

# A Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia

HERIBERTO GARCÍA PORTO

Secretario xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo

Regap

MONOGRÁFICO  
Ordenación do territorio e urbanismo

**Resumo:** *O obxectivo fundamental da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia é mellorar as condicións de acceso á vivenda por parte dos cidadáns da comunidade autónoma, construíndo un marco estable no que os dereitos dos usuarios acaden o maior nivel de protección e no que os distintos aspectos do sector se regulen de acordo coa realidade do país e as súas verdadeiras necesidades. Así mesmo, pretende adoptar medidas de reactivación do sector inmobiliario e, ao mesmo tempo, sentar as bases para que, unha vez superados estes momentos difíciles, se dispoña dun sector máis ordenado, profesionalizado e con maior seguridade xurídica para os adquirentes.*

**Palabras clave:** *vivenda; protexida; solo; promoción; rexistro.*

**Abstract:** *The basic goal of Law 8/2012, of the 29 of June, of House of Galicia it is to improve the conditions of access to the house on the part of the citizens of the autonomous community, building a stable frame in which the rights of the users reach the biggest level of protection and in which the different aspects of the sector are regulated in accordance with the reality of the country and his real needs. Likewise, it intends to adopt measures of reactivation of the property sector and, at the same time, to sit the bases so that, once these difficult moments surpassed, itself it has a tidier sector, profesionalizado and with bigger legal safety for the acquirers.*

**Key words:** *house; protegee; solo; promotion; registration.*



Nos últimos anos ditáronse unha multiplicidade de normas con incidencia en materia de vivenda, tanto a nivel estatal como autonómico. A nova lei, con vocación de estabilidade, trata de incorporar as modificacións producidas como consecuencia das innovacións na materia, de recoller as achegas normativas existentes que se estiman merecedoras de conservación, e de determinar un marco legislativo estable e simplificado que permita, especialmente ao consumidor e usuario das vivendas, dispor dunha norma completa de referencia que lle outorgue a seguridade xurídica e a garantía de calidade nun tema de tal transcendencia como é o da vivenda.

Ademais, este cambio legislativo ten a súa base na necesidade de eliminar imprecisións conceptuais e resolver disfuncións e lagoas que aporten seguridade e confianza a un sector clave que nestes momentos está a vivir as dificultades da situación económica como ningún outro.

Entendendo que é imprescindible crear un marco normativo estable que non deba de ser obxecto de modificación total cada poucos anos, elaborouse un texto que establece as cuestións básicas en materia de vivenda sen caer na tentación de introducir regulacións excesivamente concretas, de tal forma que poida constituír un marco válido para o desenvolvemento dos programas de vivenda e rehabilitación que en cada momento sexa oportuno fomentar, que sexa un instrumento que preste as debidas garantías aos usuarios e que dispoña dun réxime sancionador claro e proporcionado de tal xeito que sexa un elemento disuasorio para evitar as posibles fraudes en materia de vivenda.

Asimesmo, a lei introduce diversas modificacións da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia (LOUGA), de tal xeito que permita adaptar a reserva de solo de vivenda protexida ás necesidades reais da mesma segundo consta no Rexistro de Demandantes de Vivenda Protexida. Deste xeito os plans xerais poderán tomar como referencia para determinar a porcentaxe de reserva o número de persoas inscritas no Rexistro debendo respectar ademais a clasificación por tipo de vivendas que resulta do mesmo. Ao mesmo tempo modúlase a obriga de simultanear a construción de vivendas protexidas coas vivendas libres no ámbito dun plan parcial e prevese o destino de cando menos o 50% da cesión do 10% aos concellos con destino a vivendas de Promoción Pública ou vivendas de Protección Autonómica de réxime especial. Todas estas medidas están encamiñadas a dinamizar o sector, adaptando as proporcións e os prazos de construción das vivendas protexidas á demanda real existente en cada localidade.

Nas disposicións adicionais ao propio texto normativo, establécese unha medida encamiñada á protección dos adquirentes de boa fe afectados por actuacións administrativas declaradas ilegais por sentenzas xudiciais.

Establécese que, como medida de reactivación do sector e de facilitar o acceso a vivenda, o IGVS creará unha Bolsa de Vivendas en venda e en aluguer con opción de compra cun prazo de vixencia ata o 31 de decembro de 2014 e que poderá ser prorrogado por acordo do Consello da Xunta de Galicia.

## Estrutura e principais novidades da Lei 8/2012

O texto normativo estrutúrase en catro títulos:

- TÍTULO I: DA VIVENDA EN XERAL

- TÍTULO II: DAS VIVENDAS PROTEXIDAS E OUTRAS ACTUACIÓNS PROTEXIDAS
- TÍTULO III. DA EXPROPIACIÓN EN MATERIA DE VIVENDA
- TÍTULO IV: DA INSPECCIÓN E O RÉXIME SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVENDA.

A lei ten 114 artigos, 12 disposicións adicionais, 9 transitorias, 2 derogatoria e dúas finais.

## Título I. Da vivenda en xeral

### Capítulo I. Das disposicións xerais

Regúlase o obxecto e ámbito de aplicación da lei adaptando o glosario de termos ao contido da nova Lei e definindo claramente todos aqueles conceptos que teñen unha incidencia no desenvolvemento da norma.

### Capítulo II. A calidade nas vivendas

Simplifícase a regulación facendo unha referencia expresa ao aforro enerxético e ao fomento de materiais e enerxías autóctonas, sinalando que os diferentes plans e programas que establezan medidas de apoio en materia de vivenda, fomentarán o cumprimento destes preceptos.

Asimesmo, a regulación da calidade na vivenda adáptase ao novo Decreto 31/2011, do 17 de febreiro, de Entidades e Laboratorios de Control de Calidade que está xa aprobado e que se axusta á Directiva 2006/123/CEE, relativa aos servizos no mercado interior.

Faise unha regulación clara do Libro do Edificio, pero sen cambios substanciais para non obrigar a adaptar a redacción e o formato do mesmo a unha nova regulación sen obter melloras importantes.

### Capítulo III. Do uso, mantemento e conservación das vivendas

Establécese o uso e mantemento axeitado das vivendas e os deberes de conservación dunha forma sinxela e sen repetir previsións xa establecidas noutras normas como a LOUGA.

Indícase que a obriga de bo uso e mantemento corresponde aos usuarios e as obras de conservación aos propietarios.

### Capítulo IV. A protección das persoas adquirentes e usuarias de vivenda

Este capítulo aborda a protección de adquirentes e usuarios, xuntando o regulado en disposicións precedentes coas innovacións introducidas pola máis recente normativa en cuestións como a publicidade e o dereito á información. Trátase, en fin, de que o adquirente e usuario dunha vivenda coñeza os seus dereitos, o ben que se lle subministra, as posibilidades de actuación ante as patoloxías na súa produción ou as eventuais actuacións que infrinxan os seus dereitos e intereses, evitando malas prácticas que os poidan lesionar, en especial en materia de prezos. En tal sentido delimitase, desde unha perspectiva cronolóxica no proceso



de construción e entrega dunha vivenda, un triplo nivel de protección, diferenciando a fase precontractual, a de proxecto e construción, e a da vivenda rematada.

Deste xeito, regúlase a cantidade máxima a pagar como reserva de vivenda, que se fixa no 1% do seu prezo; prohíbese impoñer ao comprador de vivenda os gastos de escritura de obra nova, división horizontal e cancelación de cargas; e impídese que se poida condicionar a venda dunha vivenda protexida coa imposición da adquisición de bens que non están vinculados á mesma na cualificación, como segundas prazas de garaxe ou participacións en locais comerciais.

Finaliza este capítulo cunha novidade normativa fundamental, que é a implantación e regulación dun rexistro de promotores. Trátase de fomentar, a través desta institución de nova creación, baixo a tutela do IGVS, a calidade da construción, posibilitando que o cidadán coñeza con quen contrata, diferenciando os auténticos empresarios profesionais dos que carecen de tales condicións, e garantindo, en suma, a transparencia do mercado inmobiliario, a cuxo fin se esixe o reflexo no Rexistro dunha serie de datos que se consideran significativos dos promotores.

### Sección 1ª.- Da publicidade da oferta de vivenda

Regúlase a publicidade na oferta de vivendas indicando o contido mínimo, as mencións obrigatorias e o seu carácter vinculante así como a claridade na publicidade do prezo tanto de venda como no seu caso de renda.

### Sección 2ª.- Da información na venda de vivendas

Regúlense as garantías para o acceso a vivenda en proxecto, en construción ou rematadas.

Establécese a documentación a entregar polo promotor ou polo axente na venda das vivendas tanto en construción como rematadas e a obriga da correspondencia entre o proxecto e a construción.

Establécese con detalle as condicións nas que se debe efectuar unha reserva de vivenda proxectada e o pagamento de cantidades a conta durante a construción e as garantías que deben outorgarse ao comprador para, no seu caso, proceder á devolución das devanditas cantidades.

### Sección 3ª.- Dos promotores e o seu rexistro

Regúlase dunha forma singularizada a este axente da edificación creando un rexistro de promotores de Galicia con carácter informativo e como medida de fomento da transparencia do sector.

A inscrición será necesaria para todos aqueles promotores que queiran desenvolver a súa actividade en Galicia, será meramente informativa e recollerá os datos básicos sobre a personalidade, solvencia, obras executadas, sancións administrativas, sentenzas xudiciais etc.

## Capítulo V. Das fianzas dos contratos de arrendamento de vivendas e de predios urbanos

Regúlanse as fianzas de arrendamentos. A regulación é mais detallada que na Lei do ano 2008 e xa está adaptada ao Decreto 42/2011, do 3 de marzo, polo que se establece o procedemento para o depósito de fianzas.

Establece, ademais, a obriga de realizar o depósito tanto de vivendas e locais como dos contratos de subministros e servizos. Regula tamén, as actualizacións e as devolucións das fianzas e establece a posibilidade de colaboración cos colexios profesionais nesta materia.

## Capítulo VI. Licenza de primeira ocupación e declaración de obra nova

Regúlase dunha forma somera a licenza de primeira ocupación e os seus efectos.

Establece a obriga de dispoñer da licenza de primeira ocupación para realizar as conexións dos servizos de auga, saneamento, electricidade, etc. así como para o outorgamento da declaración de obra nova terminada.

## Título II. Das vivendas protexidas e outras actuacións protexidas

### Capítulo I. Clasificación das vivendas protexidas

Clarifícase a tipoloxía das vivendas protexidas determinando a seguinte clasificación:

1. Vivendas de Promoción Pública (VPP), son as promovidas ou cualificadas polo IGVS, sen ánimo de lucro.
2. Vivendas de Protección Autonómica (VPA), que poden ser promovidas por promotores públicos, por promotores privados ou por autopromotores.

Por outra banda faise unha referencia expresa á posibilidade de que os solos públicos para vivendas protexidas poidan poñerse no mercado en diferentes modos de xestión como a venda con pagamento aprazado, dereito de superficie, etc.

Na Lei, a vivenda de promoción pública é a que promova ou cualifique como tal o IGVS e se adxudique conforme a un procedemento regrado. Asimesmo, indícase expresamente que o IGVS poderá cualificar as vivendas como de promoción pública, con independencia da persoa, física ou xurídica, que a promovera. Isto abre a porta a sistemas de colaboración público-privada na vivenda de promoción pública, que se regulan expresamente nesta lei. Deste xeito, o IGVS poderá cualificar como públicas as vivendas promovidas por un promotor privado sempre que sexan adxudicadas polo IGVS e as condicións de venda e axudas se adaptan as regulamentariamente previstas para as vivendas públicas. Estas vivendas denomínanse vivendas protexidas de promoción pública concertada.

Créanse tamén as vivendas de inserción ou asistenciais en colaboración con outras administracións públicas ou entidades sen ánimo de lucro para programas de carácter social. Estas vivendas que se adxudicarán preferentemente en réxime de aluguer, se destinan a atender a persoas que requiren unha especial atención pola súa dificultade ou imposibilidade de acceso a vivenda e pretenden atender a aqueles colectivos especialmente vulnerables .



Regúlase a posibilidade de establecer contratos de copropiedade para vivendas de promoción pública, de tal xeito que o IGVS ou, calquera administración de carácter local, para incrementar as posibilidades de acceso á vivenda dos sectores con maiores dificultades, poderá establecer contratos de copropiedade cos adxudicatarios das vivendas de promoción pública como axuda á compra dunha vivenda destinada a residencia habitual e permanente. A achega das administracións públicas como axuda á compra que figure nos contratos de copropiedade non pode superar o 40% do custo da vivenda. Esta posibilidade pode permitir que o IGVS en vez de vender as vivendas, como hasta agora, cun desconto no prezo de venda que pode chegar ata o 40% estableza estes contratos para recuperar esas contías nalgún momento.

Ademais se recolle a posibilidade de arbitrar sistemas de aprazamento de pago das rendas de aluguer de vivendas de promoción pública por situacións de precariedade económica transitoria.

Prevese tamén a venda directa de locais titularidade do IGVS a outros departamentos da administración pública co obxecto de facilitar a implantación de servizos públicos ou atender a necesidades de carácter social.

Por outra banda, dentro da clasificación das vivendas protexidas indicase que serán de protección autonómica as vivendas protexidas promovidas por un promotor público ou privado en execución de políticas públicas de vivenda, e que, cumprindo cos requisitos que se establezan regulamentariamente, sexan cualificadas como tales polo IGVS.

Esta é unha clasificación mais clara que non producirá confusións sobre o réxime real de protección das vivendas.

## Capítulo II. Do réxime xeral das vivendas protexidas

### Sección 1ª.- Disposicións xerais

Regula o réxime xurídico das vivendas protexidas indicando o destino, a ocupación, os beneficiarios e as limitacións da facultade de dispoñer. Os prezos de venda se determinarán regulamentariamente, pero se establece a prohibición de percepción de calquera sobreprezo incluso por melloras, obras ou instalación complementaria distinta da que figure no proxecto de obra.

A regulación que se establece é a que, con carácter xeral, teñen establecidas as vivendas protexidas historicamente e que é semellante a das outras comunidades autónomas.

A modificación fundamental é a redución dos períodos de protección das vivendas protexidas, establecendo a duración en función da area xeográfica onde se asenten as vivendas. En todo caso, para as vivendas de promoción pública e para as de protección autonómica construídas en solo de desenvolvemento público, a duración mantense nos 30 anos.

Para o resto das vivendas protexidas, a duración do réxime legal de protección determinarase para cada unha das modalidades de vivendas protexidas en función do ámbito territorial de localización das vivendas.

O réxime de protección das vivendas situadas no denominado ámbito Territorial de Prezo Máximo Superior (ATPMS) terá unha duración de 25 anos; o das situadas na zona territorial 1ª terá unha duración de 20 anos, e as das situadas na zona territorial 2ª, de 15 anos.

En todo caso, se as vivendas se acollen ao financiamento ou a axudas estatais, estarase en canto á duración do réxime de protección, ao que dispoña a correspondente normativa de concesión de axudas.

En relación coa descualificación das vivendas protexidas non se permitirá. a descualificación ata transcorrida a metade do prazo de duración do seu réxime legal de protección, agás nos supostos taxados que se determinen regulamentariamente baseados en razóns de interese público ou social. A descualificación levará, en todo caso, o previo reintegro das axudas ou beneficios recibidos. En todo caso, para as vivendas de promoción pública e para as de protección autonómica construídas en solo de desenvolvemento público non existe posibilidade de descualificación ata o remate do período, de 30 anos.

Cada vez as axudas a vivenda protexida son máis escasas ou practicamente inexistentes. Nestes momentos a maior axuda vén dada pola limitación legal do prezo máximo de venda da vivenda, pero, loxicamente, isto só ten incidencia naquelas localidades onde a diferenza de prezo entre a vivenda libre e a protexida é importante. Iso, en Galicia unicamente sucede nas grandes cidades e, polo tanto, a duración dos períodos de protección establécese en función da localización da vivenda. En todo caso, para aquelas vivendas que dispoñan de máis axudas públicas como son as de promoción pública, ou as que contan cunha intervención pública na xestión do solo por execución directa dunha administración, mantense o período de protección de 30 anos.

Asimesmo, redúcese a superficie máxima das vivendas protexidas establecendo un máximo de 120 m<sup>2</sup> e non de 140 m<sup>2</sup> coma na Lei de 2008. Isto permite un mellor aproveitamento da edificabilidade destinada a vivenda protexida de tal xeito que no solo destinado a estas vivendas se poida edificar un maior número das mesmas e ademais a un prezo máis reducido. Non ten sentido que as vivendas protexidas poidan superar os estándares medios de dimensión da vivenda libre consumindo edificabilidade que debe ser aproveitada para incrementar o número de vivendas protexidas e polo tanto posibilitando o acceso de maior número de persoas.

Por último, sinálase expresamente a posibilidade de impulsar e elaborar os instrumentos de ordenación e adoptar as medidas pertinentes para crear reservas de solo residencial e ademais establécese a necesidade de determinar regulamentariamente a porcentaxe máxima de repercusión do custo do solo sobre o prezo máximo das vivendas naqueles solos destinados polo planeamento a vivenda protexida.

## Sección 2ª.- Adxudicación das vivendas protexidas

Nesta sección régúlase a adxudicación das vivendas protexidas que deberá realizarse a través do Rexistro Único de Demandantes, sen entrar nunha regulación tan detallada como a contida na derogada Lei 18/2008, de Vivenda de Galicia, máis propia dun regulamento e que dotaba de excesiva rixidez aos procedementos de adxudicación que en moitos casos supoñían unha excesiva demora na entrega das vivendas cos conseguintes prexuízos tanto para o adquirente como para o promotor. Con esta reforma preténdese garantir o seu bo funcionamento e a axilidade, por considerar que é unha peza clave para a xestión da vi-

venda protexida en Galicia e tanto para a adxudicación das mesmas como para coñecer a demanda real.

### Capítulo III. As potestades sobre as vivendas protexidas

#### Sección 1ª.- Os dereitos da Administración na transmisión de vivendas protexidas

A Lei regula dunha forma detallada o dereito de tanteo e retracto da administración nas vivendas protexidas de tal xeito que mentres dure o réxime de protección o IGVS poderá exercitar o dereito de tanteo e retracto nas transmisións intervivos das vivendas protexidas .

#### Sección 2ª.- O desafuzamento administrativo

Regula dunha forma pormenorizada o desafuzamento nas vivendas de promoción e titularidade pública por algunha das seguintes causas:

- a) A falta de pagamento das rendas pactadas no contrato de arrendamento ou das cantidades a que estea obrigada a persoa adxudicataria no acceso diferido á propiedade, así como das cantidades que lle sexan esixibles por servizos, gastos comúns ou calquera outra establecida na lexislación vixente.
- b) Ter sido sancionado/a por infracción grave ou moi grave das tipificadas na presente lei mediante resolución firme en vía administrativa.
- c) Non destinar a vivenda a domicilio habitual e permanente sen obter a preceptiva autorización administrativa de desocupación nos termos que se determinen regulamentariamente.
- d) A cesión ou subarrendamento total ou parcial da vivenda, local ou edificación baixo calquera título.
- e) Destinar a vivenda, local ou edificación complementaria a un uso indebido ou non autorizado.
- f) Ocupar unha vivenda ou as súas zonas comúns, locais ou edificación complementaria sen título legal.
- g) A realización de obras que alteren a configuración da vivenda ou menoscaben a seguridade do edificio, así como causar á persoa ocupante, beneficiaria, arrendataria ou persoas que con ela convivan, deterioros graves nos mesmos, as súas instalacións ou servizos complementarios.
- h) O incumprimento da obriga de conservación e mantemento da vivenda.
- i) O desenvolvemento no piso ou local, ou no resto do inmovible, de actividades prohibidas nos estatutos da comunidade ou que resulten danosas para a finca ou para as persoas ocupantes.





Asimesmo, tamén se pode acudir ao procedemento de desafiuamento xudicial, tanto polas causas previstas na lexislación común, como polas establecidas no apartado primeiro do presente artigo.

## Capítulo IV. Outras actuacións protexidas en materia de vivenda

Neste capítulo regúlanse outras formas de intervención en materia de vivenda que sen ter a consideración de vivendas protexidas poden dispoñer de apoio público para facilitar o acceso dos cidadáns a vivenda tanto en propiedade como en aluguer así como para posibilitar a rehabilitación do patrimonio construído.

### Sección 1ª.- Adquisición protexida de vivendas

Prevé a posibilidade de que se poida fomentar a adquisición protexida de vivendas libres de tal xeito que sen ter a consideración de vivendas protexidas poidan recibir axudas para a súa adquisición.

Recolle, tamén, a capacidade de que o IGVS poida asinar convenios cos axentes da edificación, entidades financeiras, colexios profesionais e entidades locais para a mobilización do stock de vivendas.

### Sección 2ª.- O arrendamento protexido de vivenda

Prevé a posibilidade de que se poida fomentar o aluguer protexido de vivendas libres. Isto é o que se está a facer a través do Programa Aluga.

A Lei do ano 2008 obrigaba a manter un programa de vivenda en aluguer, regulando con certo detalle o procedemento do mesmo polo que non era posible realizar as adaptacións que en cada momento se consideren necesarias para atender as especiais circunstancias que deriven das demandas económicas e sociais.

Así, agora faise unha regulación máis xenérica que permita unha maior flexibilidade do programa en función das necesidades de vivenda dos cidadáns pero garantindo a existencia desa liña de actuación.

### Sección 3ª.- Aloxamentos protexidos

Considérase a promoción destes aloxamentos como unha forma diferente de actuación protexida para non impoñerlle as mesmas esixencias técnicas que teñen as vivendas. Na Lei de 2008 dicíase que teñen a consideración de vivendas o que complica o deseño e aproveitamento dos mesmos e mesmo, ás veces supón un difícil encaixe desde o punto de vista urbanístico xa que estes aloxamentos se poden construír en solos dotacionais onde non cabe o uso de vivenda pero si o destas actuacións.

### Sección 4ª.- Rehabilitación das vivendas

Establécense xenericamente as actuacións de fomento da rehabilitación e as actuacións protexibles nesta materia sen entrar nunha regulación excesivamente concreta que limite



a capacidade de realización de diferentes programas de rehabilitación, de tal xeito que se consiga ter unha flexibilidade que permita a elaboración de diferentes programas de axudas en función das necesidades e obxectivos de cada momento.

En todo caso regúlase claramente o fomento das actuacións de rehabilitación, a rehabilitación illada, as áreas de rehabilitación, a rehabilitación directa do IGVS e as oficinas de rehabilitación deixando ao desenvolvemento regulamentario as características específicas de cada programa e as posibles limitacións no uso e ocupación das vivendas resultantes da rehabilitación

## Título III. Expropiación en materia de vivenda

Regúlase a expropiación nos seguintes ámbitos de vivenda:

1. No ámbito da vivenda protexida de promoción pública: Establécese a expropiación das vivendas de promoción pública por non ocupación, falsidade ou dispoñer doutra vivenda protexida.
2. En materia de accesibilidade: Prevé a expropiación de elementos privativos ou comúns dun edificio cando é necesario a execución de obras ou implantación de instalacións para garantir a accesibilidade. É competencia municipal.
3. En materia de rehabilitación: Como complemento ás actuacións previstas no artigo 199 da LOUGA, prevese a posibilidade de expropiación no caso de edificios de vivendas ou parte delas cando presenten condicións de deterioro grave de funcionalidade, seguridade ou habitabilidade que supoñan ruína económica da edificación ou risco grave para as persoas, sempre que se desatendan as ordes de execución.

## Título IV. Da inspección e o réxime sancionador en materia de vivenda

Matízanse pequenas cuestións relativas a competencia e funcionamento da actividade inspectora en materia de vivenda para corrixir pequenos desaxustes que se producían nos labores diarios nesta materia.

En relación co réxime sancionador é unha materia que permanece cunha clasificación moi uniforme desde as vivendas de protección oficial, a Lei de vivenda de 2003 e a Lei de 2008. En todo caso, matízase algunha infracción para conseguir unha maior claridade e adaptación ao texto da nova lei e intenta acoutar o máximo posible as actuacións de inspección e as sancións ás vivendas protexidas.

Cómpre dicir que co novo texto trátase de poñer fin ás sancións exorbitantes da lei de 2008, sancións desproporcionadas e que nalgúns casos conducían a multar a un adxudicatario dunha vivenda de promoción pública cunha sanción de importe superior ao valor da propia vivenda, razón pola que a lei 18/2008 recibiu moitas críticas e queixas. Deste xeito, e seguindo os criterios máis proporcionados doutras comunidades autónomas, rebaixáronse os importes das sancións asimilándoas con elas en todos os tramos.

En relación co importe das sancións modifícanse as do 2008 que eran as seguintes:

- as infraccións leves, con multa de 300 ata 6.000 euros.
- as infraccións graves, con multa de 6.001 ata 60.000 euros.
- as infraccións moi graves, con multa de 60.001 ata 1.000.000 de euros.

As novas propostas son as seguintes, xa que se consideran máis proporcionadas en atención ás circunstancias económicas das persoas infractoras e ademais axustadas ao resto da normativa das diferentes comunidades autónomas en materia de vivenda:

- as infraccións leves, con multa de 300 ata 3.000 euros.
- as infraccións graves, con multa de 3.001 ata 30.000 euros.
- as infraccións moi graves, con multa de 30.001 ata 600.000 euros

En todo caso cando a persoa responsable da infracción sexa unha persoa adxudicataria, por calquera título, dunha vivenda protexida, as contías das sancións fixadas no punto anterior reduciranse á metade.

Asimesmo, cando a infracción cometida sexa a tipificada como sobreprezo, a contía da sanción non resultará inferior ao quíntuplo da diferenza entre o sobreprezo, prima ou cantidade percibida e o prezo máximo legal cando se trate de arrendamento, e ao dobre da devandita diferenza en caso de compravenda.

Ademais sinálanse unha serie de medidas complementarias para reforzar as potestades sancionadoras da administración actuante e regúlase tamén a competencia e o procedemento en materia sancionadora e o réxime de execución forzosa.

Cómpre dicir que co novo texto se trata de poñer fin ás sancións exorbitantes da lei de 2008, sancións desproporcionadas e que nalgúns casos conducían a multar a un adxudicatario dunha vivenda de promoción pública cunha sanción de importe superior ao valor da propia vivenda, razón pola que a lei 18/2008 recibiu moitas críticas e queixas. Deste xeito, e seguindo os criterios máis proporcionados doutras comunidades autónomas, rebaixáronse os importes das sancións asimilándoas con elas en todos os tramos.

## Disposicións adicionais

**Disposición adicional primeira.**- Rexistro de axentes da edificación.

O IGVS poderá poñer en funcionamento Rexistros de Homologación dos/das Axentes da Edificación que desempeñen profesionalmente a súa actividade no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

Neste caso, os Rexistros de entidades de control de calidade e laboratorios de ensaios para o control de calidade da edificación da Comunidade Autónoma de Galicia e de promotores previstos nesta lei integranse no citado Rexistro de Axentes da Edificación.

**Disposición adicional segunda.**- Dos negocios do IGVS coas entidades declaradas como medio propio.



O IGVS poderá celebrar negocios xurídicos, destinados a creación de solo residencial ou empresarial, coas entidades declaradas medio instrumental propio e servizo técnico da Comunidade Autónoma, podendo establecerse, como medio de pago dos mesmos, parcelas lucrativas no mesmo ou en distinto ámbito de actuación, sempre dentro da mesma provincia.

**Disposición adicional terceira.-** Efectos do silencio administrativo.

De conformidade co disposto no artigo 43.1 da Lei 30/1992, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, o silencio será desestimatorio para as solicitudes de cualificación ou descualificación de vivendas protexidas, as solicitudes de actuacións protexidas e as solicitudes de adxudicación de vivendas e locais de propiedade do IGVS.

**Disposición adicional cuarta.-** Das contías das sancións.

As contías das sancións poderán ser revisadas e actualizadas por decreto do Consello da Xunta.

**Disposición adicional quinta.-** Vivendas de promoción pública descualificadas pola disposición final da Lei 18/2008 de vivenda de Galicia.

Prevé a posibilidade de cualificar de novo vivendas de promoción pública que foran descualificadas previamente segundo o previsto na disposición final 1ª da vixente Lei 18/2008, e que se manteñan no patrimonio do IGVS ou sexa recuperada a súa titularidade.

**Disposición adicional sexta.-** Dereito á vivenda e necesaria asunción pola administración das súas responsabilidades económicas con carácter previo á demolición e impedimento de usos.

Pretende dar protección aos adquirentes de boa fe de vivendas que, tendo licenza municipal, reciban unha resolución xudicial ou administrativa que obriga á demolición da edificación.

A disposición baséase na garantía ao dereito constitucional á vivenda de tal xeito que se establece expresamente o dereito a residir no inmovible mentres non se resolva o procedemento de responsabilidade patrimonial e, no seu caso, se produza o pagamento da indemnización que se determine.

Asimesmo, e para dar cobertura ás situacións anteriores á entrada en vigor da presente lei que estean pendentes de resolución, considerouse oportuno introducir unha disposición transitoria que permita a aplicación deste precepto a todos os titulares de vivendas con anulación dun título habilitante para a súa construción.

En todo caso a disposición da Lei de Vivenda non suspende o derrubamento de ningunha edificación afectada por sentenza xudicial.

O obxectivo da Lei é garantir os dereitos dos cidadáns, adquirentes de boa fe, que se ven afectados por sentenzas que anulan actos administrativos, como a concesión de licenzas.

A Lei de Vivenda impedirá que sexan eses cidadáns os que sufran as consecuencias dos actos declarados ilegais aos que son alleos. Desta maneira, impedirase que os compradores de

boa fe afectados por derrubamentos se poidan ver privados da súa vivenda mentres seguen pagando unha hipoteca e sen saber se van ser indemnizados e cando.

Esta medida está directamente ligada co dereito constitucional á vivenda, evitando que ninguén poida ser despoñido do uso da súa vivenda ata non ser indemnizado de forma que poida acceder a outra vivenda.

Polo tanto, non suspende ningunha demolición, simplemente protexe os dereitos dos adquirentes e obriga á administración responsable a indemnizar o dano causado.

**Disposición adicional sétima.-** Dereito ao exercicio da actividade comercial ou industrial e necesaria asunción pola administración das súas responsabilidades económicas con carácter previo á demolición e impedimento de usos.

Aplicase o previsto na disposición anterior ás edificacións destinadas a actividades comerciais ou industriais.

**Disposición adicional oitava.-** Dación en pagamento.

Unha declaración de intencións para procurar a permanencia ou o acceso a unha vivenda daquelas persoas que por circunstancias sobrevidas non poden facerlle fronte ao pagamento do préstamo hipotecario.

**Disposición adicional novena.-** Modificación do artigo 47.11 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia:

Establécese con carácter xenérico unha reserva do 30% da edificabilidade para vivenda protexida.

Ao abeiro do artigo 10 do Real Decreto 2/2008 de solo, onde establece que excepcionalmente se poderá permitir unha reserva inferior para determinados municipios, é polo que se determina que a reserva poderá axustarse ás previsións do Rexistro de Demandantes de Vivenda Protexida que xestiona o IGVS sen que en ningún caso poida ser inferior ao resultante de multiplicar por cen o resultado de dividir o número de inscritos no Rexistro multiplicado por dez entre o número total de habitantes do concello. Ademais este número en ningún caso pode ser inferior a dúas veces o número de inscritos no rexistro.

Para obter unha adecuada correspondencia entre a oferta e a demanda de vivenda protexida, será necesario que a porcentaxe de reserva se axuste, en canto aos tipos de vivenda protexida, aos datos de demanda que para cada un destes tipos figuran no Rexistro.

O Rexistro configúrase como un instrumento de planificación das políticas públicas de vivenda e das actuacións privadas. Unha vez que se realizou a depuración dos datos do Rexistro é lóxico e necesario establecer as reservas de solo en base aos citados datos.

Deste xeito, conséguese unha total adaptación da reserva de vivenda protexida que figura no PXOU á demanda real, tanto en número como en tipoloxía.

Non debemos esquecer que as axudas á promoción e adquisición de vivendas protexidas foron practicamente suprimidas polo que hoxe a demanda deste tipo de vivendas é máis reducida naquelas localidades onde a vivenda protexida ten un prezo similar á libre. Non ten sentido algún manter unhas altas obrigas de reserva en municipios onde a vivenda libre



ten o mesmo prezo xa que ao non existir axudas á adquisición de vivenda protexida os adquirentes se decantaron por aquelas que non teñen limitacións no seu réxime xurídico. Deste xeito o máis razoable é adaptar as reservas á demanda acreditada no rexistro sen crear cargas ficticias sobre o solo que non conducen a nada.

**Disposición adicional décima.-** Modificación do artigo 47.12 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia,

Realiza a distribución das reservas de solo para vivenda protexida entre os diferentes tipos de solo.

**Disposición adicional décimo primeira.-** Modificación artigo 64.j da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Modúlase a necesidade de execución simultánea das vivendas libres e protexidas nun desenvolvemento urbanístico.

**Disposición adicional décimo segunda.-** Modificación do artigo 93.4 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Esa modificación permite a delimitación de solos de núcleo común en plans e normas, que anteriormente non cabían como núcleos tradicionais. Non procede poñer máis trabas a estas delimitacións nos concellos con plan ou normas aprobadas, que nos que non dispoñan delas.

En consecuencia, trátase de unificar o procedemento de delimitación dos núcleos rurais para todos os casos ao trámite establecido na Disposición Adicional Segunda da LOUGA.

**Disposición adicional décimo terceira.-** Modificación do artigo 177.3 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Establécese que o 50% do 10% de cesión obrigatoria de aproveitamento aos concellos será destinada a vivendas protexidas de promoción pública ou de réxime especial.

**Disposición adicional décimo cuarta.-** Modificación do artigo 189 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

No caso de que non se executen simultaneamente as vivendas protexidas e as libres o IGVS ou o concello poderán expropiar os terreos destinados polo planeamento a construción de vivendas protexidas cando o titular incumpra os prazos establecidos. Poderán expropiarse con beneficiario, que serán seleccionados mediante concurso coas bases que se determinaran regulamentariamente

**Disposición adicional décimo quinta.-** Adición do punto 5 bis ao artigo 195 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Prevé a obtención de licenzas de obras menores mediante un procedemento abreviado obtendo a licenza no momento da solicitude

**Disposición adicional décimo sexta.-** Modificación do artigo 197.2 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Prevé a prorroga dos prazos previstos da licenza de obra suprimindo a condición de que soamente poida concederse unha prórroga, deixando aberta a posibilidade de outorgar varias cando as circunstancias o xustifiquen.

**Disposición adicional décimo sétima.-** Modificación da disposición transitoria primeira, letra f, da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Trátase de que a adaptación dos planeamentos xerais á lexislación urbanística vixente en cada momento se faga automaticamente por reenvío lexislativo; quedando aberta a posibilidade de que se un concello quere establecer un réxime máis restritivo o faga vía modificación puntual do plan.

**Disposición adicional décimo oitava.-** Modifícase a letra c) do artigo 2 da Lei 7/2002, de 27 de decembro, de medidas fiscais e de réxime administrativo.

Na citada lei cando se regula a dedución no IRPF por aluguer de vivenda habitual esíxelle ao arrendatario que xustifique haber constituído a fianza no IGVS, cando o obrigado a depositala é o arrendador.

**Disposicións transitorias.-** Artículase un réxime transitorio da lei para solucionar os posibles problemas que neste ámbito a promulgación desta Lei poida xerar.

Regúlase dun xeito especial a aplicación ou adaptación das porcentaxes de reserva de venda protexida aos plans xerais que están en tramitación e aos que xa están aprobados.

Por outra banda inclúese unha medida de reactivación do sector e eliminación do stock:

Nunha disposición transitoria primeira establécese que como medida de reactivación do sector e de facilitar o acceso á vivenda o IGVS creará unha Bolsa de Vivendas en venda e en aluguer con opción de compra á que poderán adherirse os promotores de vivendas rematadas co obxecto de que, a través de acordos cos axentes implicados no sector, se facilite a posta no mercado destas vivendas.

A Bolsa terá unha vixencia inicial ata o 31 de decembro de 2014, podendo ser prorrogada por acordo do Consello da Xunta de Galicia.

**Disposicións derogatorias.-** Derrógase a Lei 18/2008 e suprímense os apartados 10 e 13 do artigo 47, o apartado 3 do artigo 174 e o apartado 6 do artigo 177 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.