos no han dado cumplimiento a dicha normativa.

3. La suspensión de las obras se levanta cuando se garantiza el cumplimiento de la normativa que la motivó. Mediante reglamento pueden establecerse las distintas formas de garantía aceptables.

Artículo 111. *Clausura de inmuebles.*

1. La autoridad competente de la Generalidad o del ente local puede ordenar la clausura de un inmueble si se comprueba la falta de seguridad para el uso como residencia de personas.

2. La medida de clausura de inmuebles solo debe adoptarse previo apercibimiento a la propiedad y con audiencia a los ocupantes legítimos, salvo en caso de peligro inminente, y después de haberse cursado las órdenes de ejecución previstas para conseguir la rehabilitación y la adecuación a las condiciones de habitabilidad, siempre que esta sea posible.

3. En el caso de que haya ocupantes en los inmuebles, la resolución de clausura debe prever su realojamiento, provisional o definitivo, y debe determinar a quien corresponde asumir su carga, según los distintos supuestos regulados por la presente ley y por la legislación aplicable.

Artículo 112. *Obras de reparación exigibles a los promotores.*

1. Si en el ejercicio de las tareas de inspección, llevadas a cabo por el personal a que se refiere el artículo 108, se acredita la comisión de las infracciones tipificadas por los artículos 123.1.a y 124.1.a, el departamento competente en materia de vivienda puede ordenar a los promotores que lleven a cabo las obras necesarias de reparación o reconstrucción. Dicha medida se aplica a las primeras transmisiones de vivienda resultantes de obra nueva o rehabilitación e independientemente de que la cédula de habitabilidad haya sido otorgada.

2. No puede incoarse ningún expediente sancionador o debe archivar sin ningún otro trámite el expediente incoado por las infracciones tipificadas por los artículos 123.1.a y 124.1.a si las obras ordenadas se realizan en el plazo otorgado a tal efecto por la Administración. La notificación de la adopción de dicha medida interrumpe el plazo de prescripción de la infracción.

3. Si se trata de obras relacionadas con los acabados u obras de reparación de menor importancia, no incluidas en el apartado 1, las atribuciones a que se refiere el presente artículo son ejercidas por el departamento competente en materia de consumo.

4. La intervención administrativa a que se refieren los apartados del 1 al 3 no cabe en el caso de que los promotores y el resto de partes privadas afectadas decidan resolver sus eventuales controversias por vía judicial o mediante arbitraje.

Artículo 113. *Multas coercitivas no sancionadoras.*

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres,

cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión previamente requerida.

2. Las multas relacionadas con el incumplimiento en la ejecución de unas obras pueden imponerse con una periodicidad mínima de un mes y el importe máximo debe ser del 30% del coste estimado de las obras para cada una de ellas. En otros supuestos, la cuantía de cada una de las multas no debe superar el 20% de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida.

3. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de las obras a quien lo incumpla.

Artículo 114. *Devolución del importe del sobreprecio.*

En los procedimientos sancionadores instruidos por infracciones relativas a la transmisión o cesión de uso de las viviendas de protección oficial por cualquier título que altere el precio, renta o canon que corresponda de acuerdo con las normas aplicables, puede establecerse como obligación complementaria el pago, con los intereses legales pertinentes, de las cantidades percibidas por encima de las que correspondan legalmente. Esta deuda se considera de derecho público a favor de acreedores privados, por interés social. Dichas cantidades deben devolverse a los adquirentes o a los usuarios de las viviendas de protección oficial, cuando acrediten haber obrado de buena fe. En el supuesto de que no haya pago voluntario, debe aplicarse el procedimiento de recaudación en materia tributaria.

Sección tercera. Medidas sancionadoras

Artículo 115. *Inhabilitación de los infractores.*

1. En los supuestos de infracción muy grave, teniendo en cuenta los criterios de gradación a que se refiere el artículo 117, puede imponerse como sanción accesoria la inhabilitación de los infractores, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda de protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

2. Si la infracción a que se refiere el apartado 1 tiene el carácter de grave, el plazo de inhabilitación debe ser de un año como máximo.

3. El plazo de un año se computa desde que la sanción es firme en vía administrativa.

4. Puede levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 116. *Suspensión de la inscripción en el registro de homologación de agentes inmobiliarios.*

1. Los agentes inmobiliarios inscritos en el registro de homologación que sean sancionados como responsables de la comisión de una infracción muy grave o grave causan baja en dicho registro por el tiempo que dura la inhabilitación.

2. La resolución sancionadora firme que suponga la suspensión de la inscripción en el registro de homologación es pública.

Artículo 117. *Criterios para la graduación de las sanciones.*

En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada. Deben tenerse en cuenta especialmente los siguientes criterios:

- a) Si hay intencionalidad.
- b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados, tanto a la Administración como a los usuarios de las viviendas.
- c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.

- d) La trascendencia de la infracción en cuanto a la afectación de elementos estructurales del edificio y la salud de sus usuarios.
- e) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.
- f) La repercusión social de los hechos.
- g) La generalización de la infracción.
- h) El grado de participación en la comisión o en la omisión.

Artículo 118. *Cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de 90.001 a 900.000 euros.
2. Las infracciones graves se sancionan con una multa de 9.001 a 90.000 euros.
3. Las infracciones leves se sancionan con una multa de 3.000 a 9.000 euros.
4. Para cumplir con el principio de proporcionalidad de las sanciones establecido por el artículo 117, el órgano competente para sancionar, si se justifica suficientemente en el expediente, puede sancionar las infracciones muy graves y las graves de acuerdo con los tramos de las multas previstas para las graves y las leves, respectivamente, sin que ello suponga alterar la cualificación de la gravedad de la infracción.
5. Si el beneficio que resulta de la comisión de una infracción es superior al importe de la multa que le corresponde, el importe de la multa puede ser incrementado hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido.
6. Las cuantías fijadas en los apartados del 1 al 4 pueden ser revisadas y actualizadas por el Gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas.
7. Las multas fijadas por el presente artículo se condonan hasta el 80% del importe correspondiente en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 119. *Destino de las multas impuestas.*

1. Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador deben destinarse a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda.
2. Los importes derivados de las sanciones en materia de disciplina del mercado y defensa de los consumidores y usuarios, impuestas por la vulneración de los preceptos de la presente ley, deben destinarse íntegramente a actuaciones de defensa de los consumidores y usuarios.

Artículo 120. *Publicidad de las medidas administrativas.*

1. Las medidas administrativas que sean adoptadas de conformidad con lo establecido por el presente capítulo pueden ser objeto de anotación en el libro del edificio.
2. Las resoluciones administrativas que implican la suspensión o la ejecución subsidiaria de las obras pueden ser anotadas en el Registro de la Propiedad al margen de la inscripción de la finca, a efectos de publicidad y por un plazo de cuatro años.

Artículo 121. *Instrucción de causa penal.*

1. La instrucción de causa penal ante los tribunales de justicia por los mismos hechos tipificados como infracción por la presente ley suspende la tramitación de los expedientes sancionadores que se hayan incoado.
2. Si en la tramitación de un expediente sancionador hay indicios de la posible comisión de un delito o falta, el instructor o instructora del expediente debe ponerlo en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal y debe suspender la tramitación del expediente administrativo sancionador, una vez la autoridad judicial haya incoado el proceso penal que corresponda, si hay identidad de sujeto, hecho y fundamento. Dicha suspensión debe mantenerse hasta que la autoridad judicial dicte sentencia o resolución que ponga fin al procedimiento. En caso de que se concluya que no existe ningún delito, el procedimiento sancionador debe continuar con sujeción a los hechos que el tribunal haya declarado probados.

CAPÍTULO II

Tipificación de las infracciones

Artículo 122. Infracciones.

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 123. Infracciones muy graves.

1. Son infracciones muy graves en materia de calidad del parque inmobiliario:

a) Vulnerar las normas de habitabilidad de la Generalidad o la normativa técnica de obligado cumplimiento, si la vulneración afecta a la seguridad de los edificios o viviendas.

b) Transmitir, alquilar o ceder el uso de viviendas que no cumplen las condiciones básicas de calidad relativas a la seguridad.

c) Transmitir, alquilar o ceder el uso como viviendas de inmuebles que no pueden obtener la cédula de habitabilidad.

d) La inexactitud o irregularidad en los documentos, certificaciones o informes técnicos necesarios para solicitar el reconocimiento de derechos económicos, de protección, de habitabilidad o de acreditación del estado de conservación de los edificios, emitidos por los facultativos técnicos, promotores, constructores o cualquier otra persona física o jurídica, para obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, contrario a la normativa técnica o a cualquier otra que sea de aplicación.

e) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial, de acuerdo con lo que disponen la presente ley y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

f) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa.

g) Incumplir las órdenes de ejecución dirigidas a la reparación y la reconstrucción de viviendas establecidas por el artículo 38.

h) Mantener la desocupación de una vivienda, después de que la Administración haya adoptado las medidas establecidas por los apartados del 1 al 5 del artículo 42.

i) Ser promotor y responsable de la sobreocupación de una vivienda que ponga en riesgo la seguridad de las personas.

j) Explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas en los términos establecidos por la presente ley.

k) Dedicar un alojamiento turístico a uso como vivienda, salvo en la modalidad de turismo rural.

2. Son infracciones muy graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

a) Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

b) Incumplir las obligaciones o requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes vinculados con la vivienda determinados por la presente ley, si el incumplimiento ha causado perjuicios económicos a los consumidores por un valor superior a 12.000 euros.

3. Son infracciones muy graves en materia de vivienda de protección oficial:

a) No destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de los propietarios o de los titulares de la obligación de ocuparla, sin autorización.

a) bis No adoptar, una persona jurídica, en el transcurso de un año natural a contar desde la adquisición de la vivienda, ninguna de las medidas tendentes al cumplimiento

efectivo y legal de la obligación de destinarlo a residencia habitual y permanente de personas físicas.

b) Los propietarios o los titulares de la obligación de ocupar la vivienda, cederla por cualquier título, sin autorización.

c) Hacer uso o ser titular de más de una vivienda de protección oficial.

d) No obtener, los promotores, la calificación definitiva, dentro de los plazos fijados o en las prórrogas que puedan obtenerse.

e) No obtener, los promotores, la calificación definitiva porque la construcción no se ajusta al proyecto aprobado en la calificación provisional.

f) Transmitir, alquilar o ceder el uso de la vivienda a personas que no cumplan los requisitos para acceder a la misma.

f) bis La percepción de cualquier sobreprecio en el alquiler o venta de la vivienda protegida.

g) **(Derogada).**

h) Destinar las ayudas percibidas a finalidades distintas de las que motivaron su otorgamiento.

i) Incumplir el destino a promoción de viviendas protegidas de los terrenos calificados o reservados total o parcialmente por el planeamiento urbanístico a dicha finalidad.

j) Incumplir el destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo y la Vivienda que obligatoriamente deben destinarse a hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública.

Artículo 124. Infracciones graves.

1. Son infracciones graves en materia de calidad del parque inmobiliario:

a) Vulnerar las normas de habitabilidad de la Generalidad o la normativa técnica de obligado cumplimiento, si la vulneración no afecta a la seguridad de los edificios o viviendas.

b) Transmitir, alquilar o ceder el uso de viviendas que no cumplen las condiciones de habitabilidad relativas a la seguridad.

c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios, previa notificación.

d) No entregar el libro del edificio.

e) Prestar suministros de agua, gas, electricidad u otras energías alternativas si no se ha obtenido la cédula de habitabilidad.

f) Negarse a suministrar datos a la Administración, obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, incumplir las obligaciones de comunicación veraz de los datos que han de ser objeto de inscripción en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

g) No disponer del informe de la inspección técnica del edificio en los supuestos en que sea exigible.

h) Promover la sobreocupación de una vivienda.

i) Destinar una vivienda a una actividad económica sin disponer del título habilitante pertinente.

j) Incumplir la obligación del titular de viviendas vacías de comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas desocupadas en Cataluña.

2. Son infracciones graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

a) Incumplir las obligaciones establecidas o no cumplir los requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes vinculados con la vivienda, si el incumplimiento causa perjuicios económicos a los consumidores por un importe superior a 6.000 euros e inferior a 12.000 euros.

b) Ejercer la actividad de agente inmobiliario sin cumplir los requisitos establecidos por la presente ley.

c) No entregar a los adquirentes de una vivienda la documentación establecida como obligatoria por la presente ley.

d) No suscribir los seguros y garantías exigidas por los artículos 54.6 y 55.3.d.

e) No aportar la garantía exigida por el artículo 55.3.c.

f) Hacer publicidad u ofertas de viviendas sin haber suscrito la correspondiente nota de encargo y sin ajustarse al artículo 58.3.

g) No entregar a los interesados en adquirir o alquilar una vivienda, antes de recibir cualquier cantidad a cuenta del precio final, la información sobre las condiciones de transmisión que establecen los artículos 60 y 61.

h) No constituir la fianza exigida por el artículo 66.3.

i) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética lo requiere.

j) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos establecidos por la definición del alquiler social del artículo 5.7 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Téngase en cuenta que se suspende la vigencia y aplicación de las letras i) y j) del apartado 2, en la redacción dada por la disposición final 3 de la Ley 24/2015, de 29 de julio. [Ref. BOE-A-2015-9725](#). desde el 5 de mayo de 2016 para las partes del proceso y desde el 3 de junio de 2016 para los terceros, por providencia del TC de 24 de mayo de 2016, que admite a trámite el recurso de inconstitucionalidad 2501/2016. [Ref. BOE-A-2016-5337](#) y que se mantiene la suspensión por auto del TC de 20 de septiembre de 2016. [Ref. BOE-A-2016-8959](#).

k) No someterse al procedimiento de mediación en los casos en que sea legalmente preceptivo, en situaciones de sobreendeudamiento o en que personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial puedan quedar sin vivienda.

l) No comunicar la presentación de una demanda de ejecución hipotecaria, la voluntad de presentarla, o el ejercicio de una acción de desahucio, en los casos establecidos por la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

m) No ofrecer el realojamiento que determina la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, u ofrecerlo incumpliendo las condiciones que establece la misma ley.

Téngase en cuenta que se suspende la vigencia y aplicación de las letras k), l) y m) del apartado 2, en la redacción dada por la disposición final 3.3 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre. [Ref. BOE-A-2017-522](#). desde el 29 de septiembre de 2017 para las partes del proceso y desde el 26 de octubre de 2017 para los terceros, por providencia del TC de 17 de octubre de 2017, que admite a trámite el recurso de inconstitucionalidad 4752/2017. [Ref. BOE-A-2017-12249](#) y que se mantiene la suspensión por auto del TC de 20 de marzo de 2018. [Ref. BOE-A-2018-4315](#), (*Conforme a la corrección de errores publicada en BOE, núm. 85, de 7 abril de 2018*). [Ref. BOE-A-2018-4745](#). y por auto del TC de 2 de octubre de 2018. [Ref. BOE-A-2018-13771](#).

3. Son infracciones graves en materia de vivienda de protección oficial:

a) Incumplir los procedimientos establecidos para adjudicar viviendas de protección oficial.

b) Suministrar a la Administración, los particulares, datos inexactos para acceder a una vivienda de protección oficial o para obtener la financiación calificada.

c) Ceder parcialmente el uso de una vivienda de protección oficial, con carácter oneroso.

d) No comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, en promociones sobre suelo no reservado a viviendas de protección oficial, la lista provisional de personas inscritas en el registro a las que se ha asignado una vivienda, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

e) Transmitir o ceder el uso de la vivienda incumpliendo la obligación de notificar la decisión a la Administración, para que esta determine quién debe ser el adjudicatario en caso de segundas y sucesivas transmisiones.

f) No efectuar las notificaciones legalmente exigidas cuando se quieren transmitir viviendas de protección oficial.

g) Suministrar a la Administración, los particulares, datos inexactos para ser inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

h) Incumplir los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico para el inicio y la finalización de las promociones de vivienda protegida sobre suelos reservados o calificados para tal finalidad.

i) Incumplir los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico para el destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo y la Vivienda que obligatoriamente deben destinarse a hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública.

Artículo 125. Infracciones leves.

1. Son infracciones leves en materia de calidad del parque inmobiliario:

a) No facilitar las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos de construcción suministrados, así como las correspondientes garantías de calidad, para incluirlas en la documentación de la obra ejecutada.

b) Negar información, los ocupantes, sobre el estado de la vivienda y la forma de utilizarla y mantenerla, en los casos en que los propietarios quieran cumplir el deber de conservación en un inmueble ocupado.

2. Son infracciones leves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

a) Incumplir las obligaciones o los requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes vinculados con la vivienda, si el incumplimiento no causa ningún perjuicio económico o este es inferior a 6.000 euros.

b) Incumplir los requisitos establecidos por el artículo 62.1 para formalizar los contratos.

c) Realizar publicidad de viviendas sin hacer constar los datos obligatorios que establece la presente ley.

d) Incumplir la obligación de formalizar de forma correcta y completa el libro del edificio.

e) No retirar las placas colocadas en viviendas que han dejado de tener la calificación de viviendas con protección oficial.

3. Son infracciones leves en materia de vivienda de protección oficial:

a) Incumplir, los adquirentes o usuarios de las viviendas, la obligación de mantenerlas en estado de ser utilizadas para la finalidad que les corresponde, y no efectuar las reparaciones que precisen.

b) No someter al trámite de visado del departamento competente en materia de vivienda los contratos de la primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso.

c) No incluir las cláusulas de inserción obligatoria en los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de las viviendas de protección oficial.

d) No ocupar de forma efectiva y en los plazos establecidos las viviendas de protección oficial.

e) Ocupar las viviendas de protección oficial antes de que sean calificadas de forma definitiva, sin la autorización de la Administración.

Artículo 126. Responsabilidad de las infracciones.

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente ley y por las normas que la desarrollan las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de la infracción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un expediente sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

4. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico.

CAPÍTULO III

Prescripciones y caducidad

Artículo 127. *Prescripción de las infracciones.*

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se ha cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción. En el caso de las infracciones tipificadas por los artículos 123.1.a y 124.1.a se considera cometida la infracción en la fecha del certificado final de obra y habitabilidad.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal del inculpado o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

b) Si los inculpados interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 128. *Prescripción de las sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por la presente ley es de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa es firme.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de los sancionados o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para ejecutar la sanción administrativa.

b) Si los sancionados interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 129. *Caducidad.*

1. Los expedientes sancionadores en materia de vivienda caducan si, una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la incoación, no se ha dictado y notificado resolución alguna. Ello no impide incoar un nuevo expediente si aún no se ha producido la prescripción de la infracción, a pesar de que los expedientes caducados no interrumpen el plazo de prescripción.

2. El plazo establecido por el apartado 1 queda interrumpido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si procede.

CAPÍTULO IV

Competencias en el procedimiento sancionador

Artículo 130. *Administraciones competentes.*

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Administración de la Generalidad, a través de los departamentos competentes en materia de vivienda y consumo, y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer con carácter general las sanciones administrativas establecidas por la presente ley. En el caso de la Administración de la Generalidad, los órganos o unidades administrativas competentes para iniciar, instruir e imponer las sanciones deben determinarse por orden de los consejeros de los departamentos competentes. En el caso de los entes locales debe cumplirse lo dispuesto en la legislación específica.

2. En los términos establecidos por la Ley 1/1990, de 8 de enero, sobre la disciplina del mercado y de defensa de los consumidores y de los usuarios, y por la Ley 3/1993, de 5 de marzo, del estatuto del consumidor, son infracciones administrativas en materia de disciplina de mercado y defensa de los consumidores y usuarios las conductas de los profesionales vinculados a la vivienda a que se refiere el título IV que vulneren las prescripciones que allí se establecen, en relación a los aspectos siguientes: la suscripción de seguros, pólizas de responsabilidad civil y garantías de cualquier tipo; la presentación y entrega de la documentación e información exigidas por la presente ley en la transmisión y arrendamiento de viviendas, y el cumplimiento de los requisitos relativos a las ofertas y a la publicidad.

3. Es competente para imponer sanciones que se deriven de los incumplimientos a que se refiere el apartado 2 el departamento competente en materia de consumo.

4. Con independencia de la Administración competente, las sanciones que supongan la inhabilitación de los infractores deben ser comunicadas al departamento competente en materia de vivienda, el cual debe mantener actualizado un registro oficial a tal efecto.

5. En el ejercicio de la competencia sancionadora, las relaciones interadministrativas deben responder, en términos generales, al principio de subsidiariedad. En el caso de que los municipios no dispongan de los medios materiales y humanos necesarios para llevar a cabo dichas competencias, el departamento competente puede asumir su ejercicio.

6. La inactividad sancionadora de un ente local también puede dar lugar a que se subrogue el departamento competente en materia de vivienda o de consumo, en función de la naturaleza de la sanción.

Artículo 131. *Órganos competentes.*

1. Los órganos competentes para imponer sanciones son:

- a) El Gobierno, si la multa propuesta supera los 500.000 euros.
- b) El consejero o consejera competente en la materia, y los municipios con más de 100.000 habitantes, si la multa supera los 250.000 euros y no supera los 500.000 euros, y para acordar la expropiación, el desahucio o la pérdida del derecho de uso.
- c) El director o directora general competente en la materia, y los municipios de más de 5.000 habitantes, si la multa supera los 25.000 euros y no supera los 250.000 euros.
- d) El jefe o jefa del servicio competente en la materia, y los municipios de hasta 5.000 habitantes, si se trata de multas de un importe no superior a 25.000 euros.

2. El órgano municipal competente para imponer las sanciones debe ser el que determine la legislación de régimen local. Los expedientes sancionadores tramitados por los entes locales cuya resolución, por razón de la cuantía de la sanción, corresponda a un órgano de la Generalidad deben ser enviados a este una vez instruidos, con la propuesta de la sanción de que se trate. La resolución que finalmente se dicte puede aceptar íntegramente los términos de la propuesta o bien apartarse de ellos, previa audiencia, en este último caso, al ayuntamiento afectado.

TÍTULO VII

De la colaboración de los Notarios y los Registradores en la aplicación de la Ley

Artículo 132. *Requisitos para transmitir o ceder el uso de viviendas.*

Los notarios, antes de autorizar la suscripción de un acto de transmisión o cesión del uso de viviendas, deben exigir el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, especialmente las siguientes:

a) La vivienda debe disponer de cédula de habitabilidad vigente o, en el caso de viviendas de protección oficial, de la calificación definitiva. Estos documentos deben entregarse a los adquirentes o usuarios. En el supuesto de transmisión de viviendas que no sean de nueva construcción, los adquirentes pueden exonerar de forma expresa de esta obligación de los transmitentes en los siguientes supuestos:

Primero.—Cuando la vivienda usada o preexistente deba ser objeto de rehabilitación o de derribo. En el supuesto de rehabilitación, la exoneración comporta la obligación de presentar al fedatario público autorizante un informe emitido por un técnico competente en que se acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad una vez ejecutadas las obras de rehabilitación necesarias para cumplir la normativa técnica de habitabilidad.

Segundo.—Cuando el destino del inmueble o entidad objeto de transmisión no sea el del uso como vivienda, si el transmitente y el adquirente lo reconocen de forma expresa.

Tercero.—Cuando se cumpla cualquier otro supuesto de exoneración que se determine por reglamento.

b) El edificio debe disponer del libro del edificio, salvo en los casos de edificios ya existentes que aún no hayan sido sometidos a dicha obligación.

c) Los autopromotores que transmiten la vivienda antes del plazo de diez años establecido por la presente ley deben aportar los seguros y garantías por el plazo que quede hasta completar los diez años, salvo que los adquirentes les exoneren de ello de forma expresa.

d) Los transmitentes deben manifestar que han cumplido los requisitos y han puesto a disposición de los adquirentes la información y documentación exigidas en el capítulo VI del título IV.

Artículo 133. *Requisitos en la transmisión o cesión de uso de viviendas de protección oficial.*

1. En el otorgamiento de documentos de transmisión o cesión de uso de viviendas de protección oficial deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) En la transmisión de suelo calificado como residencial con destino a vivienda de protección oficial, en cualquiera de sus modalidades, debe constar expresamente dicha calificación urbanística.

b) Deben respetarse los precios máximos de venta y las condiciones a las que se sujeta la transmisión de las viviendas de protección oficial.

c) La adjudicación debe respetar los procedimientos que establece el capítulo IV del título V y los adjudicatarios deben estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

d) Debe obtenerse y entregarse a los adquirentes o usuarios la calificación definitiva de las viviendas protegidas o, en el caso de segundas y sucesivas transmisiones, el correspondiente visado.

2. Los requisitos a que se refiere el apartado 1 deben acreditarse mediante el correspondiente visado, regulado por el artículo 85, que debe protocolizarse en escritura pública.

Artículo 134. *Garantías para ejercer los derechos de adquisición preferente de las administraciones.*

1. Los derechos de adquisición preferente deben ajustarse a lo establecido por el artículo 87 y concordantes, y, en aquello que no esté regulado, por la legislación civil de Cataluña.

2. A fin de que la Administración de la Generalidad pueda hacer uso de los derechos de adquisición preferente en la transmisión de viviendas de protección oficial, regulados por el artículo 87 y concordantes, antes de autorizar el otorgamiento de escrituras que acrediten la transmisión de viviendas de protección oficial, los notarios deben exigir que se acredite la correcta ejecución de las notificaciones establecidas, de lo que debe darse testimonio en la correspondiente escritura.

3. En el caso de que los derechos de adquisición preferente se ejerzan a favor de una de las entidades o personas a que se refiere el artículo 87, la escritura pública debe formalizarse directamente entre los transmitentes de la vivienda y los adquirentes seleccionados por la Administración.

4. Las garantías establecidas por el presente artículo son aplicables a las prescripciones del artículo 15 en relación con la declaración de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 135. *Requisitos para la inscripción registral.*

1. Los registradores no pueden inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras que no hayan cumplido lo establecido en los artículos 132 a 134, relacionadas con los deberes y obligaciones que en ellos se establecen.

2. Las limitaciones establecidas por la regulación de los derechos de adquisición preferente de la Administración pública, y las garantías del ejercicio de estos derechos, deben consignarse expresamente en la correspondiente inscripción registral, en los términos establecidos por la presente ley y por la legislación hipotecaria.

3. El acto administrativo de ejercicio de los derechos de adquisición preferente es título suficiente para que la Administración pública correspondiente efectúe la inscripción de la adquisición.

4. No pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones de viviendas de protección oficial efectuadas si no se acredita que se han realizado las notificaciones establecidas por la presente ley.

5. En los supuestos a que se refiere el apartado primero del artículo 132.a, los registradores deben hacer constar, en una nota marginal en la inscripción, que la vivienda transmitida queda sujeta a la ejecución de las obras de rehabilitación o de derribo. Dicha nota marginal se cancela con la presentación de la cédula de habitabilidad, una vez finalizadas las obras de rehabilitación, o con la certificación municipal acreditativa del derribo realizado.

Artículo 136. *Constancia registral de actuaciones administrativas.*

1. Son inscribibles en el Registro de la Propiedad los actos administrativos que, en ejecución de la presente ley, tengan trascendencia real sobre el dominio u otros derechos reales o afecten al régimen jurídico del inmueble.

2. El tipo de asentamiento registral está determinado por la naturaleza temporal o definitiva, principal o accesorio, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

3. Los registradores deben hacer constar en una nota marginal la existencia en depósito del libro del edificio. Si los promotores no aportan el libro del edificio, los registradores de la propiedad deben comunicarlo a la administración competente para que se lo requiera.

4. Los actos administrativos, excepto en los casos en que la legislación lo establezca de otro modo, pueden inscribirse mediante una certificación administrativa expedida por el órgano competente, en la que deben constar, en la forma exigida por la legislación hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, derechos y fincas a que afecte el acto dictado.

5. Son objeto de constancia registral especialmente los siguientes actos administrativos:

a) La declaración de infravivienda, de acuerdo con lo establecido por el artículo 44.

b) La declaración de área de conservación y rehabilitación, regulada por los artículos 36 y 37.

c) La declaración de área sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, establecida por el artículo 15.

6. Pueden ser objeto del correspondiente asentamiento en el Registro de la Propiedad con la duración y características establecidas por la Ley hipotecaria los siguientes actos:

a) Las resoluciones que impliquen la concesión de una ayuda a la vivienda.

b) Las resoluciones que dicten la ejecución forzosa de una orden de ejecución incumplida.

c) Las medidas provisionales adoptadas en un expediente sancionador.

d) La incoación de un expediente sancionador.

e) La resolución definitiva de un expediente sancionador.

Disposición adicional primera. *Plan territorial sectorial de vivienda.*

El Plan territorial sectorial de vivienda debe ser aprobado por el Gobierno en el plazo de un año a partir de la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional segunda. *Memoria económica anual.*

El Gobierno debe presentar cada año una memoria económica que debe ser incluida en el proyecto de ley de presupuestos de la Generalidad. Dicha memoria económica debe contener la totalidad de la inversión del Gobierno en materia de vivienda que establece la presente ley.

Disposición adicional tercera. *Cumplimiento del Plan territorial sectorial de vivienda.*

El Gobierno debe presentar todos los años, coincidiendo con la presentación en sede parlamentaria de la liquidación del presupuesto del año anterior, una auditoría que analice el estado de cumplimiento del Plan territorial sectorial de vivienda, así como de otros planes vinculados que en materia de vivienda establece la presente ley.

Disposición adicional cuarta. *Viviendas vacías o permanentemente desocupadas.*

El Gobierno de la Generalidad debe impulsar las actuaciones necesarias para que el Gobierno del Estado apruebe el reglamento que permita hacer efectiva la disposición de la Ley del Estado 39/1988, reguladora de las haciendas locales, en lo que concierne al establecimiento por parte de los ayuntamientos de un posible recargo del impuesto sobre bienes inmuebles sobre las viviendas vacías o permanentemente desocupadas en los municipios respectivos. También pueden efectuarse bonificaciones a los propietarios de viviendas vacías que las pongan a disposición del mercado de alquiler.

Disposición adicional quinta. *Reserva urbanística para viviendas de protección oficial.*

(Derogada).

Disposición adicional sexta. *Aplicación del destino total o parcial de la edificación a vivienda de protección oficial en suelo urbano consolidado.*

(Derogada).

Disposición adicional séptima. *Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.*

1. Con la finalidad de conocer la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda de protección oficial en particular, la distribución territorial y la inserción en los respectivos tejidos urbanos, así como para medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan por reglamento, la segregación urbana existente, el Gobierno debe crear el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, dependiente del departamento competente en materia de vivienda. Este observatorio debe llevar a cabo las

tareas que se establezcan por reglamento, y debe servir de plataforma para planificar, estudiar y analizar el entorno y la realidad social y económica catalana en el sector de la vivienda y colaborar así en las tareas que cumpla el Consejo Asesor de la Vivienda y cualquier otro organismo público.

2. Pueden formar parte del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana todas las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del ámbito de la vivienda que estatutariamente tengan reconocido un papel activo en este ámbito y que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. Debe crearse el Observatorio dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional octava. *Consejo de la Calidad, la Sostenibilidad y la Innovación.*

El Consejo de la Calidad, la Sostenibilidad y la Innovación, creado por el artículo 24, debe constituirse dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional novena. *Libro del edificio.*

El Gobierno debe aprobar el reglamento del libro del edificio, que establece el artículo 25.2, dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional décima. *Cédula de habitabilidad e inspección técnica de los edificios.*

El Gobierno debe actualizar y adaptar el Decreto de condiciones de habitabilidad a las exigencias de la presente ley en cuanto a los criterios de calidad y a los contenidos de la cédula de habitabilidad, dentro de los tres meses posteriores a la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», y debe determinar los contenidos y programas de la inspección técnica de los edificios a que se refiere el título III, dentro del año posterior a esta fecha.

Disposición adicional undécima. *Viviendas sobreocupadas.*

El Gobierno debe impulsar las actuaciones necesarias para que la Administración del Estado modifique la Ley del Estado 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, para agilizar los procesos de desahucio en casos de inquilinos responsables de situaciones de sobreocupación de viviendas, existan o no subarrendamientos incontestados.

Disposición adicional duodécima. *Promotores sociales.*

1. Las viviendas destinadas a beneficiarios con ingresos más bajos, a efectos de lo dispuesto en el artículo 51.2, son las que establece el Decreto 244/2005 como viviendas de protección oficial de régimen especial o las que determinen como equivalentes los sucesivos decretos de desarrollo de los planes de vivienda.

2. El Gobierno debe establecer el procedimiento de homologación de los promotores sociales a que se refiere el artículo 51.3 en el plazo de seis meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional decimotercera. *Registros de agentes inmobiliarios y de constructores.*

1. El Gobierno debe crear el registro de agentes inmobiliarios, establecido por el artículo 55.4, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

2. El Gobierno debe regular por reglamento las condiciones por las que se debe regir el registro voluntario de constructores, establecido por el artículo 52.3, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

3. El Gobierno debe impulsar las actuaciones necesarias para que la Administración del Estado elabore y apruebe normas de formación mínima y de capacitación profesional de los agentes inmobiliarios, con el fin de mejorar la protección de los consumidores en el ejercicio de estas actividades.

Disposición adicional decimocuarta. *Sistema de prestaciones para el pago del alquiler.*

El consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda debe establecer el sistema de prestaciones para el pago del alquiler para las personas y las unidades de convivencia residentes en Cataluña con ingresos bajos y moderados, que establece el artículo 72, en el plazo de seis meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional decimoquinta. *Fondos de solidaridad urbana.*

El Gobierno debe determinar los criterios para evaluar el cumplimiento del mandato de solidaridad urbana que establece el capítulo II del título V y debe crear el Fondo de solidaridad urbana que establece el artículo 76 en el plazo de un año desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional decimosexta. *Viviendas de protección oficial.*

Las viviendas de protección oficial anteriores al Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, se rigen por la correspondiente normativa específica, salvo el régimen sancionador, que es el establecido por la presente ley.

Disposición adicional decimoséptima. *Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.*

El Gobierno debe poner en funcionamiento el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, mediante la aprobación del correspondiente Reglamento, establecido por el artículo 92, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional decimoctava. *Promoción cooperativa.*

1. Son de aplicación a las cooperativas todas las medidas de promoción y fomento que establece el capítulo II del título III de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas, que puedan referirse o estar relacionadas con el objeto y las finalidades de la presente ley.

2. Las administraciones públicas o los entes que dependen de las mismas y las sociedades cooperativas de viviendas o la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña pueden establecer cualquiera de las modalidades de colaboración a que se refiere la Ley 18/2002, para cumplir con el objeto y las finalidades de la presente ley, abarcando el fomento de nuevas formas de cesión de uso de viviendas destinadas a políticas sociales.

Disposición adicional decimonovena. *Contratos de copropiedad.*

El Gobierno debe crear un fondo económico específico, gestionado por el departamento competente en materia de vivienda, para firmar los contratos de copropiedad que establece el artículo 71.

Disposición adicional vigésima. *Catálogo de incentivos a la ecoeficiencia.*

El Gobierno, para impulsar el cumplimiento efectivo de las medidas de ecoeficiencia establecidas por la presente ley y demás legislación sectorial, debe crear el Catálogo de incentivos a la ecoeficiencia para nuevas y antiguas viviendas y dotarlo de un fondo económico específico, gestionado por el departamento competente en materia de vivienda.

Disposición adicional vigésima primera. *Cesión de suelo de propiedad del Gobierno del Estado en Cataluña.*

El Gobierno de la Generalidad debe negociar con el Gobierno del Estado la cesión de todo el suelo propiedad del Gobierno del Estado en Cataluña que ya no se destina a fines de utilidad pública para construir vivienda pública, básicamente en alquiler.

Disposición adicional vigésima segunda. *Régimen especial del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial del municipio de Barcelona.*

Corresponde al Consorcio de la Vivienda de Barcelona regular mediante reglamento el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial de la ciudad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 85.5 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona.

Disposición adicional vigésima tercera. *Suspensión temporal de obligaciones derivadas de la calificación de viviendas con protección oficial.*

1. En zonas de escasa demanda o de necesidades de atención a colectivos determinados, previa acreditación de esta situación por el departamento competente en materia de vivienda, la Administración de la Generalidad puede suspender, de forma transitoria y puntual, la obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente y el cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas con protección oficial que se encuentran vacantes por falta de solicitantes, en los siguientes supuestos:

Primero. Si se procede a arrendarla, con la condición de que el precio máximo del alquiler no sea superior al establecido en la normativa de la protección oficial en la zona concreta y de que el contrato en alquiler sea validado por el departamento competente en materia de vivienda.

Segundo. Si se procede a transmitirla, con las siguientes condiciones:

a) Que el precio de venta máximo de la vivienda sea el que establezca la normativa de la protección oficial en la zona concreta, y que el contrato de compraventa sea validado por el departamento competente en materia de vivienda.

b) Que, si la vivienda, una vez adquirida, se destina a alquiler, el precio máximo del alquiler no sea superior al establecido en la normativa de la protección oficial en la zona concreta, y que el contrato en alquiler sea validado por el departamento competente en materia de vivienda.

c) Que la segunda transmisión de la vivienda, o las transmisiones ulteriores, se sometan al control de la Administración de la Generalidad, de acuerdo con la normativa vigente para la protección oficial en el momento de la transmisión.

2. La suspensión de las condiciones es aplicable a los contratos autorizados y formalizados en un plazo de cuatro años, sin perjuicio de la prórroga de dicha suspensión si se acredita que se mantienen las condiciones descritas en el apartado 1. Una vez levantada la suspensión, es exigible a los nuevos contratos el cumplimiento de las condiciones subjetivas de los adquirentes en cuanto a requisitos de acceso y destinación de vivienda permanente y habitual, de acuerdo con la normativa vigente para la protección oficial en el momento del otorgamiento.

3. El Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña debe tener en cuenta el supuesto de los solares reservados y de las viviendas existentes sometidas a diferentes regímenes de protección en zonas de escasa demanda a efectos de lo establecido en los artículos 2.b) y 11 de la Ley 18/2007.

Disposición adicional vigésima cuarta. *El Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.*

1. Se crea el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el cual han de ser objeto de inscripción las viviendas que se indiquen por reglamento y en todo caso las viviendas siguientes:

Las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que no dispongan de un contrato que habilite para su ocupación.

La inscripción se llevará a cabo en la forma y plazos que determine el reglamento que regule el funcionamiento del Registro.

2. Las personas titulares de viviendas vacías o de viviendas ocupadas sin título habilitante objeto de inscripción deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas de que sean titulares en Cataluña, donde deben hacer constar los datos relativos a la situación de las viviendas desocupadas u ocupadas sin título habilitante, la titularidad, la ubicación, la superficie, si disponen de cédula de habitabilidad y otros datos que permitan determinar las condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble, en los términos y en la forma que se determinen por reglamento.

Asimismo, las personas titulares de las viviendas descritas en el apartado primero también deberán comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, sin que sea preciso el consentimiento de las personas afectadas a efectos de inscripción en el Registro, la adjudicación a su favor o de un tercero de la vivienda, especificando, aparte de los datos previstos en el párrafo anterior, la identificación del anterior titular, el importe con el que se ha adjudicado, y la fecha, en su caso, del lanzamiento o desocupación.

Los titulares de las viviendas inscritas deberán comunicar igualmente las circunstancias y condiciones en que cese la condición de desocupación, la ejecución de obras de rehabilitación o reforma que justifiquen la desocupación temporal, así como los datos relativos a la transmisión, por cualquier título, de las viviendas objeto de inscripción.

La Administración competente en materia de vivienda puede, en cualquier momento, requerir a los obligados a la inscripción la acreditación de datos.

Disposición adicional vigésima quinta. *Retirada de las placas de las viviendas que han dejado de tener la calificación de viviendas protegidas.*

1. Los propietarios y las comunidades de propietarios deben retirar en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente disposición adicional las placas colocadas en las viviendas que han dejado de tener la calificación de viviendas protegidas.

2. La falta de retirada de las placas en el plazo establecido por el apartado 1 constituye una infracción leve, de acuerdo con el artículo 125.

Disposición transitoria primera. *Umbrales de ocupación.*

En tanto no se apruebe el reglamento que fije los umbrales de ocupación de las viviendas, se aplica lo establecido, en cuanto al número máximo de personas por metro cuadrado, en el Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad.

Disposición transitoria segunda. *Inspección técnica de los edificios.*

En tanto no se establezca el sistema de inspección técnica de los edificios, o en tanto los edificios no hayan sido sometidos a la preceptiva inspección, en los casos de edificios de viviendas y viviendas que quieran acogerse a programas de fomento de la rehabilitación o reforma –establecidos por el artículo 28.2–, las inspecciones técnicas obligatorias de los edificios deben llevarse a cabo según los contenidos de inspección equivalentes que establezcan los decretos de desarrollo de los planes de vivienda en curso.

Disposición transitoria tercera. *Régimen jurídico de las viviendas de protección oficial.*

Las viviendas calificadas como protegidas antes de la entrada en vigor de la presente ley deben sujetarse al régimen jurídico vigente en el momento de ser calificadas.

Disposición transitoria cuarta. *Viviendas adaptadas.*

La exigencia del artículo 99.1 de adaptar un 3% de las viviendas de protección oficial para personas con movilidad reducida debe ser revisada en el momento en que el Decreto

de condiciones de habitabilidad de Cataluña disponga que las nuevas viviendas de protección oficial deban ser adaptables de forma general.

Disposición transitoria quinta. *Control público en la adjudicación y transmisión de la vivienda de protección oficial.*

El sistema de adjudicación en las primeras y segundas transmisiones de las viviendas reguladas en el título V es aplicable a las viviendas de protección oficial calificadas al amparo de los decretos 454/2004 y 244/2005.

Disposición transitoria sexta. *Consejo Asesor de la Vivienda.*

Hasta que se constituya el Consejo Asesor de la Vivienda, creado por la presente ley, sigue en vigor el Consejo creado por la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda.

Disposición transitoria séptima. *Órganos competentes en la tramitación de expedientes sancionadores.*

En tanto los consejeros de los departamentos competentes no determinen los órganos o unidades administrativas competentes en la tramitación de los expedientes sancionadores, según establece el artículo 130, las normas aplicables son las establecidas para el procedimiento sancionador aplicable en la Administración de la Generalidad.

Disposición transitoria octava. *Los planes locales de vivienda.*

1. Los planes locales de vivienda elaborados antes de la entrada en vigor de la presente ley que pueden servir de base para concertar políticas de vivienda con la Administración de la Generalidad, a efectos de lo establecido en el artículo 14, deben cumplir necesariamente los siguientes requisitos:

- a) No tener una antigüedad superior a los tres años en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.
- b) El contenido mínimo del Plan local de vivienda es el que establece el artículo 14.3.
- c) El documento debe haber sido sometido a trámite de información pública por el plazo de un mes.
- d) El documento definitivo debe haber sido aprobado definitivamente por el pleno del respectivo ayuntamiento.
- e) El acuerdo de aprobación definitiva debe comunicarse a la Dirección General de Vivienda, que puede requerir al ayuntamiento, de forma motivada, la ampliación de la documentación aportada o la modificación del Plan por razón del cumplimiento de la legalidad, de las disponibilidades presupuestarias o de la protección de intereses supralocales.

2. En el supuesto determinado por el apartado 1, si los planes locales de vivienda no cumplen todos los requisitos expuestos, los ayuntamientos disponen de un plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley para su adecuación a dichos requerimientos.

Disposición transitoria novena. *Plazo de protección.*

Mientras no se apruebe el reglamento que desarrolle el régimen jurídico de las viviendas de protección oficial, el plazo de calificación de las viviendas que se califiquen provisionalmente a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente ley es de treinta años o el que establezca la reglamentación vigente en materia de ayudas y financiación para la promoción. El plazo se cuenta a partir de la fecha de calificación definitiva.

Disposición derogatoria única.

Se deroga la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda.

Disposición final.

La presente ley entra en vigor al cabo de tres meses de haber sido publicada en el "Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya". La obligación de entregar el certificado de aptitud del edificio en los actos de transmisión de viviendas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 65.1.e y el artículo 65.2, no es exigible hasta el 1 de enero de 2016.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 28 de diciembre de 2007.–El Presidente de la Generalidad de Cataluña, José Montilla i Aguilera.–El Consejero de Medio Ambiente y Vivienda, Francesc Baltasar i Albesa.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.