

I. DISPOSICIÓN XERAIS

PRESIDENCIA

Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia.

O artigo 47 da Constitución española ordénalles ós poderes públicos a promoción das condicións necesarias para faceren efectivo o dereito a unha vivenda digna e axeitada, e encoméndalle-la elaboración das normas pertinentes para iso. Igualmente, consonte o artigo 51, correspóndelles garantir-la defensa dos consumidores e usuarios, entre os que se atopan os arrendatarios e adquirentes de vivendas e locais, dos que velará pola súa protección, asegurándolles tanto a calidade deles coma a información que sexa precisa antes da subscripción dos respectivos contratos e o cumprimento dos pactos nestes establecidos. Tal función correspóndelle á Comunidade Autónoma de Galicia en virtude do disposto nos artigos 27.3º e 30.I.4º do Estatuto de autonomía, títulos competenciais que a habilitan para a elaboración desta Lei de vivenda de Galicia.

Emporiso, non é obxecto deste texto legal a regulación xenérica da intervención da administración pública no fenómeno constructivo mediante actuacións de programación do solo e control urbanístico -tales aspectos aparecen regulados dabondo na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia-, nin o establecemento do réxime xurídico xeral das vivendas suxeitas a algún tipo de protección pública, materia esta de notoria complexidade normativa na actualidade e que non parece oportuno refundir aquí. Así, partindo da existencia dun control urbanístico xeral, de políticas de fomento do solo, dun réxime xurídico de financiamento para a adquisición ou rehabilitación de vivendas a través de distintos sistemas de protección pública e dunha variada normativa complementaria sobre distintos aspectos de calidade da edificación, esta Lei de vivenda de Galicia pretende prestarlle atención especial ó proceso de introducción das vivendas no mercado, dándolles resposta legal ós conflitos que a realidade xurídica amosa como máis frecuentes en relación coa adquisición dunha vivenda ou un local, e que ata agora viñeran resolvéndose baseándose nunha lexislación fragmentada e nunha doutrina xurisprudencial non sempre uniforme.

Trátase, en definitiva, de regular tres aspectos fundamentais: en primeiro termo, a protección dos arrendatarios e dos adquirentes de vivendas e locais na súa relación cos arrendadores, promotores, constructores e vendedores, garantindo que a información recibida antes de contratar sexa veraz, completa e transparente, así como o respecto, ó longo do proceso constructivo, dos compromisos asumidos fronte a eles; en segundo termo, dáselle forma á intervención da Administración autonómica nos problemas específicos que suscita a transmisión a terceiros das

vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, co fin de asegurar que estas queden sempre en mans de cidadáns que doutro modo non poderían facer efectivo o seu dereito a unha vivenda digna e axeitada, dadas as súas particulares circunstancias familiares e económicas; finalmente, en terceiro termo, prevese na lei o réxime sancionador por infraccións en materia de vivenda, que, aínda que incorpora ó seu texto a maioría das previsións da Lei 13/1996, do 30 de decembro, con modificacións puntuais nas materias nas que se observaron disfuncións, presenta agora un alcance máis amplo, ó estar referido soamente aquel texto legal, que agora se derroga, ás infraccións en materia de vivendas de protección pública.

A Lei de vivenda de Galicia consta, ademais do preliminar, de catro títulos. O primeiro, orientado á protección como consumidores dos arrendatarios e adquirentes, establece as condicións nas que deberá realizarse a publicidade na oferta de venda de vivendas e a información que deberá subministrárelles ós interesados na súa adquisición e arrendamento, determina a documentación que se lles entregará e regula, de modo especial, aínda que sen esquece-la venda de vivendas xa rematadas, o fenómeno da súa venda en proxecto ou en construción, modalidade contractual onde a realidade acredita unha maior problemática e na que a debilidade do consumidor reclama unha atención preferente. O segundo título establece os requisitos que deberán cumprirse na transmisión de vivendas de promoción ou protección pública no que se refire ás condicións do adquirente e ós prezos máximos de venda, e tamén regula os dereitos de tanteo e retracto da administración como última garantía de que á propiedade de tales vivendas poderán acceder-las persoas verdadeiramente necesitadas daquela protección.

Considerouse oportuno, con ocasión da elaboración dunha Lei de vivenda de Galicia, regular nela, en desenvolvemento da disposición adicional terceira da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, que autoriza para isto ás comunidades autónomas, a obriga de depósito das fianzas ás que se refire o artigo 36.1 dese texto legal, o cal deberán facer efectivo os arrendadores no Instituto Galego da Vivenda e Solo ou, se é o caso, nas entidades xestoras, materia que se regula no título III da lei.

Por último, o réxime sancionador que a lei establece no título IV, no que incorpora previsións que se corresponden coas novas obrigas que agora se lles imponen ós axentes da edificación, continúa incluíndo outras dos promotores e constructores ou dos ocupantes das vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

Por todo o exposto, o Parlamento de Galicia aprobou e eu, de conformidade co artigo 13.2º do Estatuto de autonomía de Galicia e co artigo 24 da Lei 1/1983, do 23 de febreiro, reguladora da Xunta e do seu

presidente, promulgo en nome de El-Rei a Lei de vivenda de Galicia.

Título preliminar
Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto.

Esta lei ten por obxecto e finalidade regular na Comunidade Autónoma de Galicia:

a) A protección dos dereitos dos adquirentes ou usuarios en materia de vivenda.

b) As facultades e os dereitos dos organismos autonómicos competentes respecto da transmisión das vivendas suxeitas a calquera réxime de protección pública.

c) O depósito das fianzas dos arrendamentos de vivendas e predios urbanos.

d) O réxime sancionador por infraccións en materia de vivenda.

Artigo 2. Definición de vivenda.

1. Para os efectos desta lei, é vivenda toda edificación permanente habitable da que o seu destino principal, aínda que non sempre exclusivo, o constitúa satisfaca-la necesidade de residencia, sexa habitual ou non, das persoas físicas.

2. As normas desta lei sobre protección dos adquirentes ou usuarios de vivendas seranlles así mesmo aplicables ós adquirentes ou usuarios doutros espazos do edificio susceptibles de aproveitamento independente destinados ó desenvolvemento de actividades profesionais, industriais, comerciais, sociais, culturais ou de análoga natureza, sexan persoas físicas ou xurídicas.

Artigo 3. Construcción de vivendas.

A construción de vivendas deberá realizarse de conformidade cos criterios de planificación urbana e con respecto ás normas sobre o uso do solo e o proceso de edificación, logo da obtención das correspondentes licencias e das demais autorizacións administrativas.

Artigo 4. Licencia de primeira ocupación.

1. O outorgamento da licenza municipal de primeira ocupación dos edificios reconece e ampara a aptitude das unidades residenciais nas que poidan dividirse para te-la consideración de vivendas.

2. Transcorridos dez anos desde o outorgamento da licenza de primeira ocupación, en todo arrendamento de vivenda requirirase a previa obtención da cédula de habitabilidade, a cal expedirá o Instituto Galego da Vivenda e Solo así que se establezan, por vía regulamentaria, os requisitos e o procedemento para o seu outorgamento.

Artigo 5. Promotor.

1. Para os efectos desta lei, será considerado promotor de vivendas calquera persoa física ou xurídica, pública ou privada, que, individual ou colectivamente, decide, impulsa, programa e financia, con

recursos propios ou alleos, as obras de edificación para si ou para o seu posterior alleamento, entrega ou cesión a terceiros baixo calquera título.

2. O promotor de vivendas deberá cumprir-las obrigas establecidas pola lexislación vixente, así como as derivadas dos correspondentes contratos subscritos cos compradores ou interesados na adquisición, sexa en documento público ou privado.

3. O desenvolvemento da actividade de promoción inmobiliaria esixirá que as persoas físicas ou xurídicas que se dediquen a ela se inscriban no rexistro que se cree mediante o correspondente desenvolvemento regulamentario e nos supostos que se establezan. Este mesmo procedemento regulamentario fixará os requisitos que será preciso cumprir para acceder ó dito rexistro.

Artigo 6. Constructor.

1. Para os efectos desta lei, é constructor a persoa física ou xurídica que asume, contractualmente ante o promotor, o compromiso de executar con medios humanos e materiais, propios ou alleos, as obras ou parte delas con suxeición ó proxecto e ó contrato.

2. As funcións de promotor e constructor poderán ser asumidas pola mesma persoa física ou xurídica.

3. Cando o constructor subcontrate con outras persoas físicas ou xurídicas a execución de determinadas partes ou instalacións da obra, será directamente responsable ante o promotor da súa adecuación ó proxecto e ó contrato.

Título I

Protección dos adquirentes e arrendatarios
de vivenda

Capítulo I

Publicidade e información na oferta de venda
Sección 1ª
Publicidade

Artigo 7. Concepto de publicidade.

Para os efectos desta lei, enténdese por publicidade toda forma de comunicación dirixida ós consumidores ou destinatarios en xeral, realizada por quen leve a cabo a promoción de vivendas ou por quen se dedique no desenvolvemento da súa actividade empresarial ou profesional á venda delas, co fin de promover de forma directa ou indirecta a súa transmisión.

Artigo 8. Carácter vinculante da publicidade.

1. A publicidade que sobre as características materiais das vivendas, os seus servizos e instalacións e as condicións xurídicas e económicas de adquisición realice quen leve a cabo a súa promoción co fin de transmitírllelas ós consumidores deberá axustarse ós principios de boa fe e veracidade, sen omitir datos esenciais que puidesen inducir a erro ós destinatarios. En todo caso, especificarase se as vivendas ás que a publicidade se refire están xa rematadas, se atopan en fase de construción ou simplemente proxectadas.

2. De acordo co establecido no artigo 8 da Lei 26/1984, do 19 de xullo, xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e no artigo 3 do Real decreto 515/1989, do 21 de abril, as características das vivendas, dos seus anexos, dos servicios e das instalacións comúns ofrecidas na publicidade realizada para promove-la súa venda serán esixibles posteriormente polo comprador, aínda no caso de que non se fixese mención específica a ningunha delas no respectivo contrato de compravenda suscrito.

Artigo 9. Complexos inmobiliarios.

Na publicidade dirixida á venda dunha vivenda integrada nun complexo inmobiliario, sexa de vivendas unifamiliares ou de edificios divididos en pisos ou locais, farase constar expresamente esta circunstancia, indicándose se as instalacións ou os servicios ós que se fai referencia corresponden a un só edificio, a varios ou son comúns a todo o complexo.

Artigo 10. Superficie.

1. A superficie das vivendas obxecto de publicidade referirase, en todo caso, á súa superficie útil, sen que nos edificios constituídos ou que se constituían en réxime de propiedade horizontal poida computarse a parte proporcional dos elementos comúns na extensión que se atribúa a cada unha das vivendas.

2. Para estes efectos, entenderase como superficie útil dunha vivenda a do seu solo, delimitada pola cara interna dos elementos de cerramento co exterior ou de separación con outras vivendas ou locais lindeiros, quedando excluídas de tal medición aquelas zonas nas que a altura libre da construción non acadade 1,50 metros.

3. Non se computará na superficie útil dunha vivenda a que ocupen no interior dela os seus propios elementos divisorios entre estancias ou os piares, columnas ou outros elementos estruturais verticais, calquera que sexa a función arquitectónica ou estética que cumpran nela.

4. Cando se trata de vivendas iguais e dispostas en columna vertical dentro dun mesmo edificio, para o cómputo das superficies ocupadas na planta polos elementos estruturais verticais, tomarase a media aritmética dos valores correspondentes ás vivendas sitas nas plantas inferior e superior da columna, sempre que a diverxencia entre aqueles valores non sexa superior ó 100 %.

5. Poderá incluírse na superficie que se lle atribúa á vivenda a metade da que corresponda a espazos exteriores como balcóns, terrazas, galerías ou tendais que sexan propiedade privativa do titular daquela, pero unicamente cando esta non exceda do 10 % da superficie útil pechada da vivenda. No caso contrario, a información acerca da extensión de tales espazos deberá ofrecerse por separado.

Artigo 11. Anexos.

1. Cando se ofrezan vivendas con rochos, faiados, prazas de garaxe ou outros espazos análogos que

poidan prestarlles un servicio accesorio ós titulares dominicais daquelas, indicárase, cando menos, se se trata ou non de anexos xuridicamente inseparables delas, sen prexuízo de que se facilite información complementaria sobre a súa concreta natureza.

2. Na publicidade precisárase se a superficie indicada comprende a dos anexos sitios fóra do espazo delimitado daquela. No caso de que así sexa, deberá ofrecerse información separada sobre a propia superficie útil de tales anexos.

Artigo 12. Prezo de venda: conceptos incluídos.

Cando a información publicitaria sobre unha vivenda mencione o seu prezo de venda, deberán consignarse as seguintes especificacións:

a) O prezo dos rochos, das prazas de garaxe ou dos outros espazos análogos que xuridicamente se configuren como obxectos autónomos da vivenda. O prezo dos anexos inseparables dos que dispoña a vivenda entenderase sempre comprendido no prezo de venda dela.

b) Os tributos que legalmente lle correspondan ó comprador, únicos que en todo caso estará obrigado a satisfacer.

Artigo 13. Forma de pagamento do prezo.

1. Se se inclúen na publicidade informacións relativas a formas de pagamento aprazado do prezo de venda da vivenda, deberá indicarse se se esixe unha entrada inicial, así como o número total de prazos e o seu vencemento.

2. No caso de que se trate de vivendas de protección oficial ou incluídas en calquera outro réxime de protección pública, as referencias efectuadas ás cantidades que periodicamente pagarán os adquirentes, ou ós tipos de xuros nos créditos hipotecarios que se soliciten, deberán ir acompañadas das correspondentes ás condicións económicas persoais ou familiares que a normativa legal esixe para o acceso á propiedade das vivendas e, se é o caso, para a obtención do financiamento cualificado.

Sección 2ª

Información na oferta de venda

Artigo 14. Condicións do contrato.

O promotor de vivendas e os que se dediquen no desenvolvemento da súa actividade empresarial ou profesional á súa venda deberán proporcionarlle ó interesado na adquisición dun inmovible determinado información acerca do concreto contido do eventual contrato que entre eles se subscriba, coa obriga de mostrarlle un exemplar do modelo de contrato que conteña as condicións xerais que utilice.

Artigo 15. Exame da documentación antes da perfección do contrato.

1. Antes da perfección do contrato, o futuro adquirente dunha vivenda poderá esixirlle ó promotor que

exhiba ante el, co fin de que poida proceder ó seu exame, a seguinte documentación:

a) O proxecto técnico visado coas súas eventuais modificacións.

b) A licenza de edificación.

c) A escritura de declaración de obra nova e división horizontal e os estatutos que rexerán a comunidade de propietarios, de estaren xa outorgados.

d) O certificado final de obra visado e expedido pola dirección facultativa.

e) A cédula de cualificación ou declaración provisional ou, se é o caso, definitiva, cando se trate de vivendas de protección oficial ou declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma.

f) A comunicación da existencia e clase de seguros existentes ou por subscribir.

2. Se se trata de vivendas xa rematadas de construír, poderá así mesmo pedi-la exhibición da licenza de primeira ocupación, de terse xa obtido, ou, polo menos, o comprobante da súa solicitude e da data de presentación desta.

Artigo 16. Información por escrito.

1. Quen ofrezca dentro da súa actividade empresarial ou profesional vivendas para a venda deberá proporcionarlle ó interesado, en todo momento, información sobre os seguintes extremos:

a) O número de rexistro, o nome ou a denominación social e o enderezo do promotor, se é o caso, do constructor e do autor do proxecto de obra.

b) No caso de vivendas en proxecto ou en construción, as datas previstas de inicio e remate da obra ou a referencia á fase na que se atopa a construción.

c) A data da licenza de obra e, se é o caso, da de primeira ocupación.

d) A descrición das condicións esenciais da vivenda, con referencia expresa en todo caso á superficie útil, ós materiais empregados na construción e nivel de calidade resultante, á orientación principal, ó grao de illamento térmico e acústico, ás medidas de aforro enerxético coas que conta, ó mobiliario e máis ós servizos e instalacións de que dispoña, tanto individuais coma comúns do edificio ou complexo inmobiliario no que estea situada.

e) Os tributos que gravan a transmisión do dominio que legalmente lle correspondan ó comprador, así como os outros gastos inherentes ó contrato que lle sexan imputables.

f) A situación xurídica do predio, con especial referencia a se foron outorgadas xa as escrituras de declaración de obra nova e división horizontal ou, se é o caso, indicación de que faltan.

g) As cargas e os gravames que recaen tanto sobre a vivenda en particular coma, se é o caso, sobre os anexos ou elementos comúns do inmovible ó que pertenza.

h) As limitacións ó uso ou destino da vivenda que puidesen derivar do título constitutivo ou dos estatutos, de estaren xa outorgados.

i) O prezo total de venda da vivenda, coas especificacións previstas no artigo 17.

En todo caso, tal información deberá proporcionárselle por escrito ó interesado con anterioridade á perfección do contrato.

2. Se se trata dunha vivenda de protección oficial ou declarada protexida pola Comunidade Autónoma, a información por escrito deberá conter, ademais do anterior:

a) A sinatura do expediente de construción.

b) O réxime legal de protección ó que está acollida a edificación, con indicación do número de vivendas e da situación.

c) A data da cualificación ou declaración provisional, ou, se é o caso, definitiva.

d) A expresión de que a vivenda deberá dedicarse a domicilio e residencia permanente do titular.

Artigo 17. Información sobre o prezo de venda.

1. Na oferta de vivendas para a venda deberá necesariamente proporcionárselles información escrita ós interesados sobre os conceptos incluídos no prezo, as distintas formas de pagamento que, se é o caso, estean previstas e as condicións de financiamento, nos termos regulados nos artigos 12 e 13 desta lei.

2. Na información especificarase, de conformidade co establecido no artigo 10 do Real decreto 515/1989, do 21 de abril, que en ningún caso poderán impoñérselle ó comprador como parte do prezo de venda os gastos correspondentes ó outorgamento da declaración de obra nova e división horizontal, cancelación de cargas e outros análogos que as disposicións legais aplicables lle atribúen ó vendedor.

3. Cando se ofrezan formas de pagamento aprazado do prezo, ademais dos datos previstos no artigo 13, deberá indicarse, por escrito, o custo total do crédito, con referencia á taxa anual equivalente, así como, se é o caso, as garantías esixidas para aseguralo cobramento das cantidades aprazadas e o contido das eventuais cláusulas penais que, en previsión do incumprimento do pagamento dalgún dos prazos, pretendan incluírse no contrato. Se non fose posible indica-la taxa anual equivalente, farase referencia ó tipo de xuro nominal anual e máis ós gastos e ás cargas que o comprador deba pagar como consecuencia da concesión do crédito.

4. Nos supostos nos que, de conformidade coa normativa vixente, o promotor vaia percibir cantidades a conta do prezo total, deberá informarse por escrito ó interesado sobre a normativa especial á que a actuación daquel quedará suxeita e o sistema de garantía da devolución polo que, entre os previstos legalmente, se optase, achegando os datos identificativos tanto da compañía aseguradora ou entidade financeira que asumisen tal función coma das enti-

dades bancarias ou caixas de aforro nas que se abriren as contas especiais onde as cantidades aludidas deben ingresarse, datos que ademais deberán figurar en todo caso nos contratos que posteriormente se subscriban.

Artigo 18. Información sobre a subrogación do comprador no crédito hipotecario.

Na oferta de venda de vivendas na que se prevexa a subrogación do comprador no crédito hipotecario concedido ó promotor deberá proporcionárselles información escrita ós interesados sobre a data da escritura de constitución da hipoteca, o nome e enderezo do notario que a autoriza, os datos da inscrición rexistral e a referencia á parte de gravame que lle corresponde a cada unha das vivendas na distribución da responsabilidade hipotecaria, así como a indicación do número de prazos, do importe exacto de cada un deles e da data do seu vencemento.

Capítulo II

Venda de vivendas en proxecto ou en construción

Artigo 19. Requisitos previos á venda.

1. Sen prexuízo do disposto no artigo seguinte, para formalizar contratos ou precontratos de compravenda de vivendas nun edificio ou percibir cantidades a conta do prezo, o promotor deberá cumprir previamente os seguintes requisitos:

a) Ter sobre o solo no que se vaian situar o dereito de propiedade ou superficie ou un dereito de opción de compra inscrito no Rexistro da Propiedade.

b) Ter obtido as pertinentes licencias de edificación e dispoñer do proxecto técnico da obra.

c) Outorga-la escritura de obra nova.

2. No suposto de que se vaian percibir dos compradores cantidades anticipadas a conta do prezo total convido, o promotor deberá formalizar tamén, antes de que as vendas comecen, a apertura da conta bancaria especial onde deberán ser depositadas así como o sistema de garantía da súa devolución polo que optase.

3. Excepcionalmente, nas promocións de vivendas realizadas en réxime de comunidade de propietarios ou sociedade cooperativa legalmente constituída, poderán percibirse das persoas físicas nelas integradas as cantidades precisas para a adquisición do solo no que se situarán as vivendas.

Artigo 20. Reserva de vivendas de futura construción.

1. Será lícito o pacto de reserva polo cal, a cambio dun prezo certo, que en ningún caso poderá supera-lo 1 % do prezo máximo de venda estimado, o promotor se compromete a non allearlles a terceiros unha das vivendas que se constrúa nun edificio simplemente proxectado, coa concesión ó interesado da facultade de decidi-la formalización do correspondente contrato de compravenda así que se cumpran os requisitos esixidos no artigo anterior.

2. O pacto de reserva deberá formalizarse por escrito e nel deberá especificarse o prazo dentro do cal, se é o caso, o interesado poderá exercita-la dita facultade. O prazo non poderá ser inferior a quince días, contados desde a recepción da notificación que para o efecto deberá realiza-lo promotor así que poidan iniciarse as vendas.

3. Sempre que o promotor reciba cantidades de diñeiro en concepto de reserva dunha das vivendas que eventualmente se constrúan, deberá sinalarse no pacto subscrito as características esenciais de situación daquela dentro do edificio, a superficie aproximada e mailo prezo máximo de venda no que se considera que poderá ofrecerse finalmente no mercado. Igualmente deberán constar-las datas estimadas de inicio e remate da obra, así como a prevista para que poida formalizarse o contrato.

4. No caso de que a compravenda finalmente se perfeccione, as cantidades aboadas polo interesado na adquisición da vivenda consideraranse, en todo caso, como cantidades adiantadas a conta do seu prezo total.

5. Se comezado o proceso de venda das vivendas quen subscribiu o acordo co promotor decidise non formaliza-lo contrato de compravenda dentro do prazo establecido, perderá as cantidades aboadas. Non obstante, procederá a devolución delas, cos correspondentes xuros legais:

a) Cando non puidese formalizarse o contrato de compravenda dentro do prazo previsto por non ter cumprido o promotor os requisitos esixidos no artigo anterior.

b) Cando o prezo de venda definitivamente establecido polo promotor supere o prezo máximo inicialmente estimado, a non ser que se trate de mellores de calidade solicitadas expresamente polo interesado na compra.

Artigo 21. Requisitos dos contratos.

Para formalizar contratos de promesa de venda ou compravenda de vivendas será preciso preve-lo réxime xurídico da edificación proxectada, que incluíra os puntos seguintes:

a) O réxime xurídico de protección ó que, se é o caso, está acollida ou pretende acollerse a vivenda.

b) O prazo previsto de remate da obra e entrega das vivendas.

c) As condicións económicas e financeiras da venda.

d) A superficie da vivenda, do garaxe e do rocho, se é o caso.

e) A cota de participación que lles corresponda en relación co total do valor do inmovible.

f) As servidumes, as cargas e os gravames que recaian sobre a vivenda alleada e os seus anexos

ou sobre os elementos comúns do edificio ó que pertenza, con descrición do seu contido e alcance.

g) As cláusulas obrigatorias establecidas por disposición legal.

Artigo 22. Entrega de documentación ós compradores.

1. Subscrito o contrato de compravenda de vivendas en proxecto ou en construción, entregaráselle ó comprador, se se tratase dun edificio sometido ó réxime de propiedade horizontal, copia dos estatutos que rexerán a comunidade de propietarios, de estaren xa redactados, ou, se é o caso, do proxecto que deles se elaborase.

2. O comprador recibirá tamén do vendedor a documentación na que se especifiquen os materiais e as calidades que se empregarán na construción, tanto da súa propia vivenda coma dos elementos comúns do resto do edificio no que, se é o caso, esta situada.

3. As modificacións que, debido a circunstancias non previsibles no momento da formalización do contrato e entrega da documentación mencionada, sexa necesario realizar nos materiais da construción só poderán xustificarse a substitución dos inicialmente descritos por outros de análoga calidade, sen variación no prezo, agás consentimento expreso do comprador.

Artigo 23. Correspondencia entre a construción e o proxecto de obra.

1. Subscrito o contrato de promesa de venda ou de compravenda, a construción da vivenda e do edificio ou conxunto inmobiliario no que, se é o caso, se sitúe aquela deberá axustarse ás especificacións contidas no proxecto de obra, sen prexuízo das modificacións que, por esixencias técnicas, sexa necesario realizar durante o proceso constructivo.

2. As modificacións, agás que sexan consentidas expresamente por tódolos compradores, en ningún caso poderán consistir na supresión de servizos previstos, na imposición de novas cargas ou gravames, na alteración da distribución de espazos en elementos de aproveitamento común ou privativo, na creación de novos espazos constructivos, no cambio de natureza xurídica dalgúns dos xa configurados ou na constitución de ámbitos de comunidade, distintos dos previstos no proxecto técnico de obra, con edificios cos que se forme un complexo inmobiliario.

3. A escritura de división horizontal que o promotor outorgue sen a intervención dos compradores nos supostos en que legalmente proceda en ningún caso poderá amparar alteracións substanciais do proxecto técnico existente no momento de perfeccionarse os contratos, nin introducir cláusulas que minguen os dereitos dos compradores sobre os elementos comúns ou privativos ou que alteren o contido contractual pactado. Para estes efectos, consideraranse alteracións substanciais as recollidas no apartado anterior.

Artigo 24. Garantía de devolución de cantidades anticipadas para a construción da vivenda.

1. A entrega por parte do comprador dunha vivenda en proxecto ou en construción de cantidades anticipadas a conta do prezo total convido obrigará o promotor, nos termos previstos na Lei 57/1968, do 27 de xullo, sobre cantidades anticipadas na construción e venda de vivendas e na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación a garantir a súa devolución para o caso de que, por calquera causa, a construción non chegue a iniciarse ou a concluírse nos prazos establecidos no contrato, sen prexuízo de que o comprador que pretenda a resolución do contrato reclame, ademais, se é o caso, a indemnización de danos e perdas que proceda.

2. O establecemento da garantía aludida tampouco impedirá que o comprador opte polo exercicio de accións civís distintas da resolutoria ou pola concesión dunha prórroga ó promotor, con posibilidade, neste último caso, de reclamarlle xudicialmente os danos e perdas acreditados que sexan consecuencia do incumprimento da obriga de entrega da vivenda no prazo pactado.

3. Sen prexuízo das accións civís que lle correspondan ó comprador para esixir o cumprimento do contrato, a garantía de devolución dos anticipos efectuados estenderase ós supostos nos que, ó serlle alleada a un terceiro a vivenda que debía serlle entregada ó comprador, manifeste este a súa vontade de resolver o contrato, e ós casos nos que a vivenda vendida e entregada finalmente ó comprador apareza gravada por hipotecas ou cargas distintas das postas de manifesto polo vendedor ó tempo de contratar.

4. En todo caso, a devolución garantida comprenderá as cantidades entregadas e mailos xuros legais do diñeiro, vixentes ata o momento no que se faga efectiva a devolución.

5. As garantías só se extinguirán cando o promotor probe a entrega das vivendas xa rematadas, trala expedición do certificado final de obra por técnico competente e a obtención da correspondente licenza de primeira ocupación, ben expresamente ou por silencio administrativo conforme a lexislación vixente. Ademais, a cancelación das aludidas garantías esixirá, nos casos nos que o promotor continúe sendo titular rexistral, que se achegue a escritura pública de compravenda da vivenda que se outorgase.

6. As normas legais sobre garantía de devolución de cantidades anticipadas seranlles aplicables, sempre que concorran os presupostos previstos nelas, a tódolos negocios xurídicos, calquera que sexa a denominación que as partes lles desen, nos que se transmita a título oneroso unha vivenda en proxecto ou en construción cando o adquirente fixese entrega de anticipos dinerarios a conta da súa contraprestación, incluídas as cantidades entregadas por cooperativistas e comuneiros para a adquisición do solo e construción das vivendas.

Artigo 25. Aplicación das cantidades anticipadas para a construción.

1. O promotor que recibise dos compradores cantidades anticipadas a conta do prezo total das vivendas en proxecto ou en construción só poderá dispoñer delas, ingresadas na conta bancaria especial á que se refire a lexislación vixente, para atencións propias da edificación, o que se acreditará mediante certificacións de obra do director desta.

2. As cooperativas e comunidades de bens que perciban dos socios e comuneiros cantidades en diñeiro anticipadas para a adquisición do solo e a construción das vivendas deberán recibilas a través dunha entidade de crédito, na que se depositarán en conta especial, con separación doutra clase de fondos, e das que soamente poderá dispoñerse para as atencións derivadas daqueles fins.

Capítulo III

Venda de vivendas xa rematadas

Artigo 26. Requisitos previos á venda de vivendas de nova construción xa rematadas.

1. O promotor non poderá allear vivendas trala expedición do certificado final de obra sen ter obtido, se é o caso, a cédula de cualificación ou declaración definitiva así como a licenza de primeira ocupación, ben expresamente ou por silencio administrativo conforme a lexislación vixente. Será suficiente para acreditar a súa existencia, neste suposto, o comprobante da súa solicitude e da data de presentación.

2. Malia o disposto no apartado anterior, se o interesado na adquisición pretendese a subscrición do contrato antes da obtención da licenza de primeira ocupación, será suficiente a súa simple solicitude, sempre que no contrato figure expresamente que de acordo co artigo 17.5 do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, as empresas ou entidades subministradoras de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía existirán copia da dita licenza para a contratación dos respectivos servicios. O promotor estará obrigado a remitirle ó comprador a licenza de primeira ocupación no prazo dun mes desde a súa obtención.

3. Así mesmo, deberá proceder previamente a dividir o crédito hipotecario entre as distintas unidades susceptibles de aproveitamento independente de que conste o inmovible e formaliza-lo libro do edificio.

4. Os requisitos dos apartados anteriores tamén deberán cumprirse cando se vendesen vivendas en proxecto ou en construción, antes de proceder á súa entrega ós compradores, así que estean rematadas.

Artigo 27. Entrega de documentación ó comprador de vivenda de nova construción xa rematada.

1. O promotor deberá facerlles entrega a tódolos compradores de vivendas de nova construción xa rematadas, ó tempo de subscribirse o correspondente contrato, da seguinte documentación:

a) A licenza de primeira ocupación se xa se obtívese ou polo menos o comprobante da súa solicitude

e, no caso de que se trate de vivenda de protección oficial ou declarada protexida, a cédula de cualificación ou declaración definitiva.

b) As normas estatutarias que rexerán a comunidade, de estaren xa redactadas, incluídas ou non na escritura de división horizontal, así como calquera cláusula desta que, con ocasión da descrición do edificio ou dalgunha das súas partes, modifícase o réxime de uso ou gozo dos elementos comúns.

c) A documentación relativa á hipoteca, se se constituíse.

d) En edificios en réxime de propiedade horizontal, agás que o promotor manifieste que non se constituíron os órganos de xestión da comunidade de propietarios, unha certificación, expedida por quen nela exerza as funcións de secretario, de estar ó corrente no pagamento dos gastos xerais ou, se é o caso, indicativa dos que se deben.

e) Un plano de planta, a escala 1/50, da vivenda, no que se especifique o trazado das redes de enerxía eléctrica, de auga, de climatización, de comunicacións e doutros servicios, no caso de que existan, e dos servicios de seguridade de que dispoña o edificio.

f) A descrición dos materiais definitivamente empregados na construción da vivenda, con indicación das súas calidades.

g) As garantías dos diversos elementos ou instalacións de que conste a vivenda, con indicación do seu prazo de duración, da súa extensión e da persoa física ou xurídica que se fai cargo delas.

h) As instrucións de uso dos diferentes servicios e instalacións con que conte a vivenda, con indicación das denominacións e dos enderezos das empresas subministradoras ou encargadas do mantemento.

2. A mesma documentación deberá igualmente proporcionárselles ós compradores de vivendas en proxecto ou en construción cando se proceda á súa entrega, así que estean rematadas.

Artigo 28. Entrega de documentación en segundas e posteriores transmisións de vivendas.

1. Nas segundas e posteriores transmisións de vivendas, o vendedor deberá facerlle entrega ó comprador da documentación expresada no artigo anterior, agás a relativa á hipoteca se xa fose cancelada, e a correspondente ás garantías dos elementos e das instalacións se o seu prazo de duración xa concluíse ó tempo de subscribirse o correspondente contrato.

2. As persoas físicas ou xurídicas que no marco da súa actividade empresarial interveñan nas transmisións de vivendas terán a obriga de velaren pola posta á disposición do adquirente da referida documentación.

Artigo 29. Libro do edificio.

1. O promotor entregarlles ós adquirentes de vivendas, ou, no caso de que se constituía, á comu-

nidade de propietarios representada polo seu presidente, o libro do edificio, que, en todo caso, conterá as especificacións seguintes:

a) Os datos físicos de identificación do edificio, cun plano da súa situación e unha fotografía da súa fachada principal.

b) As datas da licenzia de obras, do comezo e remate de obra, da acta de recepción, da presentación da solicitude da licenzia de primeira ocupación ou desta se xa se obtivese e, se é o caso, da cédula de cualificación ou declaración definitiva.

c) Datos identificativos dos axentes intervinientes no proceso de edificación, con particular referencia ó promotor, ó proxectista, ó constructor, ó director de obra, ó director da execución da obra e ás empresas subcontratistas e ó laboratorio ou á entidade de control de calidade.

d) A información sobre a situación xurídica do inmovible, que comprenderá, polo menos, os seguintes extremos:

1º) O réxime xurídico de protección ó que, se é o caso, se acolle a edificación.

2º) Se se tratase dun edificio dividido en espazos susceptibles de aproveitamento independente e estes xa se formalizasen, a copia da escritura de división horizontal do inmovible e os estatutos polos que se rexerá a comunidade, coas modificacións de que, de se-lo caso, fosen obxecto.

3º) A descrición das cargas e dos gravames de natureza real existentes sobre o predio.

4º) As garantías constituídas no edificio, en cumprimento da lexislación vixente, para responder de danos materiais ocasionados por vicios e defectos da construción, con indicación do tipo de seguro suscrito e dos datos identificativos da compañía aseguradora.

5º) As outras garantías que, se é o caso, existan sobre as instalacións ou os servizos comúns do inmovible.

e) Os datos técnicos da construción, que, como mínimo, comprenderán:

1º) Os planos definitivos das plantas, dos alzados e das seccións do edificio, con indicación da distribución dos espazos comúns e privativos e de tódolos servizos e instalacións con que conte o inmovible, especialmente o trazado das redes eléctrica, de auga, de calefacción e climatización, de telecomunicacións e dos sistemas de seguridade. Se o edificio formase parte dun complexo inmobiliario, deberá achegarse tamén un plano completo deste, con referencia ás instalacións e ós servizos de titularidade común.

2º) A descrición dos materiais utilizados na construción, tanto dos externamente visibles coma daqueles ós que os adquirentes de vivendas non teñen acceso directo, con referencia en ámbolos casos ás calidades empregadas, e o plan de control de calidade efectuado, con copia dos resultados obtidos.

3º) As instrucións de uso e mantemento das diferentes partes do edificio.

2. Regulamentariamente determinarase o modelo e as formalidades ás que deberá axustarse, na Comunidade Autónoma de Galicia, o libro do edificio.

3. O propietario ou os propietarios teñen a obriga de consignaren no libro do edificio as obras de reforma ou rehabilitación que se verifiquen, as tarefas de mantemento e as incidencias, tanto materiais coma xurídicas, que teñan lugar.

4. Nos edificios constituídos en réxime de propiedade horizontal cada propietario poderá solicitar do presidente ou, se é o caso, do secretario ou do administrador que custodien a documentación da comunidade que lle faciliten o libro do edificio, co fin de proceder ó seu exame.

Capítulo IV

Requisitos para o arrendamento

Artigo 30. Información na oferta de arrendamento.

Na oferta de vivendas ou predios urbanos en réxime de arrendamento deberán especificarse as características, os servizos e instalacións de que dispoñen e as condicións de uso. Así mesmo, a oferta conterá a renda, o prazo de vixencia do contrato e as cantidades que repercutan polos servizos de que dispoña.

Artigo 31. Requisitos previos para o arrendamento.

Para poder efectuar a cesión do uso en arrendamento dunha vivenda ou predio urbano será necesario que o inmovible dispoña da licenzia municipal de primeira ocupación concedida expresamente ou por silencio administrativo conforme a lexislación vixente e, se é o caso, da cualificación ou declaración definitiva e da cédula de habitabilidade, nos supostos previstos no artigo 4.2.

Artigo 32. Documentación.

En todo contrato de arrendamento, calquera que sexa a forma na que se subscriba, o arrendador deberá facilitarlle ó arrendatario copia dos seguintes documentos:

a) A licenzia de primeira ocupación se se concedese expresamente e, se é o caso, a cualificación ou declaración definitiva e a cédula de habitabilidade.

b) Os estatutos e o regulamento de réxime interno da comunidade, de existiren, no caso de que o predio se atope situado nun edificio en réxime de propiedade horizontal.

c) A descrición da vivenda, con indicación das súas dependencias, servizos e superficie útil.

d) As instrucións sobre o uso e a conservación das instalacións que esixan algún tipo de actuación ou coñecemento especial, así como a renda contractual, a súa fórmula de actualización, se procede, a duración do contrato e as cantidades que repercutan especialmente polos servizos de que dispón.

e) O nome e enderezo, se é o caso, do presidente e administrador da comunidade de propietarios.

Título II

Transmisión das vivendas de protección
ou promoción pública

Capítulo I

Adquirentes e prezos máximos de venda

Artigo 33. Condicións do adquirente.

1. As vivendas, e os seus anexos, de protección ou promoción pública só poderán ser adquiridas, en primeira ou posteriores transmisións inter vivos, a título gratuito ou oneroso, sexan estas voluntarias ou como consecuencia dun procedemento de execución patrimonial, por quen reúna as condicións e os requisitos específicos esixidos para acceder a elas, de conformidade coa normativa reguladora do réxime xurídico destas vivendas.

2. Se o adquirente non reunise tales condicións, sen prexuízo das sancións administrativas que procedan e dos dereitos de adquisición preferente da Administración autonómica, iso implicará, se é o caso, a perda do beneficio de préstamo cualificado e a interrupción da subsidiación outorgada, o reintegro das cantidades feitas efectivas en concepto de axudas económicas directas, incrementadas cos xuros legais desde o momento da súa percepción, así como das cantidades que se deducisen do valor da vivenda.

3. Nos supostos de adquisicións *mortis causa* por quen non reúna as condicións e os requisitos específicos para acceder á vivenda, procederá o reintegro das cantidades feitas efectivas en concepto de axudas económicas directas, así como daquelas que se deducisen do seu valor, agás que, calquera que fose a data da adquisición do causante, a vivenda lle sexa alleada ou arrendada no prazo de seis meses a quen reúna as condicións e os requisitos esixidos.

Artigo 34. Prezos máximos de venda.

1. Queda prohibida a percepción de calquera sobreprezo, prima ou cantidade distinta á que legal e regulamentariamente lle corresponde satisfacer ó comprador de vivendas de promoción pública ou suxeitas a calquera réxime de protección pública.

2. Sen prexuízo das sancións administrativas que procedan, serán nulas as cláusulas e estipulacións que establezan prezos superiores ós máximos autorizados na normativa aplicable para as vivendas de promoción pública ou suxeitas a calquera réxime de protección pública. En tales casos, a compravenda considerárase realizada polo prezo máximo autorizado, sen que iso afecte a validez do contrato e das demais estipulacións, e o comprador ten o dereito a reclama-lo reintegro das cantidades indebidamente aboadas.

Capítulo II

Dereitos da administración

Artigo 35. Dereitos de tanteo e retracto.

1. A Administración autonómica terá dereito de tanteo e retracto sobre as vivendas, e os seus anexos,

de promoción pública ou suxeitas a calquera réxime de protección pública nas segundas e sucesivas transmisións inter vivos, sexan estas gratuítas ou onerosas, voluntarias ou como consecuencia dun procedemento de execución patrimonial.

2. Os dereitos de tanteo e retracto poderán ser exercitados sempre que o alleamento se produza dentro do prazo de dez anos, contados desde a cualificación ou declaración definitiva nas vivendas suxeitas a calquera réxime de protección pública, ou desde a data de subscripción do contrato nas vivendas de promoción pública.

3. Non existirán os dereitos de tanteo ou retracto nas doazóns ou apartamentos sucesorios entre ascendentes e descendentes, ou nos casos de liquidación da sociedade de gananciais, sempre que en tales supostos o adquirente reúna as condicións e os requisitos específicos esixidos para acceder a elas.

Artigo 36. Procedemento para o exercicio do dereito de tanteo.

1. Os propietarios de vivendas de promoción pública ou suxeitas a calquera réxime de protección pública deberán notificarlle á Administración autonómica, por calquera medio que permita ter constancia da súa recepción, a decisión de allealos, con expresión, se a transmisión é onerosa, do prezo e da forma de pagamento proxectados, das condicións esenciais da transmisión, así como dos datos do interesado na adquisición, con referencia expresa ó cumprimento das condicións esixidas para acceder á vivenda.

Os efectos de tal notificación caducarán ós seis meses seguintes a esta e toda transmisión realizada logo de transcorrer este prazo entenderase efectuada sen a dita notificación, para os efectos do exercicio do dereito de retracto.

2. Se o alleamento se producise como consecuencia dun procedemento de execución patrimonial, o organismo que realice a adxudicación deberá notificarllo á Administración autonómica dentro do prazo de tres días.

A notificación deberá conte-lo prezo no que se realizou a adxudicación, así como a identificación do adxudicatario. A este último deberá comunicárselle que se vai verifica-la dita notificación para os efectos de que, se é o caso, poida achegar para a súa unión a ela os datos que estime convenientes en relación coas condicións esixidas para acceder ás axudas públicas que afecten a vivenda.

3. A Administración autonómica poderá exercita-lo dereito de tanteo durante o prazo de trinta días naturais a partir do día seguinte a aquel no que se producise a notificación, agás que esta fose incompleta ou defectuosa, en tal caso a administración poderá requirirlle ó transmitente os datos incompletos ou a corrección dos defectos, polo que queda entremetres en suspenso o prazo sinalado.

Antes de que finalice o prazo para o exercicio do dereito de tanteo, a Administración autonómica poderá comunicarlle ó interesado a súa renuncia a el, e neste caso poderá levarse a cabo inmediatamente a transmisión proxectada. Nos demais supostos, o dereito de tanteo caducará se non se exercita no prazo establecido.

4. O exercicio do dereito de tanteo deberá realizarse mediante notificación fidedigna dirixida ó transmitente ou ó organismo que realizase a adxudicación, e a Administración autonómica obrígase ó pagamento do prezo no prazo de catro meses desde a notificación, agás que nas condicións da transmisión se establecesen prazos superiores. No suposto de transmisións consecuencia de procedementos de execución patrimonial o prazo será de dous meses.

Artigo 37. Procedemento para o exercicio do dereito de retracto.

1. A Administración autonómica poderá exercitalo dereito de retracto cando non se lle fixese a notificación prevista no artigo precedente, se omitise nela calquera dos requisitos establecidos, se producise a transmisión despois de que caducase a notificación ou antes de que caducase o dereito de tanteo, así como cando se realizase a transmisión en condicións distintas das notificadas.

2. Este dereito exercitarase no prazo de sesenta días naturais, contados desde o seguinte ó da notificación da transmisión efectuada, que o adquirente deberá realizarlle, en todo caso e no prazo de quince días, á Administración autonómica, con indicación das condicións nas que se efectuou, mediante entrega de copia do documento no que se formalizase. De non realizarse a notificación, o prazo de sesenta días contarase desde que a administración tivese coñecemento da transmisión efectuada e das súas condicións.

3. Cando o alleamento dunha vivenda de promoción ou protección pública se realizase en escritura pública, o notario deberá notificarlle á Administración autonómica a transmisión mediante remisión de copia simple da escritura.

Artigo 38. Non inscrición rexistral.

Non poderán inscribirse no Rexistro da Propiedade as transmisións efectuadas sobre as vivendas de protección ou promoción pública se non aparece acreditada a realización das notificacións previstas nos artigos precedentes cos requisitos neles esixidos.

Artigo 39. Prezo da transmisión.

1. Nos supostos de transmisión a título grauíto das vivendas de protección ou promoción pública, o exercicio dos dereitos de tanteo e retracto realizarase polo prezo máximo legalmente aplicable.

2. Nas transmisións a título oneroso, realizarase polo prezo convidado ou polo de remate. No suposto de que fose superior ó máximo establecido pola lexislación de vivendas de protección ou promoción pública, a Administración autonómica poderá exer-

cita-los dereitos de tanteo e retracto polo prezo máximo legalmente aplicable.

3. Se o exercicio dos dereitos de tanteo e retracto recaese sobre vivendas de promoción pública, a Administración autonómica descontará do prezo que vén obrigada a pagar as deducións efectuadas sobre o valor da vivenda, as subvencións e as demais cantidades entregadas ó adquirente como axudas económicas directas e, se é o caso, a parte do prezo aprazado non satisfeito.

Título III

Depósito das fianzas dos arrendamentos de vivendas e predios urbanos

Artigo 40. Obriga de depósito.

1. Os arrendadores e subarrendadores de predios urbanos, percíbísenas ou non dos arrendatarios, deberán depositar no Instituto Galego da Vivenda e Solo ou, se é o caso, na entidade xestora as fianzas en metálico e as súas actualizacións nos supostos nos que sexa esixible e na contía establecida pola lexislación en materia de arrendamentos urbanos. O depósito non devengará ningún xuro.

2. Nos arrendamentos de temporada, a contía da fianza será proporcional ó prazo de duración do contrato, tendo en conta que as dúas mensualidades establecidas pola lexislación de arrendamentos urbanos corresponde ó contrato dun ano de duración.

Artigo 41. Depósito de fianzas de contratos de subministracións e servizos.

As empresas, entidades ou administracións públicas que presten subministracións ou servizos, calquera que sexa o seu número de abonados e a importancia dos núcleos de poboación, deberán depositar no Instituto Galego da Vivenda e Solo as fianzas que por calquera concepto lles esixan ós abonados na formalización de contratos que afecten as vivendas e os demais predios urbanos.

Artigo 42. Incumprimento da obriga de depósito.

1. No suposto de incumprimento da obriga de depósito, sen prexuízo das sancións administrativas que procedan, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá reclamar, mentres estea vixente o contrato, o importe das fianzas incrementado no xuro legal ata o momento no que se realice o depósito.

2. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá utiliza-la vía executiva para o ingreso das fianzas non depositadas e das sancións que deriven do incumprimento.

Artigo 43. Destino.

1. O Instituto Galego da Vivenda e Solo destinará preferentemente o importe das fianzas que teña en depósito a investimentos para a construción e rehabilitación de vivendas de promoción pública e ás actuacións directas en núcleos antigos ou suxeitos a un proceso de renovación urbana.

2. As cuestións que se susciten respecto das responsabilidades que poidan esixírselles ós arrendatarios ou usuarios de servizos como consecuencia das deterioracións ou da falta de pagamento das que responden as fianzas non afectarán, en ningún caso, ó Instituto Galego da Vivenda e Solo ou á entidade xestora, pois constitúen cuestións de competencia da xurisdicción ordinaria.

Artigo 44. Formas de depósito das fianzas.

1. O depósito do importe das fianzas derivadas dos contratos de arrendamentos de vivendas e demais predios urbanos poderá realizarse en réxime xeral ou en réxime de concerto con arrendadores con fianzas que superen a cantidade que se determine regulamentariamente.

2. Para a realización do depósito, ás empresas, entidades ou administracións públicas que presten subministracións ou servizos aplicaráselles en todo caso o réxime de concerto.

Artigo 45. Documentación acreditativa.

O arrendador ou subarrendador deberá entregarlle ó arrendatario unha copia da documentación xustificativa do cumprimento da obriga de depósito da fianza ou a súa actualización no prazo de dous meses, contados desde o seu ingreso no Instituto Galego da Vivenda e Solo ou na entidade xestora.

Artigo 46. Depósito en réxime xeral.

1. O depósito das fianzas pode realizarse mediante a adquisición do papel de fianzas nos organismos ou nas entidades designadas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo, así como mediante o ingreso do importe correspondente nas contas que, se é o caso e para tales efectos, teña abertas o Instituto Galego da Vivenda e Solo en entidades financeiras. O depósito deberá verificarse no prazo de quince días, contados desde o seguinte ó que se realizou o contrato, calquera que sexa a forma na que se subscriba e a súa data de entrada en vigor.

2. Os suxeitos responsables do cumprimento da obriga de esixencia e depósito de fianzas deberán presta-la súa colaboración cos órganos do Instituto Galego da Vivenda e Solo e subministrarlle-los datos e documentos que lles sexan requiridos.

3. O depositante, directamente ou mediante persoa debidamente autorizada, poderá solicitar por escrito a devolución da fianza presentando o papel de fianzas correspondente, acompañado do documento acreditativo da extinción do contrato ou, se é o caso, de declaración formal de que se produciu a extinción da relación contractual.

4. No suposto de que o solicitante da devolución do depósito non sexa a persoa que o constituíu, deberá acreditar documentalmente a subrogación nos dereitos e nas obrigas da relación contractual. No caso de perda, o depositante poderá solicitar un certificado acreditativo da inscrición no Rexistro de Contratos de Arrendamento de Vivendas e Predios

Urbanos no que conste o importe da fianza depositada.

5. Presentada a solicitude de devolución da fianza depositada e acreditado o cumprimento dos requisitos esixidos para iso, procederase, por quen en cada caso corresponda, ó seu reintegro no prazo dun mes. O incumprimento da dita obriga determinará o devengo do xuro legal correspondente.

Artigo 47. Depósito en réxime de concerto.

1. Os arrendadores con fianzas que superen a cantidade que se determine regulamentariamente poderán solicitar do Instituto Galego da Vivenda e Solo acollerse ó réxime de concerto. Para a súa concesión ou denegación, en todo caso, terase en conta a solvencia económica do solicitante así como a concorrencia de condicións especiais que se determinen regulamentariamente.

2. No réxime de concerto, os depósitos realizaranse a favor do Instituto Galego da Vivenda e Solo mediante o ingreso do 90 % do valor global das fianzas de cada predio urbano nas contas que o instituto teña abertas para tales efectos en entidades financeiras. En todo caso, especificarase o predio ó que corresponda o ingreso, e o arrendador reservará o 10 % restante para atende-las devolucións ou liquidacións que se produzan á extinción dos contratos.

3. Os arrendadores que realicen o ingreso da fianza mediante o réxime concertado deberán presentar durante o mes de xaneiro de cada ano natural ante o Instituto Galego da Vivenda e Solo unha declaración-liquidación na que conste a relación de altas e baixas de contratos, que incluírá as fianzas constituídas no ano anterior, as devoltas e o saldo resultante, o cal determinará o depósito que debe realizarse.

4. Os arrendadores acollidos ó réxime de concerto non poderán solicita-la devolución parcial do depósito realizado ata que se verifique a liquidación anual.

5. As empresas, entidades ou administracións públicas que presten subministracións ou servizos, unha vez subscritos os concertos previstos nesta lei, incluírán para efectos de depósito na primeira declaración-liquidación que realicen non só as cantidades correspondentes ó ano anterior, senón tamén tódalas que teñan no seu poder e que deriven de fianzas de anos anteriores constituídas e non devoltas ou aplicadas a finalidades que estivesen afectadas.

6. Os acollidos ó réxime especial de depósito concertado estarán obrigados a facilitaren cantas comprobacións da súa contabilidade sexan necesarias respecto da contía das fianzas constituídas.

Artigo 48. Rexistro dos contratos de arrendamento de vivendas e predios urbanos.

1. Créase o Rexistro dos Contratos de Arrendamento de Vivendas e Predios Urbanos, con carácter administrativo, que depende do Instituto Galego da

Vivenda e Solo, no que deben ser obxecto de inscrición os datos correspondentes ós contratos de arrendamento referentes a vivendas e predios urbanos situados en Galicia, dos que as fianzas sexan de depósito preceptivo de acordo co disposto nesta lei.

2. No Rexistro dos Contratos de Arrendamento de Vivendas e Predios Urbanos deberán facerse constar os datos relativos á situación do predio, a titularidade do inmovible, se dispón de cédula de habitabilidade nos casos en que legalmente se requira, o uso a que se destina, a identificación dos contratantes, o prazo inicial de duración do contrato, a renda pactada e a data de formalización do depósito da fianza.

3. A inscrición dos contratos de arrendamento no rexistro será obrigatoria para o arrendador e potestativa para o arrendatario. A dita inscrición realizarase de acordo co procedemento que para estes efectos se estableza por vía regulamentaria.

4. Cando se extinga o contrato, o arrendador deberá solicita-la súa cancelación no rexistro, que se producirá de oficio no momento da cancelación da fianza.

5. O dereito de acceso ó rexistro queda suxeito ó establecido na normativa xeral aplicable, e, en especial, á Lei orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal.

Título IV
Régime sancionador
Capítulo I
Disposicións xerais

Artigo 49. Suxeitos responsables.

1. Serán sancionados polos feitos constitutivos das infraccións administrativas ás que se refiren os artigos 52, 53 e 54 desta lei as persoas físicas e xurídicas que resulten responsables deles, aínda a título de simple inobservancia.

2. Cando o incumprimento das obrigas impostas polas disposicións legais lles corresponda a varias persoas conxuntamente, responderán de forma solidaria das infraccións que, se é o caso, se cometan e das sancións que se impoñan.

3. Se a infracción administrativa se lle imputa a unha persoa xurídica, poderán ser sancionadas tamén as persoas que integren os seus órganos rectores ou de dirección, cando sexan responsables dos feitos tipificados como infracción.

Artigo 50. Concorrenza de sancións e instrucción de causa penal.

1. En calquera momento do procedemento sancionador no que os órganos competentes estimen que os feitos tamén poden ser constitutivos de ilícito penal, comunicaranllo ó Ministerio Fiscal, ó que lle solicitarán testemuño sobre as actuacións practica-das respecto da comunicación.

Nestes supostos, así como cando os órganos competentes teñan coñecemento de que se está a desenvolver un proceso penal sobre os mesmos feitos, solicitarán do órgano xudicial comunicación sobre as actuacións adoptadas.

2. Recibida a comunicación, e se se estima que existe identidade de suxeito, feito e fundamento entre a infracción administrativa e a penal que puidese corresponder, o órgano competente para a resolución do procedemento acordará a súa suspensión ata que recaia resolución xudicial.

3. Non poderán sancionarse os feitos que fosen sancionados xa penal ou administrativamente nos casos nos que se aprecie identidade de suxeito, feito e fundamento.

Capítulo II
Infraccións

Artigo 51. Clases.

1. Son infraccións administrativas en materia de vivenda as accións e omisións establecidas nesta lei.

2. As infraccións tipificadas nesta lei clasifícanse en leves, graves e moi graves.

Artigo 52. Infraccións leves.

1. Terán a cualificación de infraccións leves:

a) Non incluír nos contratos de compravenda ou arrendamento de vivendas de protección oficial ou das declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma as cláusulas establecidas como obrigatorias polas disposicións legais.

b) Non conservar á disposición dos arrendatarios a cédula de cualificación ou declaración definitiva das vivendas, así como non entregarlles copia autorizada delas ós adquirentes.

c) Non expoñer, cando legalmente proceda, en sitio visible durante o período de construción, o cartel, segundo modelo oficial, indicativo de que a construción está acollida ó réxime de vivendas de protección oficial.

d) A inexistencia do libro de ordes e visitas nas obras de edificación de vivendas de protección oficial.

e) Non entregarlles na oferta ou nos contratos de compravenda e arrendamento ós adquirentes e arrendatarios a correspondente documentación.

f) O incumprimento da obriga de formaliza-los datos obrigatorios no libro do edificio.

g) Ocupa-las vivendas de protección oficial ou declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma antes da súa cualificación ou declaración definitiva, sen autorización expresa da administración.

h) Subministrar por parte das compañías de auga, gas e electricidade a usuarios de vivendas sen a previa presentación da cédula de cualificación ou declaración definitiva de vivendas de protección ofi-

cial ou declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma, e para as demais vivendas a licenza de primeira ocupación.

i) O incumprimento dos requisitos formais no depósito das fianzas dos arrendamentos de vivenda e predios urbanos ou para a declaración do réxime concertado, así como o incumprimento da obriga do arrendador de entregarlle ó arrendatario o xustificante de ter realizado o depósito da fianza ou a súa actualización.

j) A non inscrición polo arrendador no Rexistro dos Contratos de Arrendamentos de Vivendas e Predios Urbanos.

k) A temeridade na denuncia, así como a denuncia falsa de supostas infraccións tipificadas nesta lei ou na lexislación de vivendas de protección oficial.

2. Constitúen igualmente infraccións leves os seguintes incumprimentos por parte dos laboratorios ou das entidades de control de calidade da edificación:

a) Non notificarlle ó organismo acreditador as modificacións, non substanciais, que poidan alterar-las condicións da acreditación.

b) Non actualiza-lo libro de acreditación, á normativa relacionada coa área de acreditación ou non realiza-os programas de contraste ou calibración que se establezan.

Artigo 53. Infraccións graves.

1. Terán a cualificación de infraccións graves:

a) O incumprimento por parte do promotor de vivendas de protección oficial da obriga de elevar os contratos a escritura pública nos prazos establecidos.

b) A execución de obras en vivendas de protección oficial que modifiquen o proxecto aprobado sen a previa autorización da administración competente, aínda que se axusten ás ordenanzas técnicas e normas constructivas que sexan aplicables, durante o prazo de vixencia da cualificación ou declaración provisional ou definitiva.

c) Na publicidade para a venda ou o arrendamento de vivendas, a vulneración dos principios de veracidade e de obxectividade e a inducción á confusión.

d) Carecer de calquera dos documentos esixibles para formaliza-la venda ou o arrendamento de vivendas.

e) O incumprimento dos requisitos necesarios para recibir cantidades a conta.

f) A inobservancia do establecido no proxecto técnico da obra que orixine unha discordancia entre este e a construción non permitida no artigo 23.1 e 2 desta lei.

g) O incumprimento dos requisitos previos esixibles para proceder á venda ou ó arrendamento dunha vivenda en proxecto, en construción ou rematada.

h) A falta de ocupación da vivenda nos prazos regulamentariamente establecidos.

i) O incumprimento da obriga de conservación e mantemento das vivendas de promoción pública por parte dos seus ocupantes.

j) O arrendamento conxunto de vivenda e local de negocio non incluído como anexo na cédula de cualificación ou declaración definitiva.

k) O arrendamento de vivendas que non cumpran as condicións obxectivas de habitabilidade.

l) Non deposita-la fianza e as actualizacións correspondentes no caso de arrendamentos de vivendas e predios urbanos, ou contratos de subministracións e servizos, cando a cantidade non depositada sexa inferior a 3.005,06 euros, así como a presentación fóra de prazo da declaración anual en réxime de concerto.

m) O incumprimento, por acción ou omisión, das obrigas establecidas en resolucións firmes dictadas en procedementos administrativos referentes ó réxime legal das vivendas de protección oficial ou das declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma. Cando medie reincidencia ou mala fe, a infracción será considerada moi grave.

n) A falta de contratación do seguro de incendios nas vivendas de protección oficial ou das declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma.

ñ) A obstrución ou a negativa a subministrar datos ou a facilita-las funcións de información, vixilancia ou inspección que practique a Administración da Comunidade Autónoma de Galicia.

o) A omisión da realización das obras de reparación precisas nas vivendas cedidas en réxime de arrendamento para mantelas en condicións de salubridade e hixiene, conforme as normas que rexen nesta materia, nos supostos distintos ós tipificados como infracción moi grave no artigo 54.1.q).

2. Constitúen igualmente infraccións graves os seguintes incumprimentos por parte dos laboratorios ou das entidades de control de calidade da edificación:

a) Non proporcionarlle ó organismo acreditador a información que se lle solicite en relación cos requisitos, as obrigas ou as actividades relacionadas cos actos obxecto da acreditación ou coas súas actuacións.

b) Realizar sen previa comunicación ó organismo acreditador cambios ou alteracións substanciais nas condicións que serviron como base para a concesión da acreditación.

c) Efectuar inspeccións, probas ou ensaios con incumprimento dos procedementos establecidos cando das ditas actuacións derive un risco grave.

d) Non realiza-las rectificacións sinaladas pola administración e, en xeral, incumpra-las ordes que esta dicte.

e) Non entregarlle os resultados da súa actividade ó axente autor do encargo e, se é o caso, ó director da execución da obra.

Artigo 54. Infraccións moi graves.

1. Terán a cualificación de infraccións moi graves:

a) A percepción dos compradores ou adquirentes de vivendas de protección oficial durante o período de construción de cantidades a conta do prezo sen a previa autorización por escrito da administración ou sen cumpri-los requisitos legais.

b) A cesión da titularidade do expediente de promoción de vivendas de protección oficial sen a obtención previa da autorización expresa do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

c) A inexactitude dos documentos ou das certificacións que resulten fundamentais para obter a resolución administrativa co recoñecemento dos dereitos económicos, de protección ou habitabilidade solicitados, expedidos polos promotores ou pola dirección facultativa das obras de vivendas.

d) A negligencia de promotores, constructores e facultativos durante a execución das obras de edificación de protección oficial que dea lugar a vicios ou defectos graves que afecten a edificación ou habitabilidade das vivendas e se manifesten durante os cinco anos seguintes á data de expedición da cédula de cualificación definitiva.

e) A omisión na publicidade de venda das vivendas de protección oficial dos requisitos legalmente establecidos para o efecto.

f) A non realización do plan de control de calidade nas obras de edificación nas que sexa obrigatorio segundo a normativa vixente en materia de control de calidade.

g) O incumprimento do disposto no artigo 23.3 desta lei no outorgamento da escritura de división horizontal.

h) Non destinar a domicilio habitual e permanente ou manter deshabitadas sen causa xustificada durante un prazo superior a tres meses as vivendas de protección oficial, así como aquelas para as que se obtivese financiamento público, de conformidade co establecido ó respecto nas súas normas específicas, e, en todo caso, dedica-las vivendas de protección oficial ou declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma a usos non autorizados ou a alteración do seu réxime de uso, establecido na cédula de cualificación ou declaración definitiva.

i) A utilización de máis dunha vivenda de protección oficial ou das declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma, agás cando se trate de titulares de familia numerosa no marco normativo regulador desta situación.

j) A falsidade de calquera feito que sexa determinante da adxudicación nas declaracións e na documentación esixidas para o acceso ou uso das vivendas de protección oficial promovidas pola Comunidade

Autónoma de Galicia ou por outros entes públicos territoriais que teñan atribuída esta competencia.

k) A omisión do visado pola Administración da Comunidade Autónoma de Galicia dos contratos de compravenda e arrendamento de vivendas de protección oficial ou declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma.

l) A transmisión de vivendas de protección oficial promovidas, sen ánimo de lucro, polas administracións públicas, dentro dos cinco anos seguintes á data do contrato de compravenda de adquisición, sen a autorización administrativa correspondente, e sen prexuízo do dereito da administración ó exercicio dos dereitos de tanteo e retracto legais establecidos nesta lei.

m) A percepción de sobreprezo, prima ou cantidade en concepto de compravenda ou arrendamento nas vivendas de protección oficial, nas declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma, así como nas que obtivesen financiamento público, que sobrepasen os prezos e as rendas máximas establecidas na lexislación vixente aplicable.

n) Non deposita-la fianza e as súas actualizacións correspondentes no caso de arrendamentos de vivendas e predios urbanos, ou de contratos de subministracións e servicios, cando a cantidade non depositada supere as 3.005,06 euros nun período dun ano.

ñ) A falsidade na declaración de solicitude dos requisitos esixidos para a obtención de financiamento protexido na promoción ou adquisición de vivendas.

o) A utilización dos recursos económicos obtidos mediante o financiamento protexido para destinalos a fins distintos dos establecidos na lexislación correspondente.

p) A falta de contratación dos seguros obrigatorios establecidos legalmente para todo tipo de vivendas.

q) A omisión da realización das obras de reparación necesarias nas vivendas cedidas en réxime de arrendamento para mantelas en condicións de salubridade e hixiene, conforme as normas que rexen nesta materia, cando afecte de maneira importante as condicións de vida dos seus moradores ou cando se aprecie reiteración e incumprimento do requirimento para a súa realización, formulado pola administración competente.

2. Constitúen igualmente infraccións moi graves os seguintes incumprimentos por parte dos laboratorios ou das entidades de control de calidade da edificación:

a) A falsidade ou inexactitude dos documentos ou das certificacións presentadas que resulten fundamentais para obter a resolución administrativa da acreditación.

b) O incumprimento sistemático ou repetitivo das condicións de acreditación.

c) A falsidade dos datos dos ensaios, certificados ou informes ou calquera outro documento amparado pola acreditación.

3. Terán a cualificación de infraccións moi graves a redacción de proxectos e a execución de obras de vivendas que incumpran de maneira substancial as normas de seguridade, salubridade e hixiene, así como as normas de calidade e deseño, facendo que non reúnan as condicións necesarias para a obtención da cualificación ou declaración definitiva nas vivendas de protección oficial ou declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma ou da licencia de primeira ocupación nos restantes casos.

Capítulo III Sancións

Artigo 55. Multas e a súa graduación.

1. As infraccións tipificadas nesta lei serán sancionadas con multas nas seguintes contías:

a) As infraccións leves, con multa de 150,25 ata 601,01 euros.

b) As infraccións graves, con multa desde 601,02 ata 3.005,06 euros.

c) As infraccións moi graves, con multa desde 3.005,07 ata 60.101,21 euros.

Estas contías poderán ser revisadas e actualizadas pola Xunta de Galicia.

2. Cando a infracción cometida sexa a tipificada na letra m) do artigo 54.1 desta lei, a contía da sanción non resultará inferior ó quíntuplo da diferenza entre o sobreprezo, a prima ou a cantidade percibida e o prezo máximo legal cando se trate de arrendamento, e ó duplo da dita diferenza no caso de compravenda.

3. Cando a infracción cometida sexa o non deposita-la fianza ou as súas actualizacións nos arrendamentos de vivendas ou predios urbanos ou nos contratos de subministracións e servizos, a multa non poderá ser inferior ó depósito debido. No suposto de regularización da demora no ingreso das fianzas no réxime xeral, de forma voluntaria e sen requirimento por parte da administración non se impondrá ningunha sanción sen prexuízo do aboamento dos xuros legais polo tempo no que se demorase o ingreso.

4. Se o beneficio que resulta da comisión dunha infracción fose superior ó da multa que lle corresponde, esta deberá ser incrementada na contía equivalente ó beneficio obtido.

5. Na graduación da contía da sanción terase especialmente en conta o dano producido, o enriquecemento inxusto producido, a existencia de intencionalidade ou reiteración e a reincidencia no termo dun ano en máis dunha infracción da mesma natureza cando así fose declarada por resolución firme.

Artigo 56. Medidas complementarias.

Ós autores de infraccións graves e moi graves poderán impoñérselles ademais as seguintes sancións:

a) A descualificación da vivenda, con perda dos beneficios percibidos, cando se trate de infraccións ó réxime de vivendas de protección oficial.

b) A perda e a devolución cos xuros legais das axudas económicas percibidas, no caso de infraccións ó réxime de financiamento protexido na promoción e adquisición de vivendas.

c) A inhabilitación do infractor para participar en promocións de vivendas de protección oficial ou declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma durante o prazo máximo de tres anos, para as infraccións graves, ou de seis anos, para as infraccións moi graves.

Artigo 57. Outras responsabilidades.

1. As responsabilidades administrativas que deriven do procedemento sancionador regulado nesta lei serán compatibles coa esixencia ó infractor da reposición ó seu estado orixinario da situación alterada, así como coa indemnización polos danos e perdas causados.

2. Sen prexuízo de aplica-las sancións procedentes, nas resolucións dos procedementos sancionadores poderá impoñérselles ós infractores, se é o caso, a obriga de reintegraren as cantidades indebidamente percibidas, así como a realización das obras de reparación e conservación que sexan procedentes e as necesarias para acomoda-la edificación ó proxecto aprobado.

Artigo 58. Concorrenza de infraccións.

1. As sancións que se lles impoñan ós distintos suxeitos responsables dunha mesma infracción terán carácter independente.

2. Se nun mesmo expediente sancionador concorresen infraccións da mesma natureza, cada unha delas poderá ser obxecto da correspondente sanción.

3. Do mesmo modo, cando a infracción ou as infraccións afecten a varias vivendas, aínda que pertencen ó mesmo edificio, poderán impoñerse tantas sancións como infraccións se cometesen en cada vivenda.

Artigo 59. Competencias e procedemento.

1. Os órganos competentes para a imposición de sancións serán os delegados provinciais da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.

2. As resolucións dictadas polos delegados provinciais poderán ser obxecto de recurso de alzada.

3. En defecto de procedemento específico, a imposición de sancións deberá aterse ó procedemento sancionador xeral. O prazo máximo para a resolución do procedemento será de doce meses, contados a partir da data do acordo de iniciación. O transcurso do prazo máximo poderá suspenderse nos supostos

previstos no artigo 42.5 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común. Así mesmo, nos supostos nos que o procedemento se paralice por causa imputable ó interesado interromperase o seu cómputo.

4. As funcións inspectoras co fin de comprobar e investiga-lo exacto cumprimento das obrigas establecidas nesta lei correspóndenlle ó Instituto Galego da Vivenda e Solo. Os inspectores deste organismo desenvolverán as tarefas de inspección necesarias ó respecto, terán a consideración de axentes da autoridade e as actas que estendan gozarán da presunción de veracidade.

Capítulo IV

Expropiación, desafuzamento e perda do dereito de uso

Artigo 60. Expropiación.

1. Sen prexuízo das sancións que procedan, existirá causa de expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade respecto das vivendas de protección oficial de promoción pública que integren o patrimonio do Instituto Galego da Vivenda e Solo como consecuencia das transferencias, así como das construídas directamente por este organismo ou por outros entes públicos territoriais e que se cedesen en réxime de venda nos seguintes casos:

a) Dedicar-la vivenda a usos non autorizados ou a alteración do seu réxime de uso, establecido na cédula de cualificación definitiva.

b) Non destinar-la vivenda a domicilio habitual e permanente ou mantela deshabitada sen causa xusta durante un prazo superior a tres meses.

c) Cando os seus adquirentes utilicen outra vivenda construída con financiamento público, agás cando se trate de titulares de familia numerosa no marco normativo regulador desta situación.

d) Cando os seus adquirentes incorresen en falsidade de calquera feito que fose determinante da adxudicación nas declaracións e na documentación esixidas para o acceso á vivenda.

2. En tales casos, incoarase o oportuno expediente con audiencia dos interesados para efectos de acreditar, se é o caso, a existencia das infraccións. Se do expediente resultase a comisión dunha das faltas referidas, o Instituto Galego da Vivenda e Solo acordará a expropiación forzosa da vivenda afectada.

3. Cando o expediente expropiatorio corresponda a vivendas construídas por outros entes públicos territoriais, este iniciárase por pedimento deles, que financiarán integramente a expropiación.

4. O prezo xusto da vivenda determinarao o Instituto Galego da Vivenda e Solo, baseándose no prezo no que foi cedida, do que se descontarán as cantidades aprazadas non satisfeitas polo adxudicatario así como as subvencións e as demais cantidades entregadas ó adquirente como axudas económicas

directas. A cifra resultante corríxirase tendo en conta os criterios de valoración para as segundas transmisións de vivendas de promoción pública previstas nas súas normas específicas.

O pagamento e a ocupación realizaranse conforme o disposto na Lei de expropiación forzosa.

5. As vivendas expropiadas consonte esta lei destinaranse a cubri-las necesidades de tipo social para as que foi establecido o réxime de protección oficial, e para a súa nova adxudicación haberá que a terse ó disposto na normativa aplicable ás vivendas de promoción pública.

Artigo 61. Desafuzamento ou perda do dereito de uso.

1. Os propietarios das vivendas de protección oficial, sen prexuízo das sancións que procedan, poderán insta-lo desafuzamento dos beneficiarios, arrendatarios ou ocupantes destas vivendas polas mesmas causas e consonte os procedementos establecidos na lexislación común.

2. Tamén poderá promoverse o dito desafuzamento polas causas especiais seguintes:

a) A falta de pagamento das rendas pactadas no contrato de arrendamento ou das cantidades ás que estea obrigado o cesionario no acceso diferido á propiedade e das cotas complementarias que sexan esixibles por servicios, gastos comúns ou de calquera outra de acordo co disposto no Regulamento de vivendas de protección oficial.

b) A ocupación da vivenda sen título legal para iso.

c) A realización de obras que alteren a configuración da vivenda ou menoscaben a seguridade do edificio, así como causa-lo ocupante, beneficiario, arrendatario ou persoas que con el convivan deterioracións graves neles, nas súas instalacións ou nos servicios complementarios.

d) O incumprimento da obriga de conservación e mantemento da vivenda.

e) Infracción grave ou moi grave das prescricións legais e regulamentarias vixentes en materia de vivendas de protección oficial.

f) Non destinar-la vivenda a domicilio habitual e permanente do beneficiario ou arrendatario.

g) O subarrendamento ou a cesión total ou parcial da vivenda.

h) O desenvolvemento no piso ou local ou no resto do inmovible de actividades prohibidas nos estatutos da comunidade que resulten danosas para o predio ou que contraveñan as disposicións xerais sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilícitas.

3. O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá acordar, logo da tramitación do correspondente expediente administrativo conforme o establecido na normativa sobre vivendas de protección oficial, o desafuzamento e, se é o caso, o lanzamento dos ocu-

pantes, arrendatarios ou beneficiarios das vivendas da súa propiedade.

Capítulo V Execución de resolucións

Artigo 62. Execución forzosa e multas coercitivas.

1. A execución das resolucións recaídas nos expedientes sancionadores poderá realizarse mediante a aplicación das medidas de execución forzosa previstas no capítulo V do título VI da Lei de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, e poderán impoñerse, en calquera caso, multas coercitivas na contía de 300,51 euros a primeira, 601,01 euros a segunda e 1.202,02 euros as sucesivas, en tanto o infractor non repare a causa que motivou a sanción.

2. As multas coercitivas serán independentes das sancións que poidan impoñerse como consecuencia dun expediente sancionador e compatibles con estas.

Artigo 63. Execución de obras.

1. No caso da imposición da obriga de realizar obras á que se refire o artigo 57.2 desta lei, procederase no mesmo acto da notificación da resolución ó expedientado a requirilo para a execución daquelas no prazo máximo sinalado, que poderá ser prorrogado por causa xustificada e por un período non superior á metade do inicialmente establecido.

2. Cando se trate de obras de nova planta que resulten necesarias para acomoda-la edificación ó proxecto aprobado e non sexan realizadas polo obrigado dentro dos prazos previstos, a Administración da Comunidade Autónoma de Galicia, logo de apercibimento á parte interesada, poderá acordar, se o estima procedente e cando o interese social o requira, a execución subsidiaria das obras pendentes, por si ou polas persoas que determine, sempre por conta e á custa do promotor ou da persoa legalmente obrigada.

3. Se a administración acordase a execución subsidiaria, o importe dos gastos, danos e perdas, en todo caso, liquidarase de forma provisional e esixirase por vía executiva antes da execución, agás que o promotor ou a persoa legalmente obrigada prestase garantía suficiente.

Artigo 64. Condonación.

O cumprimento das obrigas impostas nas resolucións dentro do prazo establecido para iso poderá dar lugar a que o órgano que dictou a resolución acorde, por solicitude do interesado, a condonación parcial de ata un 75 % da multa imposta.

Capítulo VI Prescrición

Artigo 65. Prazos.

As infraccións e sancións tipificadas nesta lei prescribirán nos seguintes prazos:

a) Infraccións: por faltas leves ós seis meses, por faltas graves ós dous anos e por faltas moi graves ós tres anos.

b) Sancións: por infraccións leves ó ano, por infraccións graves ós dous anos e por infraccións moi graves ós tres anos.

c) En todo caso, os prazos establecidos non serán inferiores, no referente á aparición de defectos de obra, ós establecidos nos prazos de garantía da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

Artigo 66. Cómputo de prazos.

1. O prazo de prescrición das infraccións comezase a computar desde o día no que foron cometidas ou, se aquelas se ignoran, desde o día no que se puidese incoarse o correspondente expediente. Entenderase que o expediente pode ser incoado desde que existan sinais externos que poñan de manifesto a infracción.

2. O prazo de prescrición das sancións comezará desde o día seguinte a aquel no que adquira firmeza a resolución pola que se impón a sanción.

3. O prazo de prescrición da infracción por incumprimento da obriga de deposita-las fianzas, que en todo caso será esixible durante a vixencia do contrato de arrendamento, comezará a contar desde a data de extinción do contrato.

4. A prescrición das infraccións interromperase mediante a iniciación, con coñecemento do interesado, do procedemento sancionador, e reiniciarase o prazo de prescrición se o expediente sancionador estivese paralizado máis dun mes por causa non imputable ó infractor. Así mesmo, o prazo de prescrición interromperase coa remisión das actuacións ó órgano xudicial competente ou ó Ministerio Fiscal, e reiniciarase o seu cómputo a partir da data na que se dicte sentenza ou resolución que poña fin ó procedemento.

5. A prescrición das sancións interromperase mediante a iniciación, con coñecemento do interesado, do procedemento de execución, e reiniciarase o prazo de prescrición se aquel permanece paralizado durante máis dun mes por causa non imputable ó infractor.

6. No caso de infraccións por vicios ou defectos da construción nas vivendas de protección oficial durante o período quinquenal de garantía establecido no apartado 1.d) do artigo 54 desta lei, o prazo de prescrición non se extinguirá aínda que sobrepase o dito período, sempre que resulte suficientemente probado que os feitos se manifestaron dentro del.

Disposicións transitorias

Primeira.-Aplicación do título I.

O disposto no título I desta lei aplicaráselles a tódolos edificios nos que a licencia de obra sexa solicitada con posterioridade á entrada en vigor da lei.

Segunda.-Aplicación dos títulos II e III.

O disposto no título II e no título III seralles aplicable desde a entrada en vigor desta lei a tódalas

edificaci3ns, calquera que sexa a súa data de construcci3n.

Terceira.-Aplicaci3n do t3tulo IV.

O disposto no t3tulo IV seralle aplicable a toda infracci3n cometida desde a entrada en vigor desta lei. 3s procedementos sancionadores iniciados con anterioridade 3 súa entrada en vigor non lles ser3 aplicable esta, co que se rexer3n pola normativa anterior, excepto naquilo que favoreza 3 presunto infractor.

Cuarta.-Promulgaci3n das normas de desenvolvemento regulamentario.

Os regulamentos para a creaci3n de rexistros e demais desenvolvemento regulamentario desta lei promulgaranse como m3ximo no prazo de seis meses a partir da súa entrada en vigor.

Disposici3n derogatoria

3nica.-Derrogaci3n espec3fica e xen3rica.

Queda derogada a Lei 13/1996, do 30 de decembro, de infracci3ns en materia de vivenda, e t3dalas disposici3ns de igual ou inferior rango que contradigan o disposto nesta lei.

Disposici3ns derradeiras

Primeira.-Desenvolvemento regulamentario.

Autor3zase o Consello da Xunta para dictar cantas disposici3ns de aplicaci3n e desenvolvemento desta lei sexan necesarias.

Segunda.-Entrada en vigor.

Esta lei entrar3 en vigor 3s seis meses da súa publicaci3n no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, vintenove de xullo de dous mil tres.

Manuel Fraga Iribarne
Presidente