

I. AS NOSAS LEIS

EL ARRENDAMIENTO Y LA VENTA DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN TERMINADAS EN LA LEY 4/2003, DE 29 DE JULIO, DE VIVIENDA DE GALICIA¹.

ANA DÍAZ MARTÍNEZ

Profesora Titular de Derecho Civil

Universidad de Santiago de Compostela

SUMARIO: **I. Venta de viviendas de nueva construcción terminadas.** 1. Introducción. Disposiciones comunes a toda venta de viviendas de nueva construcción. 2. Requisitos previos a la venta de viviendas de nueva construcción terminadas. 3. Entrega de documentación. 4. Segundas y ulteriores transmisiones de viviendas. 5. El Libro del Edificio. **II. El arrendamiento de vivienda.** 1. La protección del consumidor arrendatario de vivienda. 1.1. Ámbito de aplicación de los arts. 30- 32 de la Ley 4/2003. 1.2. Información en la oferta de arrendamiento. 1.3. Requisitos previos al arrendamiento. 1.4. Documentación que debe entregarse al arrendatario. 2. El depósito de fianzas. 3. El Registro de contratos de arrendamiento de viviendas y fincas urbanas.

I. Venta de viviendas de nueva construcción terminadas

1. Introducción. Disposiciones comunes a toda venta de viviendas de nueva construcción.

No existe duda alguna de que, dentro del ámbito de la compraventa de viviendas, es la adquisición sobre plano o en construcción la que mayor inseguridad genera a los consumidores por tratarse de un contrato con un objeto futuro o en formación. Ello implica, en efec-

¹ En su redacción originaria el contenido de este estudio constituyó el tema fundamental de una conferencia pronunciada en las Jornadas sobre la nueva Ley de Vivienda de Galicia”, organizadas conjuntamente por el Colegio de Abogados de Santiago de Compostela y el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia y celebradas los días 22 y 23 de octubre de 2003 en Santiago.

to, que siempre deba tomarse en consideración el riesgo de pérdida de cantidades adelantadas y no recepción del inmueble en el tiempo pactado, así como de adquisición de la vivienda con la carga de un embargo, promovido por los acreedores del constructor (muchas veces con constancia registral anterior a que accediera a los libros el derecho del comprador, pues éste durante mucho tiempo sólo lo fue en documento privado), todo ello unido a la posibilidad de que las expectativas del comprador, sobre la base de la oferta publicitaria y el contenido del contrato, no se vean cumplidas en cuanto a la calidad y características materiales del objeto finalmente entregado.

Ello no obstante, pese a que la atención que la Ley de Vivienda de Galicia presta a la adquisición de la misma acaso se centre, dadas las razones expuestas, en ese tipo de contratos de compraventa de viviendas sobre plano o en construcción, el capítulo III del Título I de este texto legal se dedica a la venta de viviendas ya terminadas. Dentro de estos arts. 26 a 29 encontramos normas específicamente dictadas para las viviendas de nueva construcción, es decir, las primeras transmisiones de viviendas ya terminadas del promotor a los compradores, sin que ello sea óbice para que aparezca también una regulación de los derechos del comprador en segundas o ulteriores transmisiones de vivienda. En todo caso, tanto en unos contratos como en otros, como puso de relieve MALUQUER DE MOTES en relación con preceptos de similar tenor que regulaban la venta de viviendas ya construidas en la Ley de la Vivienda de Cataluña², el legislador parece tener siempre presente que la formalización de los contratos de compraventa dará lugar ya en estos casos a una auténtica enajenación de los inmuebles, al caminar parejos el otorgamiento del título y la tradición, mientras que en el caso de viviendas en construcción se retrasa la entrega y el comprador no es inicialmente propietario, condición que continúa reuniendo el promotor.

Por lo que se refiere a la regulación de las viviendas de nueva construcción ya concluidas, debe señalarse que la protección del consumidor camina en una doble dirección. Por un lado, se ofrecen al adquirente garantías previas de habitabilidad de la vivienda a través del cumplimiento de determinados requisitos administrativos por parte del promotor (licencia de primera ocupación), que vienen a sumarse a otros que funcionan con carácter previo a las transmisiones y sin cuyo cumplimiento éstas no pueden verificarse (distribución del crédito hipotecario entre los diferentes pisos o locales y formalización del Libro del Edificio). Por otra parte, se refuerza la información que los adquirentes de viviendas han de recibir con la exigencia de entrega de cierta documentación al celebrarse el correspondiente contrato, que, no olvidemos, se suma a la que en la oferta de venta debe proporcionarse de conformidad con lo dispuesto en los arts. 14 a 18 de la Ley, aplicables, con carácter general, a toda venta de viviendas, sea en construcción o ya terminadas.

² "Protección de la edificación y protección del consumidor: La Ley catalana 24/1991, de 29 de noviembre, sobre la vivienda". *Derecho Privado y Constitución* año 3, nº 6, mayo-agosto 1995, pág. 81.

Finalmente, no ha de olvidarse que son también aplicables a la venta de viviendas de nueva construcción ya terminadas tanto las disposiciones generales del Título Preliminar como las interesantes normas sobre publicidad e información en la oferta de viviendas, que regulan tanto este tipo de compraventa como la de viviendas en proyecto o en construcción. Así pues, debe destacarse, en mi opinión, por lo que al Título Preliminar se refiere, que las disposiciones de esta Ley rigen, pese a su específica denominación, tanto para viviendas como para otros espacios del edificio susceptibles de aprovechamiento independiente destinados al desarrollo de actividades profesionales, industriales, comerciales, sociales, culturales o de análoga naturaleza (art. 2.2º) y, desde otra perspectiva, que el texto legal se posiciona a favor de una profesionalización del sector de la promoción inmobiliaria, exigiendo para el desarrollo de esta actividad la inscripción en un registro que reglamentariamente se creará, para lo que las personas que se dediquen a ello deberán reunir ciertos requisitos previos que sean garantía de seriedad en su actuación empresarial y solvencia económica, en beneficio de sus futuros clientes (art. 5.3º)³.

En cuanto a las normas atinentes a las fases de publicidad genérica e información al interesado en la adquisición de una vivienda (en la oferta de venta), que no van a ser objeto de un análisis más amplio en este estudio, adviértase el detalle con que se contemplan los elementos de superficie, anejos, conceptos incluidos en el precio de venta y forma de pago de éste, en la primera de las etapas aludidas (arts. 7- 13), indicando no sólo las menciones que sobre esos extremos debe hacer expresamente toda actividad de publicidad de una promoción inmobiliaria, sino también la integración legal de los mismos en caso de que se haya omitido la referencia a ellos, así como la insistencia, en la línea de otros textos legales⁴, sobre el efecto de vinculación contractual que la publicidad entraña⁵. Además, se acentúa la exigencia de información previa a la suscripción del contrato, a fin de que el intere-

³ En sus comentarios a la L.O.E. ponen de manifiesto BURGOS y PÉREZ DE ANDRADE y GARCÍA-VARELA (*Derechos de la edificación*, coord. por SALA SÁNCHEZ. 2ª ed. Bosch, 2001. Pág. 80) que la definición descriptiva que del promotor hace el art. 9.1º de este texto legal denota una omisión de la profesionalidad del mismo, que, sin embargo, sí aparecía aludida en el Proyecto de Ley de Ordenación de la Edificación de 1996, donde se resaltaba que su ejercicio se correspondía con “una actividad empresarial o profesional”..

⁴ Vid. arts. 8.1º L.C.U. y 3.2º del RD 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

⁵ Como subrayan CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO (*Derecho de la construcción y de la vivienda*. 3ª ed. Madrid, Dilex, 2000. Pág. 361), para que la integración del contrato se produzca la publicidad debe incorporar un contenido informativo y no simples declaraciones laudatorias sobre el inmueble, lo cual será en todo caso una cuestión de interpretación. Probado que, efectivamente, que la publicidad tenía ese contenido informativo, el promotor no puede eludir la norma afirmando que aquélla no debía de ser creída. Por otra parte, si la publicidad pasa a formar parte del contenido del contrato de compraventa que después se suscriba, las consecuencias de no entregar lo prometido en ella son, al margen de que ello se considere infracción administrativa de consumo, las de cualquier incumplimiento contractual, es decir, el comprador dispondrá de las acciones de cumplimiento y, en su caso, resolución del contrato.

sado en la compra pueda conocer el contenido del modelo de contrato que, en su caso, suscribiría, con las condiciones generales que en él se incluyan, los datos jurídicos sobre la vivienda y el edificio en que se ubica, las condiciones materiales de la misma y la perfecta identificación de los profesionales intervinientes en la edificación, teniendo además la oportunidad de examinar directamente una completa documentación técnica y jurídica que será de su interés para formar de manera libre y consciente su voluntad de contratar.

2. Requisitos previos a la venta de viviendas de nueva construcción terminadas

Tanto en el caso de que las viviendas de un edificio se hayan ido vendiendo sobre plano o en construcción como en el caso de que los contratos se celebren concluida la obra (en cuyo caso se presume que la tradición es coetánea, como ya destacamos antes) es necesario el cumplimiento de tres requisitos antes de proceder a la entrega, en el primer caso, y a la propia formalización de los contratos, en el segundo: obtención de la licencia de primera ocupación, del que puede exonerar al promotor en ese instante excepcionalmente el comprador, debidamente informado, en los términos a que después haremos referencia; división del crédito hipotecario y formalización del Libro del Edificio.

La licencia de primera ocupación, a la que están sujetas tanto las viviendas libres como las de protección oficial⁶, tiene como finalidad, según reiterada jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo⁷, comprobar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras, garantizar que los usos a que se destina el edificio sean compatibles con el planeamiento, así como que éste reúna las condiciones idóneas de seguridad y salubridad, razón por la cual se ha señalado que absorbe toda la utilidad de la cédula de habitabilidad y a juicio de algunos explica la supresión de ésta en algunas Comunidades Autónomas⁸. De destacar tales funciones se preocupa la definición que de la licencia de primera ocupación de los edificios proporciona el art. 4.1º de la Ley gallega de Vivienda, según el cual su otorgamiento reconoce y ampara la aptitud de las unidades residenciales en que puedan dividirse para tener la consideración de viviendas. Tal sen-

⁶ En el caso de viviendas de protección oficial además de la licencia de primera ocupación la formalización de los contratos de compraventa de viviendas de nueva construcción terminadas exige la obtención de la cédula de calificación definitiva (art. 26.1º).

⁷ Entre otras muchas, SSTs de 18 de julio de 1997, 2 de octubre de 1999, 3 de abril de 2000 y 8 de mayo de 2002 (RJ. 1997/6038, 1999/6978, 2000/4918 y 2002/4315, respectivamente)

⁸ CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO: *op. cit.* Pág. 160. A mi modo de ver, sin embargo la pervivencia de la cédula de habitabilidad puede seguir teniendo sentido en segundas y ulteriores transmisiones de una vivienda (bien de la propiedad bien sólo de la posesión inmediata, como la que corresponde al arrendatario), quizá exigiendo el previo transcurso de cierto tiempo desde la concesión de la licencia de primera ocupación, pues en tal caso ya no se superpondría a ésta, que, como su propio nombre indica, se concede al concluirse la obra.

tido de la licencia administrativa a que hacemos referencia justifica, por tanto, que haya que acreditar, en principio, ante los compradores de viviendas ya terminadas que se ha obtenido, bien por resolución expresa, bien por silencio⁹.

Ello no obstante, como es posible que el interés del que desea comprar la vivienda se vea lesionado si se le prohíbe de modo absoluto concertar el contrato sin la obtención de la licencia, pues ello puede suponer el transcurso de cierto tiempo, ya sea concedida expresamente (debe contarse con la desidia o la lentitud de muchos Ayuntamientos) o, incluso, por silencio administrativo, la Ley gallega permite la formalización del contrato siempre que el consumidor esté informado, por formar parte de dicho contenido contractual, de que la prestación de algunos suministros está directamente vinculada a la obtención de tal licencia de primera ocupación¹⁰. En todo caso, a mi modo de ver la decisión de suscribir el correspondiente contrato, hecha esta advertencia, no sería obstáculo para instar, en su caso, la correspondiente acción de resolución por incumplimiento contractual si el promotor finalmente no obtuviera de la Administración municipal dicha licencia (se estaría entregando un objeto inservible para el uso a que se destina- *aliud pro alio*), pues el consumidor, obviamente, no renuncia a ella en términos absolutos, sino únicamente a su obtención antes de contratar.

Por lo demás, téngase en cuenta que el futuro adquirente de una vivienda ya terminadas puede pedir la exhibición de la licencia de primera ocupación o, al menos el comprobante de su solicitud y de la fecha de presentación de la misma, si así lo desea (art. 15.2:) antes de la formalización del contrato.

La exigencia relativa a la división del crédito hipotecario entre las diversas unidades susceptibles de aprovechamiento independiente de que conste el edificio tiene por fin evitar la entrada en funcionamiento de las previsiones del art. 123 L.H., que serían indudablemente perjudiciales para el comprador de una vivienda. En efecto, se trata de que, en caso de hipotecas constituidas sobre el conjunto del inmueble, la posterior división de la finca hipotecada -aquí la del edificio en pisos o locales- no entraña por sí sola la división del cré-

⁹ En la Ley catalana de 1991, aunque no se hace referencia *expressis verbis* a la licencia de primera ocupación, al establecer los requisitos previos para poder proceder a la enajenación de viviendas de nueva construcción ya terminadas (art. 23), es indudable que "disponer de las autorizaciones administrativas y los documentos necesarios para la ocupación de la vivienda" (aptdo. 1 e) alude a ello de forma indirecta.

¹⁰ Así lo prevé, en efecto, el art. 17.5° del Decreto 28/1999, de 21 de enero, según el cual las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán copia de la licencia de primera ocupación para la contratación de los respectivos servicios, referencia concreta que debe necesariamente figurar en el correspondiente contrato de compraventa, según el art. 26.2° de la Ley gallega, para poder concertarse con la mera solicitud de la misma. Cuando ésta se obtenga, el promotor tiene la obligación de remitirla (entendemos que una copia simple) al comprador, en el plazo de un mes.

dito hipotecario, por lo que, si ello no se efectúa expresamente (por acuerdo entre acreedor y deudor), el acreedor puede repetir por la totalidad de la suma asegurada contra cualquier de las fincas en que la originaria se haya dividido o contra todas a la vez¹¹.

Tómese en consideración que en la propia oferta de venta (art. 18) el promotor ha debido proporcionar al comprador información sobre la hipoteca constituida sobre el conjunto del edificio y la parte del gravamen que corresponde a cada una de las viviendas en la distribución de la responsabilidad hipotecaria que se prevea en su día realizar, que no es otra que aquella a la que alude el art. 26.3: que analizamos, que tiene que verificarse antes de la suscripción de los contratos de venta de viviendas ya terminadas o antes de proceder a la entrega de las que se vendieron sobre plano o en obra.

El tercer y último requisito para que el promotor pueda enajenar viviendas ya terminadas es la formalización del Libro del Edificio, sobre cuyo contenido y finalidad haremos un breve análisis más adelante. En todo caso, anticipemos que las obligaciones del promotor en este ámbito consisten en tener dispuesto el Libro al comenzar las ventas, recabando la documentación que lo integra de distintos profesionales que han intervenido en la construcción y en hacer entrega del mismo a quienes la Ley señala en el art. 29 como destinatarios¹².

3. Entrega de documentación.

Siguiendo el mismo esquema que en la venta de viviendas sobre plano o en construcción, la protección del comprador de una vivienda nueva ya construida se articula no sólo sobre la base del establecimiento de unos requisitos previos para contratar sino también sobre la de la exigencia, en este caso en el art. 27 de la Ley, de una documentación que ha de entregársele materialmente, al tiempo de celebrarse el correspondiente contrato¹³, sin perjuicio de que dicho comprador, con anterioridad a la formalización de aquél, hubiera tenido ya a su disposición, para su conocimiento y, en su caso, comprobación de datos,

¹¹ Con detalle, sobre las operaciones registrales a realizar para dividir el crédito hipotecario, vid. ZURILLA CARIÑANA: *La garantía real y la propiedad horizontal*. Madrid, Tecnos, 1995. Pág. 80.

¹² El libro del Edificio creado por la L.O.E. ha sido descrito como “documentación registrada de su historia constructiva” (así lo entiende VILLAGÓMEZ RODIL, en *Derecho de la edificación*, cit., coord. por SAL SÁNCHEZ. Pág. 68), si bien, a mi modo de ver, el que la Ley gallega de Vivienda pergeña tiene un significado diferente y de mayor utilidad para el adquirente de vivienda, como después se argumentará.

¹³ Efectivamente, por lo que se refiere a las viviendas vendidas en proyecto o en construcción los requisitos previos a la venta se contemplan en el art. 19 (tener sobre el suelo un derecho de propiedad, de superficie o de opción de compra inscrito en el Registro de la Propiedad, haber obtenido licencia de edificación, para lo que se requiere el correspondiente proyecto técnico y haber otorgado ya la escritura de obra nueva), en tanto que la referencia a la documentación que debe entregarse celebrado el contrato se recoge en el art. 22.

buen parte de la misma, por haber cumplido con rigor el promotor las obligaciones que en relación con la información en la oferta de venta le impone este mismo texto legal.

Por lo demás, obsérvese que el apartado 2 de este precepto extiende la obligación del promotor de entregar esta documentación a los compradores de viviendas en proyecto o en construcción cuando se proceda a la entrega de las mismas, al igual que lo hacía el art. 26, que ya hemos comentado, con respecto a los requisitos previos a la formalización de los contratos.

Cualquier análisis del contenido del art. 27 revela de forma inmediata que la documentación que ha de entregarse al comprador es de una doble naturaleza. Por un lado, se proporciona información que se estima de utilidad para el consumidor sobre los aspectos puramente materiales de la vivienda que ha comprado (plano de la misma, especificando el trazado de las redes de energía eléctrica, agua, climatización, comunicaciones y demás servicios, lo que será esencial para afrontar posibles futuras reparaciones, indicación de los materiales definitivamente utilizados en la construcción, instrucciones de uso de los servicios con que cuenta la vivienda, garantía de sus instalaciones...) ¹⁴. Por otra parte, no se olvida -como ya han puesto de manifiesto otros preceptos de la Ley- que la misma o mayor importancia que los aspectos materiales y técnicos ligados a la construcción de una vivienda nueva revisten los jurídicos relativos al régimen de propiedad horizontal, la hipoteca, si existiere tal gravamen, y la concesión -o, al menos, solicitud, si el interés del comprador determina la aplicación de lo previsto en el art. 26.2.- de la licencia de primera ocupación y la cédula de calificación o declaración definitiva (éstas últimas tratándose de viviendas de protección oficial), que garantizan la correspondencia entre la obra realizada y aquella para la que se concedió la licencia de obra y que el edificio reúna condiciones suficientes de seguridad y habitabilidad ¹⁵.

Una de las mayores diferencias en este ámbito entre la venta de viviendas sobre plano o en construcción y las ya terminadas radica, a mi juicio, en que en este último caso será común que el título constitutivo de la propiedad horizontal haya sido otorgado ya por el promotor de forma unilateral, acaso apoderado por los compradores que celebraron sus contratos estando la obra sin iniciar o sin concluir, si las ventas de las unidades independientes del edificio se hubiesen desdoblado en esas dos etapas. Hasta ahora ha sido habitual introducir en los contratos una estipulación en la que el comprador declara conocer y aceptar el contenido del título constitutivo y, en su caso, de los estatutos ya redactados. Ello, indudablemente, no carece de importancia si se pretende con posterioridad oponer a dichos adquirentes de pisos o locales en el edificio el contenido de alguna norma estatutaria que

¹⁴ Veáanse, en este sentido, los apartados e), f), g) y h) del art. 27..

¹⁵ De detallar la documentación de índole jurídica que ha de entregarse al comprador se ocupan los apartados a) a d) de este art. 27.

de algún modo limite sus derechos o facultades sobre elementos privativos o comunes.

En este sentido, recuérdese que la oponibilidad de las normas estatutarias a los terceros, según resulta del art. 5.3: L.P.H., depende de la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad¹⁶ o, en su defecto, de un efectivo conocimiento extrarregistral de ellas. Aunque no ha dejado de discutirse, y algunos autores, en efecto, así lo han defendido, si las normas estatutarias vinculan en todo caso y directamente a quienes adquieren sus pisos o locales directamente del promotor otorgante del título constitutivo¹⁷, a mi modo de ver es mas oportuno, como antes se indicaba, considerar que son terceros, a los efectos de dicho art. 5.3: L.P.H., en primer término, y sin perjuicio de extender el concepto a los adquirentes de otros derechos reales o incluso de derechos personales (como los arrendatarios), los que devienen propietarios de alguno de los pisos o locales estando otorgados ya los estatutos.

Si los estatutos hubieran accedido al Registro, por tanto, vincularían como terceros a los adquirentes de las viviendas nuevas ya terminadas¹⁸ aun en el caso de que no hubieran tenido conocimiento real de los mismos, pero si tal acceso no se hubiera producido devendría esencial analizar si tuvieron acceso al contenido de las cláusulas estatutarias, para lo cual cobra importancia la inclusión en sus contratos de compraventa de la cláusula a que antes nos referíamos, donde el comprador declara conocer y aceptar el contenido de los estatutos.

Aunque algunos tribunales han aplicado la Ley General de Consumidores y Usuarios (art. 10.1 a), que no acepta remisiones a documentos que no se entreguen al consumidor al tiempo de contratar cuando deban tomarse como contenido contractual, y han mantenido en ciertos casos la no vinculación de los compradores a unos estatutos que, en sus correspondientes contratos de compraventa, declaraban conocer y asumir, es cierto que otros han afirmado lo contrario y, en consecuencia, los adquirentes de una vivienda, siempre sin perjui-

¹⁶ “El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad”.

¹⁷ Así ROCHA Y ROCHA (“Problemas jurídicos que plante la propiedad horizontal”. R.D.E.A. año IV, n°19, 1959. Pág. 972) ha argumentado que los efectos de un contrato no nacen sólo para las partes y sus causahabientes universales, sino también para los que lo son a título particular, de modo que los estatutos vinculan, en concepto de parte y no de tercero, a los que adquirieron pisos o locales de los intervinientes en la elaboración de los estatutos.

¹⁸ A mi juicio la vinculación por los estatutos en relación con los demás propietarios de la Comunidad no es incompatible con eventuales acciones contractuales contra el omotor vendedor fundadas en su incumplimiento de lo pactado por ser ello contrario a lo previamente regulado en los estatutos.

cio de sus acciones personales derivadas del contrato, han quedado obligados frente a la Comunidad por normas a las que no tuvieron acceso material en ningún momento.

Por ello, es a mi juicio destacable, dentro del conjunto de previsiones del art. 27, que la Ley de Vivienda de Galicia obligue al promotor a hacer entrega de los estatutos ya redactados al comprador de una vivienda ya terminada, igual que lo es que en la etapa precontractual aquél tenga que ponerlos a su disposición para facilitar la formación de su voluntad contractual con un conocimiento más cabal de la situación jurídica del piso y del edificio en que se integra (art. 15.1: c).

Por lo que se refiere a las consecuencias de la falta de entrega de la documentación, tén-gase en consideración que la propia L.G.D.C.U. en su art. 13 exige que en las ventas de productos o servicios se proporcionen al consumidor las instrucciones de uso de los mismos y dentro de tal concepto podríamos incluir las menciones del art. 27 atinentes a información sobre aspectos jurídicos y materiales del edificio¹⁹. De todos modos, con independencia de que pueda considerarse como una infracción administrativa de consumo el incumplimiento por parte del promotor empresario de tal obligación al tiempo de celebrar el contrato o de la tradición (art. 52.1: e), a mi juicio ello puede ser también la génesis del ejercicio de las correspondientes acciones civiles contractuales para exigir la misma.

Desde el punto de vista civil, por tanto, aplicando las reglas generales del Código de 1889 relativas al incumplimiento parcial o total de un contrato, el comprador podría exigir del vendedor la realización de su prestación accesoria de entrega de la documentación que será de utilidad e interés para el disfrute del bien adquirido²⁰. En caso de que el cumplimiento en forma específica no fuera posible entraría en juego el remedio sustitutorio de la indemnización de daños y perjuicios (art. 1101 Cc.), sin que, sin embargo, a mi juicio *a priori* pueda hablarse, con carácter general, de una posible resolución ex art. 1124 CC., por carecer el incumplimiento que analizamos de la suficiente entidad a estos efectos.

4. Segundas y ulteriores transmisiones de viviendas.

La obligación que, teniendo como sujeto al promotor inmobiliario, se impone en la Ley

¹⁹ Desde luego, en este sentido se ha interpretado en no pocas ocasiones el contenido del Libro del Edificio que ha entregarse a los compradores (MUÑOZ CASTILLO y COSME DE MAZARREDO y PAMPLÓ llegan a decir -en *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación: régimen jurídico y técnico*, coord. por GARCÍA MACHO. Colex, Madrid, 2000. Pág. 58- que “ de alguna manera se asemeja a los manuales de instrucciones de los automóviles a los que estamos tan acostumbrados”), siendo una documentación de similar naturaleza a la que menciona este art. 27 de la Ley, si bien en este caso referida a cada vivienda en concreto y no al inmueble en que se ubica.

²⁰ En cierto modo estaríamos hablando de los “accesorios” que contempla el art. 1097 Cc., que el deudor ha de entregar al acreedor de cosa cierta y determinada, cualquiera que sea el contrato celebrado, y aunque no hubieran sido mencionados expresamente en él.

de Vivienda de Galicia de entregar la documentación a que acabamos de hacer referencia a los compradores de viviendas nuevas, tanto en proyecto o en construcción como ya terminadas, la traslada el art. 28 de la Ley al ámbito de las segundas y ulteriores transmisiones de viviendas, sólo con puntuales excepciones en cuanto a su extensión.

El obligado es ahora todo vendedor que enajene una vivienda, sin previsión legal expresa de que haya de serlo en el marco de su actividad profesional o empresarial, lo que plantea la duda de si quedan incluidos en el ámbito de aplicación del precepto los particulares que vendan una vivienda, supuesto en que el legitimado para recibir la documentación no sería ya, obviamente, un consumidor, aspecto éste sobre el que nos pronunciaremos en el estudio de las normas sobre requisitos para el arrendamiento de esta Ley Gallega de Vivienda, que suscitan los mismos problemas interpretativos²¹.

El vendedor simplemente transmitirá la documentación que en su momento hubiera recibido, bien directamente del promotor, bien de ya de un particular que trajera causa de aquél, lo que supone indirectamente la imposición de una obligación general de conservación de la documentación para en su momento estar en condiciones de hacerla llegar a terceros.

5. El Libro del Edificio.

A diferencia del tratamiento que se da a esta materia en la Ley de Ordenación de la Edificación (art. 7), donde se realiza, como ha subrayado la doctrina, una equiparación en su contenido y efectos entre la documentación a entregar al final de la obra y el Libro del Edificio²², en la Ley de Vivienda de Galicia se mantiene la autonomía entre ambos, ocupándose el art. 27, en los términos ya expuestos, de la documentación que deberá recibir el comprador de vivienda al concluirse la obra, y el 29 del Libro del Edificio, cuyo modelo y formalidades concretas deberán ser objeto de desarrollo reglamentario.

Se trata, a pesar de ciertas reiteraciones, quizá evitables (como la entrega de copia de la licencia de primera ocupación -art. 27- y la indicación de la fecha de ésta en el Libro del Edificio -art. 29) de preceptos que traslucen perspectivas diferentes. Así, en el primer caso se proporcionan básicamente datos relativos a la vivienda concretamente comprada, mientras que en el segundo se pretenden recoger, de manera completa, los referentes al edificio en que aquélla se ubica, documentación que sería de interés estuviese siempre a disposición

²¹ En efecto, los adquirentes de una vivienda sólo serán consumidores, en el sentido del art. 2 LCU cuando concurren dos circunstancias: que el vendedor sea un empresario y que ellos no adquieran el inmueble con la finalidad de reintroducirlo en el mercado.

²² Véase en este sentido la opinión de DE ASÍS ROIG en *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, dir. por PAREJO ALFONSO. Madrid, Tecnos, 2001. Pág. 169.

no sólo de los propietarios, únicos mencionados en el art. 29, sino también de cualquier usuario -en virtud de un título real u obligacional- de las unidades privativas del inmueble²³.

A mi modo de ver, por otra parte, no existe diferencia entre los sujetos destinatarios de la documentación a que hacen referencia los arts. 27 y 29, a pesar de la distinta terminología legal empleada, salvo en lo relativo a la entrega del Libro del Edificio al Presidente de la Comunidad en lugar de los propietarios individuales, si aquélla ya estuviese constituida, sin perjuicio del derecho de los mismos a consultarlo²⁴.

Así, aunque el art. 27 señale que la documentación ha de entregarse a los compradores de vivienda de nueva construcción ya terminadas, al celebrarse el contrato, y a los compradores de viviendas en proyecto o en construcción, cuando se proceda a la entrega, y el 29 señale que, si no está constituida la Comunidad de Propietarios, el Libro del Edificio lo recibirán los *adquirentes* de las viviendas, y, desde luego, la transmisión de la propiedad en nuestro Derecho no coincida siempre con la suscripción de un contrato de compraventa, en este caso sí parecen hacerlo, pues si la vivienda ya esta concluida inmediatamente después del contrato se procederá a la entrega material (el comprador ya se convierte en adquirente), en el caso de compraventa de viviendas de nueva construcción ya concluidas, y si se verifica la *traditio* de la vivienda comprada en su día sobre plano o en construcción quien la compró entonces y sólo tenía título pasa a ser también ahora propietario.

De todos modos sí ha de subrayarse, frente a las críticas de que fue objeto por parte de los profesionales de las actividades de promoción inmobiliaria la redacción del art. 7 L.O.E., que parece exigir la entrega de un ejemplar del Libro del Edificio a cada usuario final del mismo, con el coste económico que ello supondría en los grandes inmuebles que cuentan con gran número de viviendas y locales de negocio, la posibilidad, subrayada por la Ley gallega, de proporcionar un único Libro a la Comunidad de Propietarios, representada por su Presidente, que oportunamente lo facilitará a los titulares dominicales que deseen consultarlo individualmente.

Por lo demás, aunque el sujeto activo de la obligación de entrega del Libro del Edificio a los adquirentes es, en la Ley de Vivienda de Galicia, el promotor, y, en efecto, a él le corresponde la formación del mismo, recabando la correspondiente documentación, parte

²³ De todos modos, aunque ciertamente la Ley gallega no contiene exigencia alguna de poner a disposición de los usuarios de partes susceptibles de aprovechamiento independiente del inmueble el Libro del Edificio, el art. 32 sí obliga a entregar parte de la documentación que compone aquél al arrendatario.

²⁴ Así, el apartado 4º del art. 29 establece que “En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal cada propietario podrá solicitar del presidente o, en su caso, del secretario o administrador que custodien la documentación de la comunidad que le faciliten el Libro del Edificio, a fin de proceder a su examen”.

de la misma se la irán facilitando a él otros agentes del proceso de edificación, como el director de la obra o los suministradores de productos²⁵.

Obsérvese, además, la diferencia en cuanto al contenido y finalidad del Libro del Edificio que contempla la L.O.E. y el que regulan algunas Comunidades Autónomas, como es el caso de Galicia y Cataluña²⁶. En efecto, la L.O.E concibe el Libro del Edificio como un documento de especificaciones técnicas (de escueto contenido, por otra parte), cuya principal función es dar información a los adquirentes, sobre todo a los que, por no encajar en el concepto de consumidores de la L.G.D.C.U., no gozarían de la protección que el Real Decreto 515/1989 les ofrece, y además, como ha subrayado GONZÁLEZ CARRASCO²⁷, establecer deberes de conservación para los usuarios finales, cuya infracción podría determinar la exoneración de responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso de edificación (art. 17.8: L.O.E.)²⁸.

Indudablemente, el Libro del Edificio en la Comunidad Autónoma de Galicia aparece, ante todo, como un instrumento de conocimiento a disposición de los adquirentes, con un contenido mucho más detallado que el que contempla la L.O.E.²⁹, no sólo de datos técni-

²⁵ En este sentido, DE ASÍS ROIG (loc. cit. Pág. 172) destaca que corresponde básicamente al director de la obra elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada, pero con él han de colaborar tanto el director de la ejecución de la obra, aportando los resultados del control realizado, como el contratista, facilitando al director de la obra los datos necesarios para elaborar la documentación y los suministradores, que en ocasiones no tienen relación directa con el promotor y deberán proporcionar al director de la obra las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad correspondientes.

²⁶ La normativa sobre el Libro del Edificio en Cataluña está compuesto por la Ley 24/1991, que lo creó y los Decretos 206/1992, de 1 de septiembre y 158/1997, de 8 de julio, que lo desarrollan en este punto. También la Comunidad de Madrid lo regula en la Ley de Calidad de la Edificación -Ley 2/1999- y en la Orden de 17 de mayo de 2000, que desarrolla el Decreto 349/1999, de 20 de diciembre. Destaca en esta regulación, a diferencia de las demás autonómicas y la estatal, la obligación de depositar un ejemplar en el Ayuntamiento, antes de lo cual no se concederá licencia de primera ocupación (obsérvese que el procedimiento en Galicia es a la inversa, pues el propio Libro del Edificio ha de constar la licencia de primera ocupación).

²⁷ CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO y GONZÁLEZ CARRASCO: *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*. Pamplona, Aranzadi, 2001. Pág. 179.

²⁸ MUÑOZ CASTILLO y CONDE DE MAZARREDO y PAMPLÓ (en *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación: régimen jurídico y técnico*, cit. Pág. 58) señalan las siguientes funciones del Libro del Edificio contemplado por la L.O.E.: documentar técnicamente el edificio, identificando a los agentes intervinientes, proporcionar un manual de instrucciones de uso y mantenimiento y facilitar información esencial en los casos de reclamaciones, para dilucidar responsabilidades y el ámbito de las garantías.

²⁹ De todos modos, como señala GONZÁLEZ CARRASCO (op. cit. Pág. 181), la documentación a que hace referencia el art. 7 L.O.E. tiene un contenido mínimo y nada impide que, tal como han hecho los legisladores autonómicos, entre ellos el gallego, los agentes de la edificación puedan configurar un Libro más completo, recogiendo también información sobre el régimen jurídico del edificio. Permítasenos dudar, sin embargo, de la generalización de esta forma de actuación sin que exista precepto legal imperativo al respecto.

cos de la construcción -aunque también- sino ante todo como forma de publicidad material del régimen jurídico del edificio, obviamente sin perjuicio de la publicidad registral que proceda y su correspondiente eficacia. En este sentido, téngase en cuenta que la oponibilidad frente a terceros de los estatutos de la Comunidad y sus eventuales modificaciones - copia de los cuales debe formar parte del Libro del Edificio- sigue estando vinculada a su inscripción registral o, en su defecto, conocimiento real y efectivo. Su constancia en la documentación a que hacemos referencia sólo facilita el conocimiento real, que en todo caso habrá que seguir probando si se quiere sustentar en él tal oponibilidad. En todo caso resaltemos que estas modificaciones estatutarias no sólo deben constar, en el supuesto de que ya se hubieran verificado, en el Libro del Edificio tal como se configure inicialmente al hacerse entrega de él al Presidente de la Comunidad o los propietarios individuales, sino que éstos mismos, a mi juicio, deben reflejarlas si tienen lugar con posterioridad en el desarrollo de la vida comunitaria, pues el apartado 3: del art. 29 alude a las incidencias, tanto materiales como jurídicas. Además de tales eventuales modificaciones de los estatutos deberán pasar a formar parte integrante del Libro, a mi modo de ver, las resoluciones judiciales que incidan en cuestiones como conflictos de titularidad de determinados espacios del edificio suscitados entre propietarios y la Comunidad o con el promotor del inmueble, siendo acaso más discutible, sin embargo, que otras relativas a reclamaciones de gastos comunes, por ejemplo, deban hacerlo.

En cuanto al contenido del Libro del Edificio en Galicia, la Ley lo articula de la siguiente manera: 1. Identificación del Edificio, básicamente a través de planos y fotografías; 2. Documentación administrativa, de la que no deben constar copias de su contenido, sino únicamente las fechas, al igual que del acta de recepción de la obra³⁰; 3. Agentes intervinientes en la edificación, con la mención expresa de los subcontratistas, que no aparecen aludidos en tal concepto en los arts. 8- 16 de la L.O.E., lo que puede tener consecuencias importantes en una eventual exigencia de responsabilidades por defectos constructivos³¹; 4.

³⁰ Obsérvese que en el art. 7 de la L.O.E. se exige constancia en el Libro del Edificio del acta de recepción de la obra, no sólo de su fecha (como hace la Ley gallega), lo que puede ser de utilidad para comprobar la existencia o no de reservas (*vid.* art. 6). En todo caso, no podemos olvidar que en el cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía que este texto legal fija el día a quo es la fecha del acta de recepción de la obra (ello explica que tal referencia no aparezca en las leyes autonómicas anteriores a la L.O.E. que regulan el Libro del Edificio y sí en las posteriores).

³¹ Como se ha señalado, quizá la L.O.E. no contempla entre los agentes de la edificación a los subcontratistas porque el art. 17.6º responsabiliza a los constructores de los daños materiales derivados de la defectuosa actuación de aquéllos. La mención expresa en la Ley gallega de los subcontratistas, sin embargo, supone un indudable beneficio para el adquirente, pues la existencia por ley de un régimen de responsabilidad por hecho ajeno no excluye en modo alguno la posibilidad de que el perjudicado dirija su acción judicial contra el causante de los vicios o defectos constructivos, para la cual es primordial su previa identificación en el Libro del Edificio. Contra el subcontratista tendrá el adquirente perjudicado la acción de responsabilidad extracontractual que deriva del art. 1902 Cc., con un plazo de un año para su ejercicio, y a mi modo de ver también podría ejercitar la acción subrogatoria colocándose en el lugar del constructor que tenía una relación contractual con él, si éste fuera insolvente.

Régimen jurídico del edificio, en el que destacamos la copia de la escritura de división horizontal del inmueble, si se acoge a este régimen, así como de los estatutos, en el momento en que se otorguen, documentación que pudo no entregarse personalmente al comprador al suscribir el correspondiente contrato (art. 27.1: b) por ser posterior su formalización, y las garantías constituidas, en cumplimiento de la L.O.E., para responder de los daños materiales ocasionados por vicios y defectos constructivos; 5. Datos técnicos de la edificación, que comprenden planos detallados del inmueble, descripción de los materiales constructivos y las instrucciones de uso y mantenimiento.

No parece de interés detallar más el contenido del Libro de la Edificación según aparece concebido en el art. 29 de la Ley gallega, pero sí, por el contrario, preguntarnos en este breve análisis por su eficacia probatoria en posibles procesos judiciales de reclamación de responsabilidad a los agentes de la edificación por vicios o defectos constructivos o incluso en posibles litigios en el seno de la Comunidad de Propietarios constituida sobre el edificio, o de un arrendatario contra la Comunidad, habida cuenta de que allí constarán las obras de reforma o rehabilitación que los propietarios lleven a cabo, así como las tareas de mantenimiento que procedan (art. 29.3:), de modo que la falta de reflejo de las mismas podría significar su no realización y, acaso, otras consecuencias. En este sentido, sin embargo, compartimos la opinión que GONZÁLEZ CARRASCO³² expresara, en relación con el Libro del Edificio de la L.O.E., de que se trata de un documento privado, cuya valoración practicará libremente el Juez que conozca del caso, junto con otras posibles pruebas que se hayan aportado. Desde luego, la falta de constancia de operaciones de mantenimiento del edificio³³ no libera automáticamente de responsabilidad a dichos agentes ni siquiera invierte la carga de la prueba en perjuicio de los propietarios.

II. El arrendamiento de vivienda

Constituyen parte del objeto de la Ley de Vivienda de Galicia, como se desprende de su Exposición de Motivos y del art. 1, apartados a) y c) tanto el establecimiento de medidas que garanticen la protección de los usuarios de viviendas como la regulación del sistema de depósito de fianzas de los arrendamientos a favor de la Administración autonómica, en desarrollo de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Así pues, en materia de arrendamientos de vivienda son de una doble naturaleza las nor-

³² Loc. cit. Pág. 191.

³³ Corresponderá a la norma reglamentaria que desarrolle la Ley en este punto concretar quién deberá anotar en el Libro del Edificio tales operaciones y qué tipo de documentos habrán de apoyar los apuntes que se verifiquen (lo más coherente parece, como ha establecido la normativa catalana, que sea el Secretario de la Comunidad o, en su caso el Administrador, si ejerciera funciones de tal, quien tenga esa obligación, puesto que la Ley de Propiedad Horizontal pone a su cargo la documentación de la Comunidad).

mas aplicables de esta Ley de 29 de julio de 2003: por un lado, las de protección de consumidores que pretenden proporcionar a quien desea alquilar una vivienda una información veraz y completa acerca de las condiciones de ésta y del propio contrato y además una garantía de habitabilidad de la misma (Capítulo IV del Título I) y, por otro, las que se ocupan del procedimiento del depósito de fianzas de los contratos a disposición de la Comunidad Autónoma (Título III), que siempre se ha analizado como un medio importante de financiación de éstas³⁴.

Además, dentro de este último Título se regula el registro administrativo de contratos de arrendamiento, dependiente del Instituto de la Vivienda y el Suelo de Galicia e instrumento necesario de control de los celebrados en la Comunidad Autónoma sobre los que debe recaer la correspondiente acción inspectora.

1. La protección del consumidor arrendatario de vivienda.

1.1.Ámbito de aplicación de los arts. 30- 32 de la Ley 4/2003

Desde una triple perspectiva se orienta en la Ley de vivienda de Galicia la tutela de los arrendatarios de viviendas, que es en quienes finalmente se concreta la protección a los usuarios a que hace referencia genéricamente el art. 1.

Por una parte se garantiza la recepción de cierta información en la oferta de arrendamiento, de modo similar, aunque lógicamente de contenido mas sucinto, que la que se prevé en la oferta de venta. Por otro lado, también en paralelo a lo que la Ley establece antes de la formalización de los contratos de compraventa, se señalan unos requisitos sin cuyo cumplimiento no se podrá ceder en arrendamiento una vivienda. Finalmente, se obliga al arrendador a facilitar al arrendatario, al tiempo de la suscripción del contrato, una documentación que complete la información de que dispone acerca de la vivienda que va a ocupar y el edificio en que se ubica, tanto desde el punto de vista material como jurídico.

La primera duda que plantean los art. 30 a 32 de la Ley gallega, que, bajo la rúbrica Requisitos para el arrendamiento regulan esta materia, es el ámbito de aplicación de los mismos. En efecto, si bien en las normas de este texto legal sobre compraventa de viviendas, sea en construcción o simplemente proyectadas, sea ya terminadas, parece clara la

³⁴ En este sentido ATAZ LÓPEZ, en su comentario a esta Disposición Adicional (en Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO. 3ª ed. Pamplona, Aranzadi, 2002. Pág. 850), resalta que este modo de hacer acopio de recursos para organismos públicos puede calificarse, como ha hecho el Tribunal Superior de Justicia de Valencia, en sentencia de 7 de septiembre de 1994, como “exacción para-fiscal”. De hecho, la enmienda de supresión de esta Disposición Adicional que en su día se presentó alegaba que la Ley de Arrendamientos Urbanos no era la vía más adecuada para establecer sistemas de financiación de las Comunidades Autónomas.

intervención en los contratos de un consumidor que adquiere de un empresario o profesional³⁵ y en este sentido son constantes las referencias al promotor inmobiliario como una de las partes, cuando de arrendamiento de viviendas tratamos la cuestión no parece tan diáfana, reiterándose las dudas que antes apuntábamos en relación con las normas sobre segundas y ulteriores transmisiones de viviendas. Ciertamente, en los arts. 30 a 32 el legislador no menciona en ningún momento al promotor como parte necesaria del contrato de arrendamiento y opta por utilizar expresiones impersonales como deberán especificarse, la oferta contendrá o será necesario que el inmueble disponga, o por referirse, simplemente, al arrendador.

No obstante, interpretando estos preceptos en relación con la Exposición de Motivos de la propia Ley a mi juicio debe señalarse que siguen siendo normas de tutela de consumidores, en este caso usuarios finales de una vivienda en régimen de arrendamiento, aunque falte una precisión como la del art. 1.1: del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, según el cual el mismo será de aplicación “*a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores*”³⁶. Tanto por ello como por razones competenciales³⁷ deben considerarse, a mi modo de ver, aplicables los arts. 30 a 32 de la Ley gallega sólo cuando el arrendatario sea un consumidor, lo que, no obstante, no debe tampoco inducirnos a afirmar, sin ulteriores reflexiones, que el arrendador tenga que ser, necesariamente, un promotor inmobiliario.

Así, al hilo de la acotación del ámbito subjetivo de aplicación del Decreto estatal a que acabamos de hacer referencia, a mi juicio la información en la oferta de arrendamiento, los requisitos previos a la formalización de contratos y la documentación que ha de entregarse al suscribir éstos, a que alude la Ley de Vivienda de Galicia no será exigible cuando sea un particular el que, como un acto aislado, sin introducir la vivienda en ningún canal comercial, y sin profesionalización alguna, alquila la misma a otro sujeto privado. *A contrario sensu*, y en la línea apuntada antes de rechazar que el arrendador sea exclusivamente un

³⁵ Sólo quedarían como salvedad a tal afirmación las previsiones normativas sobre las segundas y ulteriores transmisiones de viviendas, en que el transmitente será en ocasiones un particular, por lo que en relación con este tipo de contratos parece podrá mantenerse lo que a continuación se pondrá de manifiesto sobre el arrendamiento de viviendas.

³⁶ En opinión de CAVANILLAS MÚGICA (“La protección de los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas: el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril”. *Derecho Privado y Constitución*, año 3, n° 6, mayo-agosto 1995. Pág. 47), “es de agradecer que este Real Decreto exija claramente la condición empresarial o profesional de la contraparte del consumidor, que el art. 1 de la LGDCU pasó por alto”.

³⁷ A pesar del equívoco epígrafe “Requisitos para el arrendamiento” de esta Ley de vivienda de Galicia no debe olvidarse que el Estado (art. 149.1º8) ostenta competencia exclusiva para legislar en materia de “bases de las obligaciones contractuales”, en el ámbito del Derecho privado de contratos (es decir, legislación civil), competencia en virtud de la cual se dictó la L.A.U. de 1994.

promotor, creo deben quedar también en el ámbito de aplicación de la Ley autonómica los contratos suscritos por quienes por tener gran cantidad de viviendas en el mercado de alquileres, utilizar tal actividad como inversión económica o utilizar asiduamente canales empresariales para la oferta de arrendamiento pueden ser calificados de algún modo como arrendadores profesionalizados.

Como es sabido, la legislación tuitiva de los consumidores surge como forma social de dar amparo a quienes se encuentran contractualmente en una posición de desequilibrio frente a la otra parte, que dispone de medios económicos, técnicos y jurídicos muy superiores. Tal desproporción de medios, a mi modo de ver justificadora de la aplicación de este tipo de normativa de protección, se advierte fácilmente en la relación entre un arrendatario de vivienda y quien introduce en el mercado el inmueble en las condiciones antes descritas. Los mismos argumentos son válidos, a mi juicio, para analizar las normas del art. 28 de la Ley 4/2003, de 29 de julio, sobre entrega de documentación en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas.

Sin ninguna duda surgirán supuestos de contratación sobre inmuebles (bien arrendamientos bien compraventas) en que ninguna de las partes del contrato sea en principio un empresario o un profesional pero que no dejen de generar polémica sobre la oportunidad de aplicar estas normas de protección de consumidores, por servirse una de ellas, previa suscripción del correspondiente contrato, de la actividad de mediación de profesionales (agentes de la propiedad inmobiliaria, por ejemplo), que realizan una actividad de aproximación entre los futuros contratantes, generalmente sin llegar a formalizar el contrato, sobre todo si de compraventa se trata, ya que para enajenar se requiere poder expreso (art. 1713 Cc.).

1.2. Información en la oferta de arrendamiento.

Hechas estas disquisiciones iniciales sobre el ámbito de aplicación de estos preceptos, destaquemos, en cuanto a la información precontractual que el interesado en arrendar una vivienda tiene derecho a recibir, que, en primer término, deben señalarse en la oferta las características de la misma (parece suficiente la ubicación, la superficie, sus anejos, en su caso, y si es amueblada o no, aunque ello acaso pudiera encajar también en la siguiente exigencia de la Ley), los servicios o instalaciones con que cuenta (creo que tanto las privativas como las comunes del edificio a que pertenece, pues el arrendamiento de una vivienda lleva ínsito el derecho de uso de la parte que al propietario de ésta le corresponda en los elementos comunes del inmueble en que se ubica) y las condiciones de uso.

Especial detención merece esta última cuestión, pues ha generado siempre conflictividad la determinación del uso o destino que pudiera hacerse de las viviendas o locales cedidos en arrendamiento, en relación con las pretensiones que en su día ejercitará la Comunidad de Propietarios por entender que el que se estaba dando efectivamente por el arrendatario no estaba permitido por los estatutos comunitarios. En este sentido, y sin per-

juicio de que ello carezca de efectos frente a terceros -y la Comunidad aquí lo es, por lo que si se da el caso podría ejercitar del mismo modo las correspondientes acciones judiciales-, para el arrendatario, en su relación contractual con el arrendador, y como sustrato de posibles reclamaciones posteriores, es de gran interés que éste precise, ya en la etapa precontractual, qué usos podrían darse al inmueble (oficinas, sólo vivienda, despachos profesionales, negocios hosteleros en caso de locales comerciales, etc.)³⁸. Obsérvese, por otra parte, la conexión de esta mención de las “condiciones de uso” de la vivienda en la oferta de arrendamiento con la obligación de entregar los estatutos al arrendatario en la formalización del contrato (art. 32 aptdo. b), pues, aun en el caso de que el interesado en el arrendamiento conociera esos estatutos antes de suscribir el contrato (el art. 32 dice que han de facilitarse “en todo contrato de arrendamiento”, lo que no deja claro el momento concreto de la entrega) y ello le decidiera a no hacerlo finalmente, la constancia en la oferta de tal cuestión podría fundamentar una reclamación de daños y perjuicios al arrendador como claro supuesto de culpa *in contrahendo*.

Por lo demás, la oferta de arrendamiento debe precisar otros elementos esenciales para la delimitación de tal contrato, cuales son la renta (a mi modo de ver precisando la periodicidad del pago), el plazo de vigencia del contrato y las cantidades repercutibles por los servicios de que disponga, lo que ha de entenderse en el sentido del art. 20 L.A.U. En consecuencia se trata, a mi juicio, de que en la oferta de arrendamiento se señalen los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores, que según el apartado 3: del citado art. 20 L.A.U. son en todo caso, de cuenta del arrendatario. Creo que en la dicción literal del art. 30 *in fine* de la Ley de Vivienda de Galicia no se incluyen las cantidades que en concepto de gastos de comunidad deba pagar el arrendatario, si ello se pacta en el contrato, aunque sí sería oportuno que en ese momento anterior a la suscripción del contrato el interesado en arrendar la vivienda supiera, aunque sin concreción cuantitativa, si habrá de abonar esos porcentaje que en los gastos comunes del inmueble correspondan a la vivienda arrendada o no³⁹.

1.3. Requisitos previos al arrendamiento

El legislador pone en este caso el acento en garantizar al arrendatario de una vivienda

³⁸ Tras la reforma del art. 7.2º L.P.H., en virtud de la Ley 8/1999, de 6 de abril, el tema probablemente no será tan controvertido, pues podrán realizarse en los pisos o locales, siempre que no sean dañosas para la finca ni contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, todas las que no estén expresamente prohibidas en los estatutos (el texto anterior hacía referencia a las “no permitidas” en éstos). Aún así, para el arrendatario ofrece seguridad jurídica que en la oferta contractual el arrendador señale o no dentro de los posibles usos de la vivienda que desea arrendar uno que pudiera estar prohibido en los estatutos de la Comunidad que él en ese momento ignora.

³⁹ Recuérdese que el art. 20.1º *in fine* L.A.U. determina que “Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato”, exigencia que a mi parecer es desproporcionado adelantar a la oferta de arrendamiento.

tanto que la misma como que el edificio al que pertenece reúnen las condiciones exigibles de habitabilidad. Con este propósito prohíbe arrendar viviendas sin que se haya obtenido la licencia de primera ocupación, expresamente o por silencio administrativo positivo, y, de ser vivienda sujeta a los regímenes de protección pública, la calificación o declaración definitiva.

Además, será necesario contar con la cédula de habitabilidad si ello fuera exigible en virtud del art. 4 de la Ley, que así lo contempla cuando hayan transcurrido diez años desde el otorgamiento de la licencia de primera ocupación. Nótese que este precepto hace renacer en la Comunidad Autónoma de Galicia una cédula de habitabilidad suprimida en virtud del Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, que pretendía ceder a los Ayuntamientos todo el protagonismo en las diferentes fases de control administrativo de la habitabilidad de las viviendas situadas en su término municipal (tanto en la concesión de la licencia de obras como en la de primera ocupación)⁴⁰.

Resucita de este modo en Galicia la cédula de habitabilidad, si bien en su modalidad de segunda ocupación, transcurrido un cierto tiempo -diez años- desde que el Ayuntamiento competente ejerciera su control sobre la aptitud de un inmueble para darle un uso residencial, con el diáfano propósito acabar con la especulación en los arrendadores que introducen en el mercado, en condiciones de fuerte demanda, viviendas antiguas que no reúnen condiciones mínimas para su ocupación en condiciones dignas como morada humana⁴¹.

La puesta en marcha de esta medida dependerá, obviamente, de la capacidad inspectora del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo -los medios humanos suelen ser precarios para llevar a cabo labores de esta naturaleza-, que será el organismo competente para otorgar la cédula de habitabilidad, en cuanto reglamentariamente se determinen sus requisitos

⁴⁰ El mismo camino que la Comunidad gallega ha recorrido la extremeña, que suprimió la cédula de habitabilidad en virtud del Decreto 73/1988 y la introduce de nuevo con la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda, desarrollada en este punto por el Decreto 158/2001, de 9 de octubre. Sin embargo, Extremadura atribuye a los Ayuntamientos a competencia para su expedición y posterior renovación. Por lo demás, existen Comunidades Autónomas en las que actualmente ha desaparecido la cédula de habitabilidad y otras que la mantienen, siendo sin duda éstas las más numerosas. Las que no han legislado al respecto aplican la normativa estatal, integrada por el Decreto 469/1972, de 24 de febrero y el Real Decreto 129/1985, de 23 de enero. Muy recientemente la Comunidad autónoma de Cataluña ha modificado su normativa sobre esta cuestión, estando ahora constituida por el Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad, derogando los Decretos 129/1984 y 28/1999. La norma vigente establece en su art. 6.2º que la cédula de habitabilidad caduca a los quince años de su expedición y debe tramitarse de nuevo transcurrido ese plazo y señala la obligatoriedad de disponer previamente de la cédula para alquilar y vender una vivienda con finalidad de ocupación (art. 8.1º)

⁴¹ No se olvide que el propio art. 47 de la Constitución reconoce el derecho a la vivienda precisamente en estos términos de "digna y adecuada".

y el procedimiento para su concesión, según el art. 4 de la Ley y, en consecuencia, para iniciar el procedimiento sancionador cuando se celebren contratos de arrendamiento en las condiciones descritas sin la previa obtención de la misma⁴².

1.4. Documentación que debe entregarse al arrendatario.

Con una cierta imprecisión temporal el art. 32 de la Ley de Vivienda de Galicia enumera los documentos, a través de simple copia, que el arrendador debe facilitar al arrendatario, cualquiera que sea la forma en que se celebre el correspondiente contrato, lo que, obviamente incluye los tan frecuentes contratos verbales, desde luego válidos ex art. 1278 CC., sin perjuicio de las dificultades probatorias que generan.

Dicha documentación debe, en efecto, proporcionarse en todo contrato de arrendamiento, sin que el texto legal especifique si se hará tras la formalización del mismo o antes de que éste se suscriba, concreción que habría sido, desde luego, deseable en el último sentido, para garantizar la posibilidad de no hacerlo al conocer ciertos datos que pueden ser esenciales para el uso de la vivienda (es el caso de los estatutos y el reglamento de régimen interno de la Comunidad, si se tratara de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal y existieran, que podrían incidir, como antes indicábamos, en la forma de uso y destino de aquélla).

Llama particularmente la atención que se le deba proporcionar al arrendatario los datos que identifiquen y le permitan localizar al Presidente y el Administrador de la Comunidad de Propietarios, por lo que ello implica de indirecto reconocimiento en esta ley autonómica de la evidente relación que en la práctica existe, y a mi juicio debe facilitarse, entre los arrendatarios de unidades privativas de un edificio y la Comunidad, casi desconocida, sin embargo, desafortunadamente por la Ley de Propiedad Horizontal, aunque no siempre por los tribunales de justicia⁴³.

⁴² El art. 53.1º k) de la Ley de Vivienda de Galicia califica esta infracción como “grave”.

⁴³ En efecto, la L.P.H. sólo contempla la relación entre arrendatarios de pisos o locales y Comunidad de Propietarios en el art. 7.2º al regular el procedimiento para la cesación de las actividades no permitidas en los estatutos, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Tanto parte de la doctrina como algunas resoluciones judiciales han negado, sin embargo, que el arrendatario tenga legitimación para entablar cualquier tipo de acción judicial contra la Comunidad de Propietarios (tanto impugnación de acuerdos de la Junta que le perjudiquen como solicitudes de autorización para realizar obras o defensa de derechos sobre elementos comunes cuyo uso parcial corresponde al arrendatario y que aquélla puede perturbar), exigiendo que se dirija, en todo caso, contra el arrendador. Sin embargo, otras decisiones judiciales, más matizadamente, razonan que “aunque la Ley de Arrendamientos Urbanos regula la relación arrendador-arrendatario y la Ley de Propiedad Horizontal se ocupa de las existentes entre propietarios, ambas se refieren a las formas puras de esas relaciones, mientras que en supuestos complejos han de armonizarse las diversas normas de una y otra” (sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 24 de junio de 1992 -R.G.D. enero-febrero 1993. Págs. 621-624).

Además, debe proporcionársele la licencia de primera ocupación si se concediera de forma expresa y no por silencio, la cédula de habitabilidad, de ser precisa en los supuestos antes expuestos de transcurso de más de diez años desde el otorgamiento de aquella, la descripción de la vivienda, las instrucciones de uso y conservación de instalaciones y los datos (de que ya se le informó en la oferta de venta) de renta contractual, duración del contrato y cantidades repercutibles por los servicios de que dispone.

Quizá sea superfluo exigir la constancia de la descripción de la vivienda si el contrato es escrito, pero no lo parece en los verbales. Lo mismo ocurre con la renta y la duración del contrato, que tendrán reflejo documental si la forma es escrita. Recuérdese, sin embargo, que si el arrendatario va a pagar los gastos de comunidad el art. 20.3: L.A.U. exige pacto escrito y la valoración del importe anual que se abonará por los mismos, lo que, aunque no figurara en el documento contractual tendría el mismo efecto vinculante de constar en esta documentación complementaria al contrato.

2. El depósito de fianzas.

Si bien antes de 1994 se había impuesto ya en nuestro Derecho la obligación de los arrendadores de vivienda de depositar las fianzas del contrato⁴⁴, es la Disposición Adicional Tercera de la L.A.U. de 29 de noviembre de 1994 la que en la actualidad, resolviendo viejos problemas relativos al rango de la norma que establecía aquella obligación, sirve de marco para la normativa que han ido elaborando en este ámbito las diferentes Comunidades Autónomas.

En efecto, éstas quedaron facultadas expresamente por la L.A.U., obviamente no porque ésta sea una norma de reparto de competencias sino como consecuencia de las que les corresponden en materia de vivienda -asumidas estatutariamente por las diecisiete-, para imponer la obligación de los arrendadores de fincas urbanas de depositar el importe de la fianza prevista en el art. 36.1: de esa Ley estatal, a disposición de la Administración autonómica o ente público designado por ésta, hasta la extinción del correspondiente contrato. Muchas Comunidades han hecho uso ya de esta facultad legislando al respecto, por lo general en normas cuyo específico objeto era éste y regulando conjuntamente el depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento y las de los contratos de suministros y servicios⁴⁵.

⁴⁴ Así lo estableció el Decreto de 11 de marzo de 1949, que no fue derogado por la L.A.U. de 1964.

⁴⁵ Sin hacer mención de las numerosísimas normas autonómicas anteriores a la L.A.U. de 1994, en la actualidad destacan en Madrid el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, modificado por el 54/1997, de 24 de abril y completado por la Ley 12/1997, de 4 de junio, que contiene las normas reguladoras de las actuaciones inspectoras y de la potestad sancionadora en materia de depósito de fianzas de arrendamiento; en Cataluña ha de tenerse en cuenta la Ley 13/1996, de 29 de julio, que regula el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas; en Andalucía la Ley 8/1997, de 23 de diciembre y en Castilla-León la Ley 2/1999, de 19 de febrero, sobre el régimen de depósitos del importe de las fianzas de contratos de arrendamiento y de suministros y servicios que afecten a fincas urbanas.

Galicia ha optado por incluir las normas sobre depósito de estos dos tipos de fianzas en el seno de la Ley de Vivienda, que, si bien no tiene como contenido propio y directo la regulación genérica de la intervención de la Administración Pública en el ámbito de la construcción y promoción de viviendas, sí se considera el instrumento legal oportuno para configurar las fianzas de arrendamientos, suministros y servicios como un elemento de la política social de vivienda, destinando los recursos generados con esos fondos a la promoción pública de éstas (construcción y rehabilitación), así como a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana (art. 43.1:).

Así, en los arts. 40 a 47 la Ley gallega de Vivienda regula el depósito, sin interés alguno, de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de los contratos formalizados por las empresas de suministros y servicios a las fincas urbanas⁴⁶ en favor del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Ello es aplicable tanto a los arrendamientos de vivienda como a los de uso distinto, entre los cuales se encuentra comprendido, como es sabido, el arrendamiento de temporada, variando, sin embargo, el importe de tal fianza, por prescripción del art. 36.1: L.A.U. (una mensualidad para vivienda y dos para uso distinto, especificando la Ley gallega que deberá realizarse el prorrateo correspondiente si en los de temporada ésta fuese inferior a un año, pues es en relación a este plazo respecto del que se entienden fijadas, en principio, las dos mensualidades)⁴⁷.

· Con independencia de la postura que se adopte en relación con el tema de si civilmente cabe un pacto entre arrendador y arrendatario en virtud del cual el primero no exigiría fianza al segundo, cuestión que de ser resuelta afirmativamente tendría incidencia en la posibilidad de resolver el contrato por falta de la prestación de la garantía⁴⁸, lo cierto es que aquél

⁴⁶ Como ha señalado insistentemente la doctrina que ha estudiado las fianzas arrendaticias, se trata en realidad de una prenda, pues no es más que la entrega de un bien, en este caso de una determinada cantidad de dinero, al arrendador, en garantía del cumplimiento de sus obligaciones por parte del arrendatario (encaja mejor en los arts. 1863 y 1866 Cc., relativos a la prenda, que en los referentes a la fianza propiamente dicha). Técnicamente debe configurarse, además, como una prenda irregular en cuanto la cosa dada en garantía es una suma de dinero y el arrendador viene obligado a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Así lo expresa, por ejemplo ATAZ LÓPEZ (*loc. cit.* Pág. 760), quien, por otro lado, analizando ya la obligación del arrendador de depositar la fianza, niega también que sea verdaderamente un depósito, señalando las diferencias entre ambas figuras, y resalta que “en realidad nos encontramos ante un deber de puesta a disposición de cierta cantidad de dinero a favor de la Comunidad Autónoma o del ente público que ésta designe”, deber cuya naturaleza es puramente administrativa y al que, en ningún caso podrán aplicarse las normas civiles sobre el depósito, ni siquiera de forma subsidiaria (pág. 851).

⁴⁷ Obsérvese que los sujetos obligados a depositar son no sólo los arrendadores sino también los subarrendadores, en lo que la Ley gallega parece extralimitarse del marco dibujado por la L.A.U. que ni en su art. 36 ni en la Disposición Adicional Tercera alude a la fianza en el subarriendo.

⁴⁸ Como ejemplos de las dos posturas puede verse la opinión favorable a tal posibilidad de ATAZ LÓPEZ (“Comentario al artículo 36”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, *cit.* Pág. 764), que argumenta que tal pacto debería ser configurado como una renuncia del arrendador, que es quien tiene derecho a exigir la fianza del arrendatario y la contraria de MORO ALMARAZ, quien considera que el contenido del art. 36 L.A.U.

seguiría obligado a realizar el depósito ante el Instituto Gallego de la Vivienda y el Suelo⁴⁹, por lo que debe entenderse extraordinariamente infrecuente que tal exoneración exista en la práctica.

· Al tratarse de ingresos de Derecho público el incumplimiento de la obligación de depósito de la fianza genera la posibilidad de que el Instituto beneficiario pueda utilizar la vía ejecutiva para ingresar el importe de las fianzas cuando no se haya hecho así de forma voluntaria, sin perjuicio de la imposición de las sanciones administrativas que sean procedentes al arrendador⁵⁰. El conocimiento de la existencia de contratos de arrendamiento, a fin de poder exigir el correspondiente depósito de las fianzas, al margen de la siempre necesaria acción inspectora, se facilita con la creación del Registro de los Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas (art. 48 de la Ley)⁵¹, que tiene, además, otras funciones, como el control de las condiciones de habitabilidad de las fincas que se ceden en alquiler.

· El Instituto Gallego de la Vivienda no es competente, no obstante, lógicamente, para dilucidar los eventuales conflictos que sobre las responsabilidades del arrendatario de que deba responder la fianza se planteen entre éste y el arrendador, que deberán ser resueltos, en su caso, por los tribunales del orden jurisdiccional civil. En suma, el Instituto deberá devolver las cantidades depositadas al arrendador, una vez acreditada por él la extinción del contrato y si éste se niega a devolver tal suma de dinero al arrendatario o retuviera parte en concepto de presuntos daños ocasionados en la vivienda o falta de pago de la renta o cantidades asimiladas el organismo público autonómico no ejercerá ninguna función dirimente.

Por lo demás, la Ley articula dos sistemas de depósito de las fianzas de los arrendatarios, en régimen general y en régimen de concierto -éste último para los arrendadores cuyas fianzas superen la cantidad que reglamentariamente se determine-, siendo aplicable en todo caso el segundo para los contratos de suministros o servicios.

es indisponible por las partes, en virtud de lo establecido por el art. 4 del mismo texto legal, naturaleza que se le ha atribuido dado que el posterior depósito es una fuente de financiación para las Comunidades Autónomas en *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, dir. por GUILARTE GUTIÉRREZ. Valladolid, Lex Nova, 1994., Págs. 502 y 503).

⁴⁹ El art. 40.1º así dispone la obligación de depósito, hayan percibido o no las fianzas los arrendadores y subarrendadores de los arrendatarios.

⁵⁰ La infracción será grave o muy grave, según el importe de la cantidad no depositada (arts. 53.1º y 54.1º n de la Ley).

⁵¹ Como destaca MORO ALMARAZ (loc. cit. Pág. 502), la Administración carece de acción frente al arrendatario para reclamarle el pago de la fianza no ingresada por el arrendador, pues la obligación de depósito recae sobre este último y su incumplimiento sólo determina la puesta en marcha del mecanismo sancionador contra él.

Si el aplicable resulta ser el régimen general, el arrendador debe verificar el depósito - a través de la compra de papel de fianzas o ingreso de su importe en una cuenta del Instituto de la Vivienda⁵²- en el plazo de quince días contados desde el siguiente al de la realización del contrato⁵³ y podrá solicitar su devolución acreditando la extinción de aquél⁵⁴, que deberá verificar el organismo autónomo en el plazo máximo de un mes, para no tener que abonar, en caso contrario, el interés legal correspondiente por la demora. El régimen de concierto supone la presentación de declaraciones-liquidaciones al comienzo de cada año, de las que resultará el saldo de la cantidad a ingresar.

3. El Registro de contratos de arrendamiento de viviendas y fincas urbanas.

El art. 48 de la Ley de Vivienda de Galicia crea este registro, similar al ya existente en otras Comunidades Autónomas, con efectos administrativos y no sustantivos, a diferencia del significado que tiene la posible inscripción de estos mismos contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad⁵⁵.

· La existencia de este Registro, en el que la inscripción de los datos que la Ley señala, obligatoria para el arrendador y facultativa para el arrendatario, habrá de verificarse en los términos y según el procedimiento que reglamentariamente se establezca, tiene como finalidad la creación de un instrumento de control de la obligación de depósito de las fianzas y de cumplimiento por parte de los arrendadores de los requisitos previos a la formalización

⁵² Que la fianza haya de pagarla en metálico el arrendatario al arrendador (art. 36.1º L.A.U.) no significa que las Comunidades Autónomas no puedan restaurar el viejo papel de fianzas en relación con el depósito de su importe por parte del arrendador en el órgano competente de la Administración Pública.

⁵³ Como señala ATAZ LÓPEZ (*loc. cit.* Pág. 852), puede plantear problemas la prueba de la cuantía de la renta inicial si el contrato fuese verbal, caso en que, en la Comunidad Autónoma de Galicia, el Instituto de la Vivienda deberá conformarse inicialmente con la declaración al respecto del arrendador, sin perjuicio de que con posterioridad los servicios de inspección logren probar que la verdadera era superior, pudiendo en tal caso exigir la diferencia y el pago de la correspondiente multa.

⁵⁴ El documento acreditativo de la extinción del contrato a que alude el art. 46.3º de la Ley gallega puede ser una copia del propio contrato de arrendamiento donde conste su duración, una declaración del arrendatario de haber desistido del mismo o una sentencia judicial donde se declara resuelto. De todos modos, la Ley gallega admite que tal documentación se sustituya "en su caso" por la simple declaración del arrendador afirmando que se ha producido la extinción de la relación arrendaticia, sin que quede claro si ello es suficiente siempre o cuáles son, en concreto, los supuestos en que se puede prescindir de aportar documentos como prueba de lo que se alega.

⁵⁵ *Vid.* en este sentido la modificación que del art. 2.5º de la Ley Hipotecaria verificó la Disposición Adicional Segunda de la L.A.U., que facilita el acceso registral de los arrendamientos de inmuebles, suprimiendo los requisitos que anteriormente dificultaban su acceso a los libros. Este precepto se desarrolla reglamentariamente por el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción de los arrendamientos urbanos en el Registro de la Propiedad.

de los contratos que establece el art. 31 de la Ley⁵⁶. A mi modo de ver habría sido oportuno incluir la inscripción de oficio por parte del Instituto de la Vivienda y el Suelo, organismo del que el Registro depende, cuando se formalizara el depósito de una fianza, al igual que se prevé la posibilidad de practicar de oficio la cancelación correspondiente cuando se cancele *-rectius* se devuelva- la fianza (art. 48.4:).

Por lo demás, téngase en cuenta que al Registro sólo tendrán acceso los datos relativos a los contratos de arrendamiento sujetos a la L.A.U., pues su ámbito objetivo se delimita, en el párrafo 1: del precepto que comentamos, en relación con los referentes a viviendas y fincas urbanas ubicadas en Galicia, cuyas fianzas sean de depósito preceptivo con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

⁵⁶ Como señala en la Exposición de Motivos de la Ley 13/1996, de 29 de julio, de Cataluña, “la creación de un Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler ha de permitir disponer de una adecuada información sobre la situación del parque de viviendas en alquiler”.

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 garanti-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, as 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 subministrárselles ós interesados na súa adquisición e arrendamento, determina a documentación que se lles entregara 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 as 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 a 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 impoñen 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 satisface-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 urbanística 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, sera 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 cumpri-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, ás

obras ou parte delas con suxeición ó proxecto e ó contrato.

2. As funcións de promotor e constructor poderan 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 a venda delas, co fin de promover de forma directa ou indirecta a súa transmisión.

Artigo 8. Caracter 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 transmitirlelas 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 servizos e das instalacións comúns ofrecidas na publicidade realizada para promover-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 a 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 servizos 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, a 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 acadase 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 a 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 ofrecen vivendas con rochos, faiados, prazas de garaxe ou outros espazos análogos que poidan prestarlles un servizo accesorio ós titulares dominicais daquelas, indícarase, cando menos, se se trata ou non de anexos xuridicamente inseparables delas, sen prexuízo de que se facilite información complementaria sobre á súa concreta natureza.

2. Na publicidade precisarase 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 as cantidades que periodicamente pagarán os adquirentes, ou ós tipos de xuros nos créditos hipotecarios que se soliciten, deberán ir acompañadas das correspondentes as condicións económicas persoais ou familiares que a normativa legal esixe para o acceso a 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 a 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 a 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 a superficie útil, ós materiais empregados na construción e nivel de calidade resultante, a orientación principal, ó grao de illamento térmico e acústico, as 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 a 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 esta 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 a taxa anual equivalente, así como, se é o caso, as garantías esixidas para asegura-lo 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 as 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 a 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 entidades bancarias ou caixas de aforro nas que se abrisen 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 hipo-

tecario 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 a 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 a 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 convindo, 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 as 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 melloras de calidade solicitadas expresamente polo interesado na compra.

Artigo 21. Requisitos dos contratos.

Para formalizar contratos de promesa de venda ou compravenda de vivendas sera preciso previr o réxime xurídico da edificación proxectada, que incluírá os puntos seguintes:

a) O réxime xurídico de protección ó que, se é o caso, está acollida ou pretende acollerse á 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, entregará-selle 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 empregaran na construción, tanto da súa propia vivenda coma dos elementos comúns do resto do edificio no que, se é o caso, estea 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 xustificala 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 mingüen 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 garanti-la 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 impedira 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-lo 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-lo 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 comprendera 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 á lexislación vixente. Ademais, a cancelación das aludidas garantías esixirá, nos casos nos que o promotor continúe sendo titular rexistral, que se achegue á 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 licencia de primeira ocupación, ben expresamente ou por silencio administrativo conforme a lexislación vixente. Será suficiente para acreditar-la 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 licencia 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 esixirán copia da dita licencia para a contratación dos respectivos servizos. O promotor estará obrigado a remitirle ó comprador a licencia de primeira ocupación no prazo dun mes desde a súa obtención.

3. Así mesmo, deberá proceder previamente a dividi-lo 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 subscibirse o correspondente contrato, da seguinte documentación:

a) A licencia de primeira ocupación se xa se obtivese 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 manifeste 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 servizos, no caso de que existan, e dos servizos 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 servizos 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 a 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 as garantías dos elementos e das instalacións se o seu prazo de duración xa conclúese 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 a disposición do adquirente da referida documentación.

Artigo 29. Libro do edificio.

1. O promotor entregarálle ós adquirentes de vivendas, ou, no caso de que se constituía, a comunidade 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 licenza de obras, do comezo e remate de obra, da acta de recepción, da presentación da solicitude da licenza de primeira ocupación ou desta se xa se obtivese e, se é o caso, da cedula 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 as empresas subcontratistas e ó laboratorio ou a 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 subscrito e dos datos identificativos da compañía aseguradora.

5º) As outras garantías que, se é o caso, existan sobre as instalacións ou os servicios 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 as 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 servicios 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 servicios 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 á 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, servicios 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 servicios de que dispoñen.

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 ulteriores 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 a 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 gratuitas 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 a 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 notificarlo a 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 as 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 requirirille 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 exercita-lo 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 exercita-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 vin 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, percibísenas 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 servicios.

As empresas, entidades ou administracións públicas que presten subministracións ou servicios, 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 as 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 servicios 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 a 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, as empresas, entidades ou administracións públicas que presten subministracións ou servicios 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 subministrarlles os 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 a 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 servicios, 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, a Lei orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal.

TÍTULO IV Réxime sancionador

CAPÍTULO I Disposicións xerais

Artigo 49. Suxeitos responsables.

1. Serán sancionados polos feitos constitutivos das infraccións administrativas as 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 imponñan.

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 practicadas 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 a 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 oficial ou declaradas protexidas pola Comunidade Autónoma, e para as demais vivendas a licencia 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 altera-las condicións da acreditación.

b) Non actualiza-lo libro de acreditación, a normativa relacionada coa área de acreditación ou non realiza-los 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 los 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 as 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 a 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 a 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 servicios, 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 dicitadas 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, incumpril-as 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 cumprir os 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 a 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 obtívese 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 a 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 servizos, 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 ás 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 resultara inferior ó quintuplo da diferenza entre o sobreprezo, a prima ou a cantidade percibida e o prezo maximo 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.

Os 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 teran 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 procede-

mento 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 a 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 descontaran 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 aterse ó disposto na normativa aplicable as vivendas de promoción pública.

Artigo 61. Desafiuzamento ou perda do dereito de uso.

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

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

a) A falta de pagamento das rendas pactadas no contrato de arrendamento ou das cantidades as que estea obrigado o cesionario no acceso diferido a 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 destina-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 ocupantes, 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 a 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 a 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 a 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

Prescripción

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 a 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 comezarse 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.

DISPOSICIÓN TRANSITORIAS**Primeira.-Aplicación do Título I.**

O disposto no título é desta lei aplicaráselles a tódolos edificios nos que a licencia de obra sexa solicitada con posterioridade a 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 edificacións, calquera que sexa a súa data de construción.

Terceira.-Aplicación do Título IV.

O disposto no Título IV seralle aplicable a toda infracción cometida desde a entrada en vigor desta lei. Ós procedementos sancionadores iniciados con anterioridade a súa entrada en vigor non lles sera aplicable esta, co que se rexerán pola normativa anterior, excepto naquilo que favoreza ó presunto infractor.

Cuarta.-Promulgación das normas de desenvolvemento regulamentario.

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

DISPOSICIÓN DERROGATORIA**Única.-Derrogación específica e xenérica.**

Queda derrogada a Lei 13/1996, do 30 de decembro, de infraccións en materia de vivenda, e tódalas disposicións de igual ou inferior rango que contradigan o disposto nesta lei.

DISPOSICIÓN DERRADEIRAS**Primeira.-Desenvolvemento regulamentario.**

Autorízase o Consello da Xunta para dictar cantas disposicións de aplicación e desenvolvemento desta lei sexan necesarias.

Segunda.-Entrada en vigor.

Esta lei entrará en vigor ós seis meses da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

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

Manuel Fraga Iribarne

Presidente

CONSELLERÍA DA PRESIDENCIA, RELACIÓNS INSTITUCIONAIS E
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA