

1. PROYECTOS DE LEY.

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

Dictamen de la Comisión.

PRESIDENCIA

Conforme al artículo 125 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial del Parlamento de Cantabria del Dictamen emitido por la Comisión de Obras Públicas y Vivienda al Proyecto de Ley de Vivienda Protegida de Cantabria, número 8L/1000-0023.

Santander, 10 de diciembre de 2014

EL PRESIDENTE DEL
PARLAMENTO DE CANTABRIA,

Fdo.: José Antonio Cagigas Rodríguez.

[8L/1000-0023]

"AL EXCMO. SR. PRESIDENTE DEL PARLAMENTO DE CANTABRIA.

La Comisión de Obras Públicas y Vivienda del Parlamento de Cantabria se ha reunido el día 10 de diciembre de 2014 para proceder al estudio, debate y votación del Informe emitido por la Ponencia, designada en el seno de dicha Comisión, referido al Proyecto de Ley de Vivienda Protegida de Cantabria, número 8L/1000-0023, publicado en el Boletín Oficial del Parlamento de Cantabria número 514, correspondiente al día 5 de diciembre de 2014; así como al estudio, debate y votación de las enmiendas que no fueron admitidas por dicha Ponencia. Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento de la Cámara emite el preceptivo Dictamen que se remite a la Presidencia del Parlamento, a los efectos de la tramitación procedente:

DICTAMEN AL PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CANTABRIA

ÍNDICE

CAPÍTULO I. Régimen Jurídico de la vivienda protegida.

- Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Concepto de vivienda protegida.
- Artículo 3. Propietarios y usuarios.
- Artículo 4. Requisitos de los usuarios de viviendas protegidas.
- Artículo 5. Destino y ocupación de las viviendas protegidas.
- Artículo 6. Autorización para no ocupar temporalmente la vivienda.
- Artículo 7. Precio de las viviendas protegidas.
- Artículo 8. Módulo básico autonómico.
- Artículo 9. Valor de los terrenos en la promoción de viviendas protegidas.
- Artículo 10. Superficie.
- Artículo 11. Duración del régimen de protección.

CAPÍTULO II. La calificación de las viviendas protegidas.

- Artículo 12. Calificación de las viviendas protegidas.
- Artículo 13. Calificación provisional.
- Artículo 14. Calificación definitiva.
- Artículo 15. Denegación de la Calificación definitiva.
- Artículo 16. Descalificación de las viviendas protegidas.

CAPÍTULO III. Promoción de las viviendas protegidas.

- Artículo 17. Promoción de viviendas protegidas.
- Artículo 18. Promotores para uso propio.
- Artículo 19. Publicidad de viviendas protegidas.

CAPÍTULO IV. Acceso a las viviendas protegidas.

- Artículo 20. Adjudicación de viviendas protegidas.

Artículo 21. La transmisión de la propiedad y del uso de las viviendas protegidas.

Artículo 22. Autorización para la transmisión y ocupación de viviendas protegidas.

Artículo 23. Percepción de cantidades anticipadas.

Artículo 24. Elevación a escritura pública.

Artículo 25. Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disposición sobre las viviendas y alojamientos protegidos.

Artículo 26. Derechos de adquisición preferente.

CAPÍTULO V. Programación en materia de vivienda.

Artículo 27. Objeto de la programación pública de vivienda.

Artículo 28. Competencias en la programación pública de vivienda.

Artículo 29. Procedimiento de elaboración del Plan.

Artículo 30. Contenido mínimo del Plan.

CAPÍTULO VI. Viviendas protegidas propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 31. Obligatoriedad de seguros de daños.

Artículo 32. Resolución de contratos.

Artículo 33. Procedimiento para declarar la resolución del contrato.

Artículo 34. Modificación del contrato.

Artículo 35. Potestad de desahucio.

Artículo 36. Parque público de vivienda en alquiler.

CAPÍTULO VII. Inspección y régimen sancionador en materia de vivienda protegida.

Sección 1.ª Inspección en materia de vivienda protegida.

Artículo 37. Competencias y actividad inspectora.

Artículo 38. Funciones de los inspectores de vivienda.

Artículo 39. Actas de inspección.

Artículo 40. Obligaciones de información y colaboración de las Administraciones Públicas y de las personas físicas o jurídicas.

Artículo 41. Obligación de comparecencia.

Artículo 42. Protección de Datos de carácter personal.

Sección 2.ª Régimen sancionador.

Artículo 43. Competencias y procedimiento.

Artículo 44. Caducidad del procedimiento.

Artículo 45. Responsabilidad de las personas infractoras.

Artículo 46. Reposición de la situación alterada.

Artículo 47. Concurrencia de infracciones.

Artículo 48. Prescripción de las infracciones.

Artículo 49. Prescripción de las sanciones.

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

Artículo 50. Concepto y clases de infracciones.

Artículo 51. Infracciones leves.

Artículo 52. Infracciones graves.

Artículo 53. Infracciones muy graves.

Artículo 54. Sanciones pecuniarias y su graduación.

Artículo 55. Sanciones accesorias.

Artículo 56. Multas coercitivas.

Disposición adicional primera. Equivalencia de viviendas protegidas y viviendas de protección oficial de régimen especial.

Disposición adicional segunda. Bienes y derechos adscritos. Inventario de bienes.

Disposición adicional tercera. Competencias en materia de vivienda protegida y patrimonio regional del suelo.

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

Disposición adicional quinta. Régimen de los alojamientos protegidos.

Disposición adicional sexta. Informe preceptivo.

Disposición adicional séptima. Convenios de colaboración y simplificación de trámites administrativos.

Disposición adicional octava. Valor del terreno acogido al ámbito de protección.

Disposición adicional novena. Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas que se califiquen provisionalmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional décima. Precio de venta y renta de las viviendas calificadas antes de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional decimoprimer. Módulo básico autonómico.

Disposición adicional decimosegunda. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.
Disposición adicional decimotercera. Requisitos económicos de los usuarios de las viviendas protegidas.
Disposición transitoria primera. Incentivo a la transmisión de viviendas de protección oficial.
Disposición transitoria segunda. Adaptación a la presente ley de los modelos de viviendas protegidas o de protección pública previstas en el planeamiento urbanístico y territorial.
Disposición transitoria tercera. Efectos del régimen jurídico establecido por la presente ley.
Disposición derogatoria primera.
Disposición derogatoria segunda.
Disposición final primera. Registros especiales.
Disposición final segunda. Condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas.
Disposición final tercera. Título competencial.
Disposición final cuarta. Habilitación para el desarrollo reglamentario.
Disposición final quinta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española consagra los principios rectores de la política social y económica, que deben inspirar la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Unos de dichos principios consagra el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y ordena a los poderes públicos que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Directamente relacionado con la vivienda, cabe recordar que el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Desde la aprobación del Estatuto, en la Comunidad Autónoma de Cantabria no se había establecido un marco legal de la vivienda protegida, por lo que el régimen jurídico aplicable a la vivienda protegida era el contenido en la normativa estatal anterior al Estatuto: fundamentalmente el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda; el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla aquél, el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial. Con posterioridad fueron aprobados diversos decretos que desarrollaban planes estatales y autonómicos de vivienda.

La presente ley constituye un paso muy importante, no sólo por ser la primera Ley que se dicta en Cantabria sobre vivienda protegida sino, sobre todo, porque establece un marco jurídico abierto, que sienta las bases necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda, y que posibilita dar respuesta rápida a las necesidades sociales y a los cambios normativos o económicos que puedan producirse, favoreciendo que mediante su desarrollo puedan establecerse las políticas que atiendan a dichos cambios.

La Ley se estructura en siete capítulos, con cincuenta y seis artículos, doce disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, dos disposiciones derogatorias y cinco disposiciones finales, siendo sus aspectos más destacados los que se comentan a continuación.

II

Antes de entrar en los aspectos destacados de la Ley debe hacerse una mención especial a la regulación del silencio administrativo en los distintos procedimientos que la Ley establece.

La Ley 17/2009, de 23 de noviembre, de libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, dispone que en los procesos de autorización la regla general es el silencio positivo aunque excluye los servicios sociales relativos a la vivienda social.

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

III

El capítulo I regula el régimen jurídico de la vivienda protegida. quiénes pueden ser sus propietarios y sus usuarios, mantiene la obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente y establece las causas que pueden justificar que la vivienda no sea ocupada temporalmente.

La ley ha optado por una regulación abierta que permita una intervención rápida en aspectos tales como el precio y la superficie máximos de las viviendas, el precio de los terrenos o la duración del régimen de protección. Todos ellos son elementos sensibles a situaciones socioeconómicas y tienen gran incidencia en el mercado y las transmisiones inmobiliarias.

El capítulo I recoge además la posibilidad de que, en desarrollo de políticas de vivienda, se puedan proteger fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la colectiva. Se trata de fórmulas novedosas que pretenden dar respuesta a necesidades singulares de colectivos merecedores de atención. La ley cita algunos a modo de ejemplo: personas dependientes, de la tercera edad, etc, dejando abierta la enumeración ante la posibilidad de que puedan emerger otros colectivos distintos también merecedores de protección.

IV

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

En relación con el silencio negativo del procedimiento para otorgar la calificación de la vivienda como protegida, señalar que la resolución de calificación conlleva bonificaciones fiscales en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados e Impuesto de Bienes Inmuebles y reducciones en el arancel de notarios y registradores, por lo que afecta al ámbito tributario, que está expresamente excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. La calificación afecta al cumplimiento de deberes y cargas impuestas para el desarrollo de los suelos por la legislación urbanística y a derechos de los consumidores en cuanto que otorga a las viviendas de una naturaleza jurídica especial que lleva aparejado el cumplimiento de determinados requisitos por parte del adquirente y al sometimiento a un régimen de obligaciones y limitaciones de uso.

Con la finalidad de proteger a los adquirentes de las viviendas se establecen dos medidas: la necesidad de autorización del cambio de titularidad de la calificación, y la posibilidad de optar entre resolver el contrato o rehabilitar el procedimiento de calificación definitiva en los casos en que ésta sea denegada.

Por último, la ley anuda la descalificación voluntaria de las viviendas a la existencia de razones de interés público y a las necesidades de política de la vivienda, limitando de esta forma la potestad discrecional vigente hasta ahora en materia de descalificación de viviendas.

V

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

VI

El capítulo IV contiene un conjunto de medidas referidas al acceso a las viviendas protegidas.

En primer lugar, se regula la adjudicación de viviendas protegidas y se consagran los principios de concurrencia y publicidad como principios rectores de los procesos de adjudicación.

En segundo lugar con el fin de garantizar el cumplimiento de los requisitos exigidos a los propietarios y usuarios de las viviendas protegidas, a los contratos y demás negocios jurídicos que se celebren sobre las viviendas protegidas y a la entrega de cantidades a cuenta en la compraventa de viviendas protegidas en construcción, se establecen procedimientos de autorización con distintos regímenes de silencio, justificándose el silencio negativo del procedimiento de autorización de percepción de cantidades a cuenta, en la protección de los derechos económicos de los adquirentes de vivienda.

Por último se establece un derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas mientras se mantenga su régimen de protección.

VII

El capítulo V está dedicado a la programación en materia de vivienda, definiendo su objeto y las líneas maestras del procedimiento de elaboración del Plan de Vivienda de Cantabria y su contenido mínimo.

VIII

El capítulo VI está destinado a las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Cantabria poniendo de relieve el compromiso con los sectores sociales desfavorecidos con la adopción de medidas tales como la creación de un parque público de vivienda en alquiler y las dirigidas a evitar la resolución del contrato y el indeseado desahucio, gracias a la posibilidad de evaluar la gravedad de los impagos y las circunstancias personales y familiares.

IX

La inspección y el régimen sancionador en materia de vivienda protegida aparecen sistematizados en el capítulo VII. Su principio básico es la regulación de la actividad inspectora para garantizar el cumplimiento de la normativa de vivienda, atribuyendo a los empleados públicos que las realicen la condición de agentes de la autoridad y dotándolos de las competencias necesarias para conseguir tal fin. Se establece, asimismo, la exigencia legal del deber de información y colaboración con la inspección.

La ley regula además la competencia y el procedimiento en materia sancionadora, inspirados en los principios constitucionales de presunción de inocencia, legalidad y tipicidad. Las infracciones tipificadas corresponden a los incumplimientos de las normas que establecen deberes y prohibiciones y se clasifican en función de su gravedad en leves, graves y muy graves. En lo que se refiere a las sanciones se establece una cuantía acorde con la gravedad de los hechos, señalándose además medidas complementarias para reforzar la potestad sancionadora.

X

Las disposiciones adicionales contienen medidas legislativas de distinta naturaleza.

Entre dichas medidas cabe destacar la descalificación de las viviendas anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, excepto en los casos en que estén emplazadas en un suelo adquirido por expropiación forzosa. El precio de venta y renta de dichas viviendas fue liberalizado por el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, que no modificó su régimen de protección de 50 años, por lo que las viviendas siguen afectadas al régimen jurídico de viviendas protegidas a pesar de tener un precio de venta o renta libre.

No cabe olvidar que la ordenación territorial y urbana puede tener incidencia en la vivienda, por ello se establece un informe preceptivo en materia de vivienda en relación con los instrumentos de planeamiento.

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

Las disposiciones adicionales contienen además un bloque normativo autónomo, no necesitado de desarrollo, aplicable de forma inmediata a la entrada en vigor de la ley, regulando aspectos como el módulo básico autonómico, el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas, los requisitos de los usuarios de las viviendas, los ámbitos territoriales o el precio del suelo.

XI

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

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

prevén la construcción de viviendas protegidas puedan desarrollarse sean cuales sean sus previsiones en relación con las viviendas protegidas.

La ley se completa con dos disposiciones derogatorias y cinco disposiciones finales dedicadas al mandato para la creación de dos registros especiales: de demandantes de vivienda y de viviendas protegidas; a la habilitación al Gobierno de Cantabria para regular las condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas de Cantabria; al título competencial, habilitación para el desarrollo de la ley y su entrada en vigor.

CAPÍTULO I

RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente ley tiene por objeto fomentar el acceso a la vivienda en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Cantabria regulando el régimen jurídico y las actuaciones administrativas en materia de vivienda protegida.

Artículo 2. Concepto de vivienda protegida.

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

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

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

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

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

Artículo 3. Propietarios y usuarios.

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

2. Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas protegidas. También podrán ser usuarios de las viviendas protegidas las administraciones públicas o entidades públicas o privadas para destinarlas al alojamiento de personas pertenecientes a colectivos vulnerables que precisen de tutela especial.

Artículo 4. Requisitos de los usuarios de viviendas protegidas.

1. Los usuarios de las viviendas protegidas deberán cumplir además de los requisitos económicos y personales que se establezcan, los siguientes:

a) Carecer de una vivienda en propiedad.

b) No ostentar la titularidad de un derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda.

c) Estar debidamente inscritos en el Registro de demandantes de viviendas protegidas de Cantabria.

Excepcionalmente podrán ser usuarios de las viviendas quienes no cumpliendo las condiciones establecidas en los apartados 1.a) y 1.b) anteriores, se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Haber sido privados del derecho a usar la vivienda como consecuencia de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, siempre que se encuentren al corriente de pago de las pensiones alimenticias y compensatorias.

b) Que la vivienda esté sujeta a expediente de expropiación forzosa.

c) Que la vivienda esté afectada por actuaciones de emergencia o remodelaciones urbanas que hayan implicado la pérdida del uso de la vivienda.

2. El Gobierno mediante Decreto podrá regular otras situaciones excepcionales que justifiquen exonerar a los usuarios de las viviendas del cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1.a) y 1.b) de este artículo.

3. Las normas que establezcan los requisitos económicos de los usuarios de las viviendas determinarán la ponderación de los ingresos familiares aplicando coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar, la edad, existencia de discapacitados en la misma y otros factores que se estimen oportunos, teniendo en cuenta criterios de progresividad en su determinación.

Artículo 5. Destino y ocupación de las viviendas protegidas.

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

2. La ocupación de las viviendas protegidas debe efectuarse en el plazo de seis meses a contar desde su adquisición salvo que medie autorización para no ocupar temporalmente la vivienda. Dicho plazo se contará a partir de la fecha de notificación de la Calificación Definitiva cuando se trate de viviendas promovidas para uso propio.

3. Es domicilio habitual aquel que es ocupado de forma efectiva por sus usuarios. Se entenderá que existe habitualidad cuando la vivienda permanezca ocupada más de seis meses seguidos en el término de un año, salvo que medie autorización para no ocupar temporalmente la vivienda.

4. Es domicilio permanente aquel que constituye la residencia de su usuario.

5. La vivienda no perderá el carácter de domicilio permanente por el hecho de que cualquier miembro de la familia o unidad de convivencia ejerza en ella una profesión u oficio, siempre que dicha actividad sea compatible con el uso residencial y se cumplan las condiciones y requisitos que se establezcan. El inicio del ejercicio de la actividad se comunicará en el plazo de un mes a la dirección general competente en materia de vivienda mediante una declaración responsable.

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

7. Las solicitudes de autorización a las que se refieren los apartados anteriores se resolverán en el plazo máximo de tres meses, transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la autorización se entenderá concedida.

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

Artículo 6. Autorización para no ocupar temporalmente la vivienda.

1. El órgano competente en materia de vivienda podrá autorizar que una vivienda protegida no permanezca ocupada por un plazo máximo de dos años, por las siguientes causas debidamente acreditadas:

a) Motivos laborales o de estudios.

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

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

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

2. Las causas que motiven la solicitud de autorización administrativa para no ocupar temporalmente una vivienda protegida deben concurrir en la persona que la solicita con posterioridad a la fecha en que se hubiera formalizado el contrato de compraventa o arrendamiento de la vivienda.

3. Las solicitudes para no ocupar temporalmente una vivienda protegida, deberán resolverse en el plazo máximo de tres meses, transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud de autorización.

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

5. Por acuerdo del Gobierno podrán establecerse causas extraordinarias que justifiquen la autorización para no ocupar temporalmente la vivienda o períodos distintos a los establecidos en los apartados anteriores. El acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

Artículo 7. Precio de las viviendas protegidas.

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

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

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

4. Durante la vigencia del régimen de protección cualquier acto de disposición de viviendas protegidas o de derecho sobre ellas estará sujeto a un precio máximo.

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

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

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

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

Artículo 8. Módulo básico autonómico.

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

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

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

Artículo 9. Valor de los terrenos en la promoción de viviendas protegidas.

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

Artículo 10. Superficie.

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

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

3. Mediante Decreto podrán establecerse superficies de vivienda superiores a la señalada en el apartado 1 de este artículo, cuando lo demanden las medidas de protección de colectivos especialmente protegidos o el desarrollo y ejecución de programas específicos de vivienda protegida.

Artículo 11. Duración del régimen de protección.

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

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

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

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

CAPÍTULO II

LA CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 12. Calificación de las viviendas protegidas.

1. La calificación es el acto administrativo por el que se declara que una vivienda o un grupo de viviendas satisfacen los requisitos exigidos para las viviendas protegidas establecidos por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo. La calificación se otorga a los únicos efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa específica en materia de vivienda protegida.

2. La calificación puede ser provisional o definitiva.

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

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

5. El cambio de uso establecido en la calificación requiere autorización de la consejería competente en materia de vivienda. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y condiciones para la modificación del uso establecido en la calificación.

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

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

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

Artículo 13. Calificación provisional.

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

Artículo 14. Calificación definitiva.

1. La calificación definitiva es la resolución administrativa en virtud de la cual las viviendas quedan sometidas al régimen de viviendas protegidas.

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

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

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

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

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

Artículo 15. Denegación de la Calificación definitiva.

1. La denegación de la calificación definitiva determinará que los adquirentes de las viviendas puedan optar entre:

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a la legislación sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

b) Solicitar a la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. Cuando la causa de denegación haya sido la falta de terminación de las obras o la existencia de deficiencias en la construcción, todos los adquirentes se comprometerán a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva.

2. La solicitud de rehabilitación del procedimiento no supone renuncia a las acciones judiciales que pudieran corresponder a los adquirentes de las viviendas ni eximen de la responsabilidad administrativa que deberá ser exigida en cualquiera de los casos.

Artículo 16. Descalificación de las viviendas protegidas.

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

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

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

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

CAPÍTULO III

PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 17. Promoción de viviendas protegidas.

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

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

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

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

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

Artículo 18. Promotores para uso propio.

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

Artículo 19. Publicidad de viviendas protegidas.

1. Los promotores de viviendas expondrán en la finca en que tenga lugar su construcción, en sitio visible desde la vía pública, y durante todo el período en que se informe o publicite su construcción, su venta o su alquiler un cartel informativo de la sujeción de las viviendas al régimen de viviendas protegidas, indicando, al menos, el número de calificación provisional o definitiva.

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

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

4. Los edificios de viviendas protegidas ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica que identifique las viviendas como protegidas, e informe, al menos, del número de expediente de calificación definitiva, según modelo aprobado por Orden del consejero con competencia en materia de vivienda.

CAPITULO IV

ACCESO A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 20. Adjudicación de viviendas protegidas.

1. La consejería con competencia en materia de vivienda podrá establecer los procedimientos necesarios para la adjudicación de las viviendas protegidas con el fin de garantizar que el acceso a las mismas sea a favor de aquellas personas que cumpliendo los requisitos exigidos, más lo necesiten.

2. Los procedimientos de adjudicación estarán presididos por los principios de concurrencia y publicidad.

3. Asimismo se podrán establecer los criterios de valoración necesarios para regular el acceso a las viviendas protegidas atendiendo a la situación socio-familiar.

4. En cada procedimiento de adjudicación podrán reservarse viviendas para ser adjudicadas a quienes formen parte de alguno de los colectivos de especial protección que reglamentariamente se determinen.

Artículo 21. La transmisión de la propiedad y del uso de las viviendas protegidas.

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

2. Los contratos de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros por los que se transmita la propiedad o el uso de las viviendas protegidas deberán formalizarse por escrito. Los documentos en los que se formalicen y las escrituras públicas que los recojan deberán contener las cláusulas que al efecto se establezcan por la consejería con competencia en materia de vivienda.

3. Los negocios jurídicos por los que se transmita la propiedad o el uso de las viviendas protegidas no podrán imponer la exigencia de adquisición de un anexo no vinculado a la vivienda o de una superficie que no esté sujeta a la calificación.

Artículo 22. Autorización para la transmisión y ocupación de viviendas protegidas.

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

2. La autorización para la transmisión y ocupación de viviendas protegidas se pronunciará expresamente sobre si el adquirente cumple los requisitos para ser usuario de la vivienda.

3. Cuando de forma sobrevenida el adquirente de la vivienda cumpla las condiciones para ser usuario de la misma podrá solicitar al órgano competente en materia de vivienda una autorización de ocupación.

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

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

6. No podrán formalizarse en escritura pública los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas que no hayan obtenido autorización. Los registradores de la propiedad no podrán inscribir en el registro de la propiedad ninguna escritura pública que no haya obtenido la autorización referida en el inciso anterior. El incumplimiento de estas normas se pondrá en conocimiento del colegio correspondiente y de la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, a los efectos oportunos.

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

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

Artículo 23. Percepción de cantidades anticipadas.

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

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

Artículo 24. Elevación a escritura pública.

1. La compraventa de viviendas protegidas de nueva construcción será elevada a escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento de cualquiera de las partes contratantes. El promotor formulará el requerimiento para la firma de las escrituras en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación definitiva.

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

Artículo 25. Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disposición sobre las viviendas y alojamientos protegidos.

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

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

Artículo 26. Derechos de adquisición preferente.

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

2. No existirán los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de que la transmisión se produzca entre personas con parentesco por consanguinidad hasta el tercer grado o entre cónyuges o miembros de parejas de hecho legalmente constituidas. Tampoco existirán en las transmisiones a título gratuito entre ascendentes o descendientes en cualquier grado, incluidos pactos sucesorios.

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

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

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

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

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

8. Corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que se atribuyen en esta ley a la Administración de la Comunidad Autónoma sobre viviendas protegidas.

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

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

CAPÍTULO V

PROGRAMACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 27. Objeto de la programación pública de vivienda.

La programación pública en materia de vivienda tendrá por objeto crear las condiciones necesarias para que todos los ciudadanos, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada, sea en el medio urbano o en el medio rural, especialmente los que más dificultades tengan para ello, contribuyendo a corregir los desequilibrios existentes en el mercado y ampliar la oferta de viviendas destinadas al arrendamiento.

Artículo 28. Competencias en la programación pública de vivienda.

La consejería competente en materia de vivienda elaborará un Plan de Vivienda de Cantabria, cuya aprobación corresponde al Gobierno.

Artículo 29. Procedimiento de elaboración del Plan.

1. Para la elaboración del Plan se recabarán los informes, estudios y consultas que se estimen convenientes.

2. En el procedimiento de elaboración del Plan se recabará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos. Igualmente, será oída la asociación de municipios de mayor implantación en la Comunidad Autónoma así como otras organizaciones cuyos fines guarden relación directa con el objeto del Plan.

Artículo 30. Contenido mínimo del Plan.

1. El Plan tendrá los siguientes contenidos mínimos:

- a. Análisis y evolución del sector y, en su caso, resultados procedentes de los planes anteriores.
- b. Objetivos y prioridades, así como su distribución territorial.
- c. Definición de las distintas actuaciones públicas protegibles.
- d. Revisión de financiación, modalidades de ayudas autonómicas así como gestión de las ayudas estatales.
- e. Condiciones de acceso a las actuaciones protegidas recogidas en el Plan.
- f. Medidas complementarias necesarias para alcanzar los objetivos fijados.
- g. Periodo de aplicación del Plan y programación anual.
- h. Medidas para el seguimiento, aplicación y evaluación del Plan.

2. En cumplimiento de las políticas de inclusión social, el Plan podrá establecer programas de actuación y líneas de colaboración con otras administraciones públicas o con entidades sin ánimo de lucro que lleven a cabo actividades y programas de carácter social para que puedan disponer de viviendas y destinarlas a personas que requieran especial atención por sus circunstancias personales, económicas o sociales.

CAPÍTULO VI

VIVIENDAS PROTEGIDAS PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Artículo 31. Obligatoriedad de seguros de daños.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá exigir a los usuarios por cualquier título de las viviendas de su propiedad, la formalización a su cargo de una póliza de seguro que cubra los desperfectos a la vivienda y a sus anejos y los daños por lesiones y deterioros que se puedan ocasionar.

Artículo 32. Resolución de contratos.

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

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

Artículo 33. Procedimiento para declarar la resolución del contrato.

1. Una vez llegue a conocimiento de la consejería competente en materia de vivienda la existencia de hechos que pudieran dar lugar a la resolución del contrato, ésta llevará a cabo las actuaciones previas necesarias para determinar la procedencia de inicio del procedimiento para declarar la resolución del contrato.

2. El acuerdo de inicio del procedimiento se notificará al titular del contrato, para que en el plazo de quince días formule alegaciones. Si la causa de resolución fuese la falta de pago de las cantidades a las que viniera obligado en virtud del contrato se le otorgará un plazo de un mes para que regularice la situación. En este caso la notificación del acuerdo de inicio suspenderá el plazo para resolver el procedimiento por un tiempo igual al otorgado para la regularización del pago.

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

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

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

Artículo 34. Modificación del contrato.

Excepcionalmente, a petición de la persona interesada, en los casos de imposibilidad objetivamente acreditada de pago de las cantidades previstas en el contrato, se podrán conceder aplazamientos y fraccionamientos, conforme a las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 35. Potestad de desahucio.

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

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

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

Artículo 36. Parque público de vivienda en alquiler.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria creará un parque público de vivienda destinado preferentemente al arrendamiento para personas con dificultades de acceso a una vivienda y a las que se exigirá una renta en función de su nivel de ingresos. Dicho parque se constituirá:

a) Con las viviendas obtenidas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y como consecuencia de la resolución de contratos conforme a las disposiciones de esta ley.

b) Con las viviendas que pueda adquirir o promover la Administración de la Comunidad Autónoma con esta finalidad.

c) Con las viviendas cuya titularidad o cuyo uso corresponda a la Comunidad Autónoma de Cantabria por cualquier causa y no tengan otro destino.

2. Mediante Orden del titular de la consejería con competencia en materia de vivienda podrán establecerse porcentajes de reserva de viviendas integrantes del parque público para la atención de colectivos en riesgo de exclusión social.

CAPÍTULO VII

INSPECCIÓN Y RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

SECCIÓN 1.ª

INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 37. Competencias y actividad inspectora.

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

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

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

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

Artículo 38. Funciones de los inspectores de vivienda.

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

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

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

Artículo 39. Actas de inspección.

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

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

3. El acta será firmada por las personas presentes. Si alguna de ellas se negara a firmar, se dejará constancia de ello en el acta.

4. Una copia del acta se entregará a la persona interesada.

Artículo 40. Obligación de información y colaboración de las Administraciones Públicas y de las personas físicas o jurídicas.

1. Las Administraciones Públicas, las personas físicas y las personas jurídicas, públicas o privadas, están obligadas a proporcionar a la consejería con competencia en materia de vivienda los datos, informes, antecedentes y justificantes que les fuesen solicitados para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

2. Las empresas o entes distribuidores, comercializadores o suministradores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía están obligadas a facilitar a la consejería con competencia en materia de vivienda los datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la ocupación de las viviendas que recabe ésta.

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

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

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

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

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

Artículo 41. Obligación de comparecencia.

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

Artículo 42. Protección de Datos de carácter personal.

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

SECCIÓN 2.ª

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 43. Competencias y procedimiento.

1. En el ámbito de la presente ley la potestad sancionadora corresponde al Gobierno de Cantabria, que la ejercerá a través de los siguientes órganos:

a) El Director General competente por razón de la materia, para iniciar los procedimientos sancionadores con independencia de la tipificación de los hechos y para imponer las sanciones que se deriven de infracciones leves y graves.

b) El Consejero competente por razón de la materia, para imponer las sanciones que se deriven de infracciones muy graves.

2. Cuando en el mismo procedimiento se contemplen diversas infracciones calificadas de forma distinta, el órgano competente para dictar resolución será el que la tenga para sancionar la más grave.

Artículo 44. Caducidad del procedimiento.

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

Artículo 45. Responsabilidad de las personas infractoras.

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

Artículo 46. Reposición de la situación alterada.

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

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

Artículo 47. Concurrencia de infracciones.

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

Artículo 48. Prescripción de las infracciones.

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

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

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

Artículo 49. Prescripción de las sanciones.

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

SECCIÓN 3.ª

INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 50. Concepto y clases de infracciones.

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

Artículo 51. Infracciones leves.

Son infracciones leves:

- a) La ocupación de las viviendas antes de su calificación definitiva.
- b) El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda en el plazo de seis meses a contar desde su adquisición en los términos establecidos por la presente ley.
- c) El incumplimiento del deber de solicitar la autorización de desocupación temporal de la vivienda.
- d) El incumplimiento del deber de presentar en el plazo establecido la declaración responsable del ejercicio de una profesión u oficio en la vivienda que sea compatible con su uso residencial.
- e) La formalización de contratos de suministros sin haber obtenido la calificación definitiva.
- f) La omisión en las escrituras públicas, los contratos de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros documentos que formalicen la transmisión de la propiedad o del uso de las viviendas protegidas de las cláusulas de contenido obligatorio.
- g) No presentar las escrituras públicas, los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas en el órgano competente en materia de vivienda en el plazo de un mes desde su celebración.
- h) En las viviendas propiedad de las Administraciones Públicas, el incumplimiento de la obligación de contratación y mantenimiento de un seguro cuando su contratación haya sido establecida por la Administración.
- i) La obstrucción por los ocupantes o titulares de la vivienda al desarrollo de las funciones de inspección y control que practique la consejería con competencia en materia de vivienda cuando éstas se lleven a cabo en la forma legalmente establecida.
- j) La incomparecencia no justificada para deponer en actuaciones que se tramiten en la consejería con competencias en materia de vivienda en aplicación de la legislación de viviendas protegidas en calidad de denunciante, expedientado, perito o testigo.
- k) El incumplimiento de cualquier obligación impuesta por la presente ley y que no tenga la calificación de infracción grave o muy grave.

Artículo 52. Infracciones graves.

Son infracciones graves:

- a) Alterar, omitir u ocultar los datos y las declaraciones que han de aportar los promotores y los particulares para verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios y las condiciones personales y familiares exigidos en los procedimientos establecidos en la presente ley.

- b) El incumplimiento de las normas de publicidad de las viviendas protegidas establecidas en la presente ley.
- c) La ocupación de viviendas protegidas sin autorización del órgano competente en materia de vivienda.
- d) El incumplimiento de la obligación de destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente en los términos establecidos por la presente ley.
- e) El ejercicio de una profesión u oficio incompatible con el destino de la vivienda a uso residencial o con incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos.
- f) El subarriendo total o parcial de una vivienda protegida.
- g) La percepción de sobreprecio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas protegidas, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación aplicable.
- h) La alteración no autorizada del régimen de uso de las viviendas protegidas establecido en la calificación.
- i) El incumplimiento de los requisitos exigibles para la concesión de la calificación definitiva que de lugar a la no obtención de la misma o a su rehabilitación por los adquirentes de las viviendas
- j) La ejecución de obras después de obtenida la calificación definitiva que modifiquen el proyecto calificado administrativamente cuando no se ajuste a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.
- k) El acceso a las viviendas protegidas o la obtención indebida de la financiación para la promoción o para adquisición de viviendas protegidas incumpliendo los requisitos y condiciones para su acceso.
- l) La celebración de contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas sin haber obtenido la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.
- m) El incumplimiento de la obligación de otorgar escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento de cualquiera de las partes contratantes, una vez obtenida la calificación definitiva.
- n) El incumplimiento de los deberes de comunicación establecidos en la presente ley que impidan o dificulten el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- o) El incumplimiento de las obligaciones de información y colaboración establecidas en el artículo 40 de la presente ley.

Artículo 53. Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves:

- a) La inexactitud en los documentos y certificados expedidos por los promotores o por la dirección facultativa de las obras.
- b) La celebración de negocios jurídicos que tengan como consecuencia el cambio de titularidad de la calificación de viviendas protegidas sin haber obtenido la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.
- c) El incumplimiento por los promotores de la obligación impuesta por la consejería con competencia en materia de vivienda de ejecución de las obras necesarias para la reparación de los vicios o defectos de la construcción que se manifiesten en los cinco años siguientes a la calificación definitiva.
- d) La percepción por los promotores de viviendas protegidas durante el período de construcción de cantidades a cuenta del precio contraviniendo los requisitos establecidos por la presente ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 54. Sanciones pecuniarias y su graduación.

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

- a) Las infracciones leves con multa de 100 a 3.000 euros.
- b) Las infracciones graves con multa de 3.001 a 15.000 euros.

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

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

Artículo 55. Sanciones accesorias.

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

Artículo 56. Multas coercitivas.

1. Sin perjuicio de las posibles sanciones, se podrán imponer multas coercitivas para asegurar la eficacia de los actos administrativos frente al incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente ley.

2. El importe de las multas coercitivas será el del mínimo que la presente ley establece para cada una de las infracciones en función de su calificación como leve, grave o muy grave, incrementándose en un 50 por ciento para la segunda multa coercitiva y en un 100 por ciento para la tercera y sucesivas.

3. Será competente para la imposición de multas coercitivas el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Equivalencia de viviendas protegidas y viviendas de protección oficial de régimen especial.

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación que se califiquen a partir de la entrada en vigor de la presente ley, cuando los adquirentes sean unidades familiares cuyos ingresos no excedan de 2,5 veces el IPREM, calculados y ponderados de acuerdo a lo establecido por la disposición adicional decimotercera y cumplan los requisitos para ser usuarios de las viviendas exigidos en el artículo 4, serán calificadas además del tipo "régimen especial" siempre que el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,5 veces el módulo básico autonómico y se adquieran para ser destinadas a domicilio habitual y permanente de sus propietarios.

2. Los anejos de las viviendas a las que se refiere el apartado anterior tendrán un precio máximo del 60 por ciento del precio máximo por metro cuadrado de superficie útil correspondiente a las viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

A partir de la entrada en vigor de la presente ley dejarán de estar sometidas a los beneficios y limitaciones de las viviendas de protección oficial las viviendas de protección oficial de promoción privada siempre que no se encuentren situadas en terrenos obtenidos por expropiación forzosa, que estén acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, que a partir de la fecha citada serán consideradas viviendas libres a todos los efectos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Régimen de los alojamientos protegidos.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Informe preceptivo.

1. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a la competencia en materia del vivienda la administración que otorgue la aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del instrumento de planeamiento a la consejería competente en materia de vivienda, para su informe vinculante.

2. El informe será notificado en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin haberse recibido se considerará favorable.

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

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

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

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

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

En tanto el Gobierno no se determine el valor de los terrenos en la promoción de viviendas protegidas, serán de aplicación las siguientes reglas:

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

2. Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, la cifra obtenida en el apartado anterior podrá incrementarse con el importe que resulte de multiplicar por dos el precio máximo de venta por metro cuadrado de las viviendas protegidas multiplicado por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

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

En tanto el Gobierno dicte el acuerdo al que se refieren los artículos 7 y 8 de la presente ley, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas que se califiquen provisionalmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley se fijará con arreglo a las siguientes reglas:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOPRIMERA. Módulo básico autonómico.

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

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEGUNDA. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

1. Se establece un ámbito territorial único de precio máximo superior en la Comunidad Autónoma de Cantabria aplicables para todas las viviendas que obtengan calificación provisional a partir de su entrada en vigor:

2 El precio máximo en el ámbito territorial de precio máximo superior se incrementa en un 15 por ciento.

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

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

1. Podrán ser usuarios de una vivienda protegida las personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 4,5 veces el IPREM, calculado de acuerdo a las siguientes reglas:

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

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

c. El número de veces el IPREM obtenido conforme a las reglas anteriores se ponderará de acuerdo a los siguientes coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar:

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

2. Sólo podrán ser usuarios de las viviendas protegidas del tipo "régimen especial" las personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 2,5 veces el IPREM calculado conforme a las reglas del apartado anterior y ponderado de acuerdo a los siguientes coeficientes:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	0,76
2	0,73
3	0,71
4 o más	0,70

3. Se consideran colectivos preferentes a efectos del acceso a las viviendas protegidas las víctimas del terrorismo, las mujeres víctimas de violencia de género y las personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida. Cuando forme parte de la unidad familiar alguna persona que pertenezca a algún colectivo preferente contará doble a los efectos de determinar el número de miembros de la unidad familiar.

4. El Gobierno, mediante Decreto, podrá establecer otros requisitos económicos y modificar los niveles de ingresos y los coeficientes señalados en los apartados anteriores.

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

1. Durante dos años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los propietarios de las viviendas, que hayan obtenido calificación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y que hayan sido clasificadas como régimen especial para venta, podrán transmitir las a personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 3,5 veces el IPREM calculados de acuerdo a lo establecido en la disposición adicional decimotercera apartado 1.

2. Durante dos años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los propietarios de las viviendas, que hayan obtenido calificación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y que hayan sido clasificadas para venta como régimen general podrán transmitir las a aquellas personas físicas propietarias de otra vivienda.



3. Los promotores de las viviendas a las que se refieren los apartados anteriores, sociedades de gestión de activos, y entidades con ánimo de lucro y que deseen acogerse a los incentivos establecidos en esta disposición podrán optar entre minorar el precio de venta de las viviendas y anejos en un porcentaje de al menos el 10 por ciento del precio máximo legal o el reintegro de las subvenciones autonómicas otorgadas para la promoción de las viviendas.

4. Los promotores y los propietarios que se acojan al presente incentivo transitorio estarán obligados a reintegrar la parte de las subvenciones percibidas cuya financiación a través de los mecanismos legalmente previstos haya sido efectuada por la Administración del Estado.

5. Las viviendas a las que se refiere esta disposición seguirán sometidas al régimen jurídico de viviendas protegidas, y en todo caso, deberán ser destinadas a domicilio habitual y permanente de sus propietarios o usuarios.

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

1. En los municipios cuyo planeamiento urbanístico a la entrada en vigor de la presente ley establezca algún régimen anterior de viviendas protegidas, el Ayuntamiento podrá optar entre:

a) Asimilar los tipos de viviendas protegidas previstas en el planeamiento urbanístico al de viviendas protegidas de la presente ley, en cuyo caso se aplicará a esas viviendas el régimen jurídico previsto en la misma.

b) Mantener las condiciones de desarrollo establecidas en el planeamiento urbanístico con arreglo a los tipos de vivienda previstos en el mismo.

2. En el caso de que el Ayuntamiento opte por lo previsto en el apartado 1.a), deberá establecer los nuevos coeficientes de ponderación en todos los sectores que contengan la obligatoriedad de realizar viviendas protegidas, siempre que no tengan aprobados definitivamente los instrumentos de equidistribución necesarios para su desarrollo.

Para el mantenimiento del aprovechamiento de cada sector se ajustarán los porcentajes de cesión obligatoria que correspondan, minorándolos o incrementándolos, en su caso, dentro de los límites establecidos en la legislación urbanística.

El procedimiento para establecer los parámetros anteriores deberá asegurar las garantías de transparencia y publicidad. Para ello, previa aprobación inicial por el Pleno e información pública por un periodo mínimo de veinte días, se procederá a la aprobación definitiva por parte del Pleno municipal.

Este procedimiento no supondrá una revisión o modificación del planeamiento urbanístico ya que en ningún caso se podrán alterar parámetros urbanísticos o ambientales.

Podrán acogerse a lo previsto en este apartado aquellos sectores que aún teniendo el instrumento de equidistribución aprobado definitivamente así lo decidieran, siempre que no se haya comenzado el proceso edificatorio de las viviendas y no se perjudiquen derechos de terceros adquirentes.

3. En el caso de no realizar la opción prevista en el apartado 1.a), el régimen jurídico aplicable a las viviendas protegidas que se promuevan será el previsto en la presente ley, excepto en lo que se refiere al precio máximo de venta de las viviendas de cada uno de los regímenes y a los ingresos familiares de los adquirentes de viviendas que será el señalado en la normativa reguladora de los distintos regímenes vigentes en el momento de la aprobación del planeamiento urbanístico, salvo los ingresos familiares de los adquirentes de viviendas de régimen especial que no podrán exceder de 3,5 veces el IPREM.

4. Cuando de conformidad con el apartado 1.b) el planeamiento mantenga las condiciones de desarrollo, la Consejería competente en materia de vivienda calificará las viviendas como viviendas protegidas del tipo que corresponda, motivándolo con base en esta disposición. En éste caso se hará constar en la calificación provisional y en la calificación definitiva que el otorgamiento de la calificación lo es a los solos efectos de determinar el tipo de viviendas protegidas y que en ningún caso genera derecho a solicitar las subvenciones que pudieron estar establecidas en las normas del Plan que regulaba dicho tipo de viviendas.

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

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

2. El régimen de descalificación previsto en el artículo 16, las normas sobre acceso a las viviendas protegidas del capítulo IV, las normas que regulan las prerrogativas sobre las viviendas protegidas propiedad de las Administraciones

Públicas del capítulo VI y las normas sobre inspección y régimen sancionador del capítulo VII son de aplicación a todas las viviendas protegidas, cualquiera que sea su denominación y la fecha de su calificación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA SEGUNDA.

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

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Registros especiales.

1. Mediante Decreto del Gobierno se crearán los siguientes registros especiales:

- a) Registro de demandantes de viviendas protegidas de Cantabria.
- b) Registro de viviendas protegidas de Cantabria.

2. La norma de creación regulará su contenido, actualización, acceso y órgano responsable de su administración.

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

Se autoriza al Gobierno para que teniendo en cuenta la legislación estatal de aplicación y en ejercicio de la competencia exclusiva en materia de vivienda, regule mediante Decreto las condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas libres y protegidas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Título competencial.

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

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

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

DISPOSICIÓN FINAL QUINTA. Entrada en vigor.

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

Santander, 10 de diciembre de 2014

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,

Fdo.: José Manuel Igual Ortíz.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,

Fdo.: María Matilde Ruiz García