

LEI 18/2008 DE VIVENDA DE GALICIA

resumo e comentarios

Aprobada o 29 de decembro de 2008. Publicada no Diario Oficial de Galicia nº 13 de 20 de xaneiro de 2009. Entra en vigor o 20 de abril de 2009. Á súa entrada en vigor derroga a Lei 4/2003 de vivenda de Galicia. As disposicións contidas no capítulo I do título I serán esixibles aos edificios e vivendas cuxa licenza urbanística de obras se solicite a partir da entrada en vigor desta lei.

(Nota aclaratoria: Incorpóranse unicamente aqueles artigos da Lei 18/2008 que afectan directamente ao desenvolvemento da profesión dos arquitectos.)

Asesoría Urbanística COAG Delegación de Santiago. Matilde Álvarez Rodríguez. Febreiro de 2009.



TÍTULO PRELIMINAR. O DEREITO Á VIVENDA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIÓNS XERAIS.

Artigo 1º.-Obxecto.

Esta lei ten por obxecto a regulación do dereito á vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia e, en particular:

- a) O establecemento do réxime xurídico das vivendas, libres e protexidas.
- b) A definición das políticas públicas en materia de vivenda, coa concreción dos instrumentos de desenvolvemento para a súa promoción e fomento.
- c) A fixación das medidas de protección das persoas adquirentes ou usuarias das vivendas.
- d) A regulación das potestades de intervención atribuídas ás administracións públicas coa finalidade de garantir o dereito á vivenda e o cumprimento das esixencias de calidade previstas na normativa vixente.

[Comentario: Entre as competencias autonómicas e municipais (art. 7, 8, 106) encóntrase o exercicio da potestade de inspección e da potestade sancionadora.]

Artigo 3º.-Acción pública.

Calquera persoa, en exercicio da acción pública en materia de vivenda, poderá esixir ante os órganos administrativos e a xurisdición contencioso-administrativa o cumprimento da normativa de vivenda, de acordo coa lexislación aplicable.

[Comentario 1: Calquera persoa pode esixir o cumprimento da normativa de vivenda sen necesidade de acreditar a titularidade un interés lexítimo e directo.]

[Comentario 2: Este artigo concreta en materia de vivenda o que xa determinaba o artigo 4.f do Real Decreto Lexislativo 2/2008 polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo: “Todos los ciudadanos tienen derecho a: ... Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora”. Por outra banda o artigo 48 da citada Lei de solo estatal expón: “Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística”.]

Artigo 5º.-Definicións.

f) Axente da edificación: a persoa, física ou xurídica, que intervéñ no proceso da edificación:

-Axente promotor: a persoa física ou xurídica, pública ou privada, que decide, impulsa, programa e financia, con recursos propios ou alleos, as obras de edificación, para a súa posterior venda, entrega ou cesión a terceiros baixo calquera título ou para satisfacer a súa necesidade de vivenda.

-Axente proxectista: o axente técnico que, por encargo do axente promotor e contando coa titulación profesional habilitante establecida na normativa de edificación, redacta o proxecto, prestando coa súa sinatura a garantía de seguranza, habitabilidade e ornato público das obras edificatorias proxectadas.

-Axente construtor: a persoa física ou xurídica que asume contractualmente ante o axente promotor o compromiso de executar con medios humanos e materiais, propios ou alleos, as obras ou parte delas con suxeición ao proxecto e ao contrato e baixo as ordes da dirección facultativa.

-Axente industrial colaborador: a persoa física ou xurídica que asume a realización dunha parte específica e detallada do proceso construtivo baixo a coordinación do axente construtor.

-Dirección facultativa: o axente ou os axentes que, estando en posesión da titulación académica e profesional habilitante establecida na normativa da edificación, asumen a función de dirección da obra nos aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos e ambientais (director/a da obra), así como a dirección da execución material da obra, o control cualitativo e cuantitativo da construción e a calidade do edificado (director/a da execución da obra).

-Axente de control de calidade: a persoa física ou xurídica, pública ou privada, capacitada para prestar asistencia técnica aos restantes axentes da edificación que así o soliciten respecto da calidade da edificación:

1) Entidade de control de calidade da edificación: o axente de control de calidade capacitado para prestar asistencia técnica na verificación da calidade do proxecto, os materiais e a execución da obra e as súas instalacións de acordo co proxecto e coa normativa aplicable.

2) Laboratorio de ensaios para o control de calidade da edificación: o axente de control de calidade capacitado para prestar asistencia técnica mediante a realización de ensaios ou probas de servizo dos materiais, sistemas ou instalacións dunha obra de edificación.

[Comentario: O proxectista, coa súa sinatura, garante que a obra proxectada cumpre coas condicións mínimas que esixe a normativa vixente no relativo á seguridade, habitabilidade e ornato público.]

CAPÍTULO II. ORGANIZACIÓN E COMPETENCIAS EN MATERIA DE VIVENDA.

Artigo 7º.-Competencias autonómicas.

1. A Administración da Comunidade Autónoma de Galicia, a través da consellaría competente en materia de vivenda e do Instituto Galego da Vivenda e Solo, exercerá as seguintes competencias:

- a) A elaboración e aprobación, de ser o caso, das normas polas que se establece a política da Xunta de Galicia en materia de vivenda e solo.
- b) A iniciativa na elaboración, impulso e tramitación de plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipal en materia de vivenda.
- c) A elaboración de programas e o establecemento de accións que promovan a calidade da vivenda, baixo o principio de sustentabilidade.
- d) A programación e a execución do gasto público en vivenda, agás o destinado por outras administracións públicas ás entidades locais, así como o sufragado por estas con cargo aos seus orzamentos.
- e) O establecemento de medidas de promoción e fomento da renovación e rehabilitación do parque de vivendas existente, atendendo as singularidades do territorio, da cultura e da arquitectura de Galicia, así como criterios de calidade, innovación e sustentabilidade da edificación.
- f) A aprobación de medidas que favorezan o acceso á vivenda, especialmente aos colectivos sociais con máis dificultades.
- g) O exercicio da potestade expropiatoria e as restantes que lle sexan atribuídas nesta lei para asegurar a efectividade do dereito á vivenda.
- h) A coordinación coas entidades locais na execución da política autonómica de vivenda, nos termos previstos na lexislación vixente.
- i) O exercicio da potestade de inspección para garantir o cumprimento das disposicións vixentes en materia de vivenda, sen prexuízo das competencias atribuídas aos concellos.
- j) O exercicio da potestade sancionadora, sen prexuízo das que lles correspondan a outros órganos das administracións locais ou autonómica.
- k) Calquera outra competencia que lle atribúa esta lei ou as súas normas de desenvolvemento.

2. A Xunta de Galicia contará cun Laboratorio de Sustentabilidade da Edificación, orientado a programar e desenvolver as actuacións de control de calidade da edificación na Comunidade Autónoma de Galicia, nomeadamente:

- a) Elaborar propostas de implantación do código técnico da edificación.
- b) Propoñer estándares técnicos de calidade e o recoñecemento de distintivos.
- c) Emitir informe sobre a acreditación das/os axentes de control da calidade.
- d) Realizar estudos, informes e ditames sobre a calidade da edificación.
- e) Elaborar documentos básicos de xestión da calidade.
- f) Ofrecer aos axentes da edificación bases de datos, guías, modelos, debuxos e criterios de deseño.
- g) Asesorar os usuarios das edificacións sobre o cumprimento de estándares de calidade.
- h) Levar a cabo tarefas de control e inspección do cumprimento da normativa de calidade das edificacións.

O Laboratorio de Sustentabilidade da Edificación constituirá unha unidade administrativa dependente da consellaría competente en materia de vivenda.

Na consecución dos seus fins procurará a colaboración e participación das entidades públicas e privadas relacionadas co sector da edificación.

Artigo 8º.-Competencias municipais.

1. Os concellos exercerán competencias en materia de vivenda a través da planificación urbanística, na forma e coa intensidade que resulte do disposto na lexislación urbanística e nesta lei.

2. Ademais das competencias en materia de planificación urbanística, correspóndelles aos concellos a execución das políticas públicas de vivenda nos seus respectivos termos municipais, e nomeadamente:

- a) A execución das competencias que en materia de promoción e xestión de vivendas lles recoñece a lexislación de réxime local.
- b) A programación e execución do gasto público en materia de vivenda da propia entidade local.
- c) O control da calidade das vivendas nos diversos momentos do proceso edificatorio e, nomeadamente, na resolución da licenza de primeira ocupación, sen prexuízo dos instrumentos de coordinación e colaboración establecidos nesta lei.
- d) A aprobación de programas específicos de promoción e fomento do acceso á vivenda, así como as medidas de fomento da renovación e rehabilitación do parque de vivendas existente, nos termos previstos nesta lei e nas súas normas de desenvolvemento.
- e) O exercicio da potestade de inspección para garantir o cumprimento da normativa de edificación e utilización de vivendas, sen prexuízo das potestades que lles poidan corresponder segundo o disposto na normativa urbanística.
- f) O exercicio da potestade sancionadora, nos termos establecidos no título V desta lei.
- g) O exercicio da potestade expropiatoria e as restantes que lle sexan atribuídas pola lexislación vixente.
- h) As competencias que, sendo de indole local, non estean atribuídas por esta lei a outros órganos.
- i) Calquera outra competencia en materia de vivenda que lles corresponda conforme o previsto na lexislación de réxime local, sen prexuízo das que poidan asumir outras entidades de ámbito supramunicipal.

[Comentario 1: O control de calidade das vivendas que exercerán os concellos ao longo do proceso edificatorio, e máis concretamente coa inspección previa á concesión da licenza de primeira ocupación (art. 8.2.c), poderá ser completado co control e inspección da administración autonómica no desenvolvemento das tarefas propias do Laboratorio de Sustentabilidade da Edificación, determinadas no punto 2.h do artigo 7.]

[Comentario 2: Non só os concellos teñen competencia para exercer a potestade de inspección e a potestade sancionadora para garantir o cumprimento das disposicións vixentes en materia de vivenda (art. 8.2.e, 8.2.f). Tamén a consellaría competente en materia de vivenda levará a cabo actividades de investigación e a comprobación do cumprimento da normativa de vivenda (art. 7.1.i, 7.1.j, 106). No mesmo sentido o artigo 4.3 do Decreto 262/2007 polo que se aproban as normas do hábitat galego expón “a Consellería de Vivenda e Solo poderá inspeccionar en calquera fase do proceso construtivo a correcta aplicación desta normativa técnica.]

[Comentario 3: A competencia municipal para o exercicio da potestade expropiatoria ten o alcance determinado no artigo 30.1 da presente lei: “Existirá causa de interese social para a expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade dos edificios, vivendas ou parte destes cando estean baleiros e presenten condicións de deterioración grave nos seus requisitos básicos de funcionalidade, seguranza e habitabilidade, sempre que, ao se dítar a correspondente orde de execución de obras, esta for desatendida pola persoa propietaria”.]

TÍTULO I. O ESTATUTO GALEGO DA VIVENDA.

CAPÍTULO I. O PROCESO DE EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMEIRA. DISPOSICIÓNS XERAIS.

Artigo 10º.-Normativa aplicable e ámbito de aplicación.

1. O proceso de edificación das vivendas situadas no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia regularase polas disposicións desta lei e as súas normas de desenvolvemento, a normativa básica de ordenación da edificación, a normativa urbanística e calquera outra de carácter sectorial que resulte aplicable.
2. O proceso de edificación comprende todas as actuacións que se levan a cabo desde que se inicia a promoción ata a declaración de obra nova, nos supostos recollidos no artigo 2.2º da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

Artigo 11º.-Calidade das edificacións.

1. Co fin de garantir a seguranza das persoas, o benestar da sociedade e a protección do ambiente, os edificios deberán proxectarse, construírse, manterse e conservarse de tal forma que se satisfagan os requisitos establecidos pola normativa básica de ordenación da edificación e a regulamentación técnica de desenvolvemento, de acordo coa normativa da edificación aplicable.
2. O proceso de edificación deberá perseguir a redución do impacto ambiental producido polo edificio, atendendo os seguintes principios informadores:
 - a) A optimización na utilización dos recursos dispoñibles, mediante a axeitada reutilización, reciclaxe e uso eficiente deles, así como o emprego de recursos renovables.
 - b) A conservación do ambiente, mediante un axeitado uso do terreo, a xestión eficiente dos residuos xerados e a prevención de emisións e contaminación.
 - c) A obtención e o mantemento de ambientes saudables no interior do edificio, mediante a prevención das emisións nocivas, nomeadamente as de gas radon, e da contaminación do aire, e a protección contra o ruído, así como a adecuada ventilación dos espazos habitables.
 - d) O aforro enerxético e a eficiencia térmica, de tal xeito que se consiga un uso racional da enerxía e a utilización de fontes de enerxía renovables, en especial a solar.
 - e) A integración paisaxística da edificación, de modo que garde harmonía co contorno natural e cultural, mediante a implantación da arquitectura bioclimática e o uso de materiais de construción autóctonos e ecolóxicos acreditados.
3. Regulamentariamente determinaranse as condicións de recoñecemento das marcas, selos, certificacións de conformidade e outros distintivos de calidade voluntarios que faciliten o cumprimento das esixencias de calidade da edificación.

[Comentario: Relacionados co punto 2.e deste artigo están os artigos 104 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e o 10.2 do Real Decreto Lexislativo 2/2008 polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo. Este último cita, como criterio básico de utilización do solo, o seguinte: “Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros

elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo”.]

Artigo 12º.-As/os axentes de control de calidade.

1. No exercicio das funcións de acreditación da calidade da edificación que lles atribúe a Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, a/o axente de control de calidade e o persoal ao seu servizo deben manter a debida obxectividade, independencia e imparcialidade respecto dos restantes axentes que interveñen na edificación.

En particular, non terán efecto os resultados das asistencias técnicas das/os axentes de control de calidade:

a) Cando as persoas que promovan as obras sexan propietarias das empresas de control, formen parte dos seus órganos de dirección ou teñan participación no capital da persoa xurídica ou da entidade titular destas, ou cando pertencen ao seu mesmo grupo empresarial.

b) Cando o persoal ao servizo das/os axentes de control preste a asistencia técnica en obras que promova ou nas que actúe como dirección facultativa.

2. As/os axentes de control de calidade deberán obter a correspondente acreditación da Administración autonómica como requisito previo para o exercicio da súa actividade no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

A acreditación será individual e intransferible e outorgarase con carácter específico para a área de acreditación en que se inscriba a/o axente.

3. Regulamentariamente determinaranse as condicións, as áreas, o procedemento de acreditación e calquera outra medida que resulte necesaria para a efectividade desta disposición.

Artigo 13º.-Registros de axentes da edificación.

A consellaría competente en materia de vivenda poderá poñer en funcionamento registros de homologación dos/as axentes da edificación que desempeñen profesionalmente a súa actividade no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia.

SECCIÓN SEGUNDA. FASES DO PROCESO DE EDIFICACIÓN.

Artigo 14º.-Fase preparatoria.

Conforman a fase preparatoria do proceso de edificación a promoción e o proxecto, así como a obtención das autorizacións e a realización das actuacións previas á execución da obra que tiveren por finalidade garantir a adecuación da futura construción ás esixencias normativas e construtivas.

[Comentario: As actuacións previas que cita este artigo son as que determina o artigo 16.1: “Con carácter previo á construción, esixirase un estudo xeotécnico e a traza de planta das obras sobre o terreo”.]

Artigo 15º.-O proxecto.

1. O axente proxectista redactará o proxecto de acordo coas normas técnicas e urbanísticas vixentes.

2. A Administración autonómica establecerá regulamentariamente:

a) As determinacións que, xunto coas recollidas na normativa técnica da edificación, deban recollese no proxecto, con carácter xeral ou referidas a determinados tipos de edificios.

b) O sistema de xestión de calidade e de verificación dos proxectos, así como a súa xustificación documental.

[Comentario: Neste artigo sinálase a responsabilidade do redactor do proxecto no cumprimento das normas técnicas e urbanísticas vixentes. As responsabilidades descríbense no capítulo II do Título V, artigos 108 e seguintes.]

Artigo 16º.-Actuacións previas.

1. Con carácter previo á construción, esixirase un estudo xeotécnico e a traza de planta das obras sobre o terreo.

2. O estudo xeotécnico ten por obxecto coñecer as características xeotécnicas dos terreos onde se vaia situar a edificación. O dito estudo será necesario para a realización de obras novas e as de reforma e de rehabilitación que afecten a cimentación ou modifiquen, significativamente, os empuxes que a estrutura deba transmitir ao terreo. No caso de vivendas unifamiliares autopromovidas será suficiente cunha mención expresa no proxecto sobre a viabilidade xeotécnica da obra proxectada, nos termos que se establezan regulamentariamente.

3. A traza de planta consistirá na verificación pola/o axente director da obra da realidade xeométrica desta e da dispoñibilidade dos terreos para a súa normal execución. A traza de planta formalizarase nunha acta asinada pola/o axente construtor e subscrita pola/o axente director da execución da obra.

4. Para a supervisión dos proxectos esixirase a constancia dunha certificación da/o axente proxectista en que conste a viabilidade xeotécnica da obra proxectada así como a acta de traza de planta sobre o terreo.

[Comentario 1: A traza de planta fai referencia ao replanteo das obras sobre o terreo. A acta de traza de planta ou acta de replanteo estará suscrita polo construtor e polo director da execución da obra (arquitecto técnico). O estudo xeotécnico e a acta de traza de planta impóñense como actuacións previas á execución da obra. En todo caso a acta de traza de planta xunto coa certificación de viabilidade xeotécnica suscrita polo proxectista serán documentos necesarios para o outorgamento da licenza municipal.]

[Comentario 2: Segundo a disposición final primeira do Real Decreto 314/2006 polo que se aproba o Código Técnico da Edificación, este real decreto é unha norma de carácter básico e dítase ao amparo das competencias que a Constitución Española atribúe ao Estado. Por este motivo a exención relativa ao estudo xeotécnico para as vivendas unifamiliares autopromovidas, citada no punto 2 do artigo 16 da presente lei, carece de sentido normativo, xa que contradí o disposto polo Código Técnico da Edificación en canto á obrigatoriedade do estudo xeotécnico para todas as edificacións de nova planta.]

Artigo 17º.-Licenza urbanística.

Para levar a cabo calquera obra de edificación destinada a vivenda será preceptiva a correspondente licenza urbanística de conformidade coa normativa urbanística vixente, sen prexuízo doutros permisos, licenzas ou autorizacións esixidos pola lexislación xeral ou sectorial aplicable.

[Comentario 1: Segundo o artigo 4.2 do Decreto 262/2007 polo que se aproban as normas do hábitat galego, “os concellos, no momento da solicitude polo promotor da licenza municipal de obras, verificarán o cumprimento desta normativa, feito que quedará recollido no acto de outorgamento da licenza”.]

[Comentario 2: Os conceptos básicos sobre as licenzas urbanísticas están regulados nos artigos 194, 195 e 196 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia: concepto, actos suxeitos a licenza, procedemento de outorgamento de licenzas, prelación de licenzas e outros actos administrativos, etc. Tamén no Decreto 28/1999 polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística de Galicia, artigos 9 a 23.]

Artigo 18º.-Execución da obra.

1. A execución da obra será levada a cabo pola/o axente construtor de acordo cos termos do contrato que subscribise coa/o axente promotor, cando sexa unha persoa distinta a este.

Será aplicable a Lei 30/2007, do 30 de outubro, de contratos do sector público, cando se tratar dunha promoción pública de vivendas.

2. A/o axente construtor executará as obras con suxeición ao proxecto e baixo a dirección facultativa da obra. Corresponderalle, se é o caso, a contratación das/os axentes industriais colaboradores e a adquisición ou a asignación dos materiais que requira a execución, nos termos sinalados no contrato suscrito coa/o axente promotor.

3. Correspóndelle á dirección facultativa a expedición do certificado final de obra, co contido e cos efectos que lle atribúe a normativa de ordenación da edificación.

4. Regulamentariamente determinarase a documentación do seguimento da execución da obra, que, xunto coa que se estableza da normativa técnica da edificación, permitirá verificar o cumprimento das esixencias de calidade da edificación durante o proceso construtivo.

[Comentario 1: Segundo o artigo 4.3 do Decreto 262/2007 polo que se aproban as normas do hábitat galego, “no certificado final de obra, a dirección facultativa manifestará explicitamente o cumprimento das especificacións contidas nesta normativa. O devandito certificado servirá de base para a concesión da licenza de primeira ocupación por parte do concello”. A este respecto o artigo 20 da presente lei engade que á solicitude de licenza de primeira ocupación acompañarase a certificación final de obra e a acta de recepción.]

[Comentario 2: No referente á emisión do certificado final de obra teranse en conta as responsabilidades derivadas da comisión de infraccións cualificadas como moi graves, graves ou leves por incorrer en falsidade ou inexactitude nos documentos ou certificacións expedidos polas/os axentes da edificación durante o proceso construtivo (art. 108, 109, 110). A multa que lle correspondería (art. 112) pode oscilar entre 300 e 1.000.000 de euros.]

[Comentario 3: Segundo o artigo 109 é infracción grave “a non adecuación da vivenda, do edificio ou do complexo inmobiliario ás especificacións do proxecto, cando se trate de vivendas adquiridas en proxecto ou construción e non concorran as circunstancias sinaladas no artigo 93 desta lei”. A multa que lle correspondería (art. 112) pode oscilar entre 6.001 e 60.000 euros.]

[Comentario 4: Así mesmo a vulneración das normas de calidade e a negligencia do proxectista e/ou director de obra durante o proceso construtivo cando dea lugar a vicios ou defectos, poderá estar cualificada como infracción moi grave, grave ou leve (art.108, 109, 110). A multa que lle correspondería (art. 112) pode oscilar entre 300 e 1.000.000 de euros.]

Artigo 19º.-Recepción da obra executada.

1. Unha vez redactado e subscrito o certificado final da obra pola dirección facultativa da obra, a/o axente construtor notificaralle á/ao axente promotor a finalización dela, co fin de que se proceda a formalizar a súa recepción.
2. A/o axente promotor poderá rexeitar a recepción por considerar que a obra non está rematada ou que non reúne as condicións contractuais.
3. A recepción formalizarase nunha acta de recepción. Non obstante, e agás un pacto en contrario, a recepción da obra entenderase tacitamente producida se, unha vez pasados trinta días desde a recepción da notificación da/o axente construtor de que a obra está rematada, a/o axente promotor non puxer de manifesto reservas ou rexeitamento motivado por escrito.

[Comentario: O artigo 6 da Lei 38/1999 de ordenación da edificación describe o contido mínimo da acta de recepción, que deberá estar asinada como mínimo polo promotor e o construtor.]

Artigo 20º.-Licenza de primeira ocupación.

1. A licenza de primeira ocupación é o acto administrativo que acredita que o edificio ou vivenda cumpre os requisitos esixidos para ser destinado a uso residencial, nomeadamente que a obra está completamente executada e se axusta á licenza urbanística outorgada.
2. Despois de concluíren as obras de execución do edificio ou vivenda, e tras a recepción, a/o axente promotor solicitará a licenza de primeira ocupación no concello en que radique o inmovible, acompañando á súa solicitude a certificación final de obra e a acta de recepción, se se outorgase expresamente, ou a acreditación da recepción tácita.
3. A Administración, logo da visita de comprobación dos servizos técnicos municipais, deberá resolver expresamente a solicitude e notificarlle á persoa interesada a resolución no prazo máximo de dous meses, que se contarán a partir da data en que a solicitude tivo entrada no rexistro xeral do concello. Unha vez transcorrido o devandito prazo sen que recaia resolución expresa, a licenza de primeira ocupación entenderase concedida por silencio administrativo.
En ningún caso se entenderán outorgadas por silencio as licenzas de primeira ocupación en contra da lexislación ou do planeamento urbanístico.
4. Na resolución da licenza de primeira ocupación farase constar a data da acta de recepción da obra executada ou, se é o caso, a de recepción tácita.
5. As administracións autonómica e municipais poñerán en funcionamento un sistema de información que permita coñecer os datos de ocupación das vivendas, co fin de manter actualizado o seguimento do parque autonómico.

[Comentario 1: Como novidade na documentación necesaria para solicitar a licenza de primeira ocupación imponse a obrigatoriedade de presentar, xunto coa certificación final de obra, a acta de recepción subscrita polo promotor e construtor, e de facer constar na resolución da licenza de primeira ocupación a data de recepción da obra. Esta documentación deberá ser completada coa que esixa o Concello no exercicio das súas competencias.]

[Comentario 2: En relación coa visita de comprobación dos servizos técnicos municipais terase en conta o artigo 106 da presente lei: "O persoal ao servizo da Administración pública competente en materia de vivenda ao que se lle encomende expresamente o exercicio da actividade inspectora ten a condición de axente da autoridade. As actas redactadas no exercicio da súa función terán valor probatorio dos feitos que se reflicten nelas e fosen comprobados polo persoal de inspección, sen prexuízo das probas que en defensa dos seus dereitos e intereses poidan sinalar ou achegar as persoas interesadas. As/os axentes inspectores poden realizar cantas actuacións resulten imprescindibles para comprobar o cumprimento da normativa de vivenda. Así mesmo, están autorizados para entrar e permanecer en inmovibles suxeitos á actividade inspectora, respectando, en todo caso, o dereito á intimidade persoal e familiar e a inviolabilidade do domicilio dos interesados".]

[Comentario 3: En relación co silencio administrativo pronúncianse no mesmo sentido o artigo 195.1 da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia e o artigo 8.1.b do Real Decreto Lexislativo 2/2008 polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo.]

Artigo 21º.-Servizos.

1. A licenza de primeira ocupación é o único documento que permite a conexión do abastecemento de auga potable, electricidade, telecomunicacións e outros servizos comunitarios.
2. A Administración municipal, logo da audiencia concedida ao promotor do edificio ou vivenda, poderá ordenar o corte da subministración contratada sen a existencia de previa licenza de primeira ocupación.

[Comentario 1: A obrigatoriedade de contar coa preceptiva licenza de primeira ocupación para a contratación dos servizos de enerxía eléctrica, auga, gas e telefonía xa viña imposta no artigo 17.5 do Decreto 28/1999 polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística de Galicia.]

[Comentario 2: Segundo o artigo 108.1.f. da presente lei é infracción moi grave “a subministración por parte das compañías de auga, gas, electricidade, telecomunicacións e outros servizos comunitarios sen a existencia de licenza de primeira ocupación e, de ser o caso, sen a resolución de cualificación definitiva de vivenda protexida”. A sanción que lles correspondería (art. 112) pode oscilar entre 60.001 e 1.000.000 de euros.]

Artigo 22º.-Declaración de obra nova.

As notarias e notarios e as rexistradoras e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar ou inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nova terminada que se acredite o outorgamento da licenza urbanística, a expedición da certificación final da obra e o outorgamento, expreso ou por silencio administrativo, da licenza de primeira ocupación.

[Comentario 1: Nun sentido semellante pronúnciase o artigo 20 do Real Decreto Lexislativo 2/2008 polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo, diferenciando a documentación que deberán esixir os notarios para autorizar escrituras de declaración de obra nova en construción e de declaración de obra nova rematada.]

[Comentario 2: Segundo o artigo 108.1.e. da presente lei é infracción moi grave “a transmisión ou a cesión do uso da vivenda de nova construción sen a preceptiva licenza de primeira ocupación, agás nos supostos previstos expresamente nesta lei”. A sanción que lles correspondería (art. 112) pode oscilar entre 60.001 e 1.000.000 de euros.]

SECCIÓN TERCEIRA. O LIBRO DO EDIFICIO.

Artigo 23º.-Esixibilidade, obxecto e contido do libro do edificio.

Os usuarios finais terán á súa disposición o libro do edificio, que estará constituído pola documentación completa da obra finalizada que reflecta a historia construtiva do edificio e a documentación relativa ao seu uso, mantemento e conservación, nomeadamente:

- a) Os documentos que permitan identificar o edificio, entre eles o plano da súa localización e una fotografía da súa fachada principal.
- b) Os documentos do proceso da edificación, polo menos a licenza urbanística outorgada expresamente ou a acreditación do seu outorgamento por silencio administrativo, a certificación final da obra, a acta de recepción ou a acreditación da súa recepción tácita e a licenza de primeira ocupación outorgada expresamente ou a acreditación do seu outorgamento por silencio administrativo.
- c) Os datos identificativos das/os axentes que interviñeron no proceso de edificación.
- d) A información sobre a situación xurídica do inmovible, na que figurará unha nota informativa do rexistro da propiedade sobre a titularidade do edificio así como o seu réxime de protección, se é o caso.
- e) Os datos técnicos da edificación, nomeadamente o certificado de eficiencia enerxética, as garantías dos elementos e instalacións e os seguros.
- f) O plan de mantemento e conservación do edificio, que conterá, ademais das instrucións de uso e mantemento, as restantes directrices que se establezan regulamentariamente para planificar as operacións de mantemento do edificio e as súas instalacións.
- g) Os restantes documentos que se determinen regulamentariamente.

Artigo 24º.-Elaboración, entrega e xestión do libro do edificio.

1. Correspóndelle ao/á director/a da obra elaborar o libro do edificio e entregarllo á/ao axente promotor unha vez finalizada.
2. A/o axente promotor deberá facer entrega do libro ás persoas adquirentes. No caso de propiedade horizontal, a/o axente promotor entregarlle o libro á persoa que teña o cargo de administrador/a da comunidade de propietarios de conformidade co establecido na normativa sobre propiedade horizontal.
3. Sen prexuízo do anterior, todas as persoas propietarias recibirán de forma individualizada e independente un manual da súa vivenda, cos documentos que se determinen regulamentariamente, que deberán ser os suficientes para garantir o uso adecuado dela e cumprir cos deberes de mantemento e conservación.
4. O libro do edificio deberá estar á disposición de todas as persoas copropietarias e usuarias. As administración autonómica e municipal poderán establecer sistemas de depósito ou rexistro do libro do edificio, para os efectos do exercicio das súas funcións inspectoras previstas nesta lei.
5. Correspóndelles ás persoas propietarias, de forma individual ou formando parte dunha comunidade de propietarios, conservar e, se for o caso, transmitir o libro do edificio e, nomeadamente:
 - a) Completar e actualizar a documentación que o integra e rexistrar as incidencias e as actuacións de mantemento acometidas, así como as obras de conservación, reforma e rehabilitación nos termos previstos no plan de mantemento e conservación do edificio.
 - b) Se é o caso, poñer á disposición da persoa arrendataria ou usuaria da vivenda a documentación que lle permita facer un uso responsable dela e coñecer as instrucións para actuar no caso de emerxencia.
6. Determinaranse regulamentariamente o modelo e as formalidades a que se deberá axustar o libro do edificio.

[Comentario 1: Como novidade en relación coa anterior Lei de vivenda de Galicia (Lei 4/2003) e coa Lei 38/1999 de ordenación da edificación, introdúcese a obriga que ten o director de obra de elaborar o libro do edificio e entregarllo ao axente promotor unha vez finalizada a obra.]

[Comentario 2: Segundo o artigo 109.1.e. da presente lei é infracción grave “o incumprimento dos deberes de elaboración, entrega e xestión do libro do edificio”. A sanción que lles correspondería (art. 112) pode oscilar entre 6.001 e 60.000 euros.]

[Comentario 3: Segundo o artigo 110.1.c. é infracción leve “as omisións ou incorreccións relevantes en calquera dos datos ou documentos que deben figurar no libro do edificio” e “o incumprimento do deber de entregar ao comprador ou arrendatario da vivenda a documentación esixible conforme esta lei”. A sanción que lles correspondería (art. 112) pode oscilar entre 300 e 6.000 euros.]

[Comentario 4: Do punto 3 deste artigo pódese deducir que o libro do edificio incluirá o manual individual de cada vivenda.]

CAPÍTULO II. A UTILIZACIÓN DA VIVENDA.

Artigo 25º.-Uso axeitado e mantemento.

As persoas usuarias das vivendas están obrigadas a realizar un uso axeitado destas e a levar a cabo as obras de mantemento previstas no plan de mantemento e conservación do edificio do libro do edificio.

Artigo 26º.-Deberes de conservación e rehabilitación.

1. As persoas propietarias das vivendas teñen o deber de conservar as súas condicións normais de funcionalidade, seguranza, salubridade, ornato público e habitabilidade, de acordo coas determinacións do proxecto técnico que servise de base para o outorgamento da licenza urbanística, co establecido no plan de mantemento e conservación do edificio e coas esixencias da normativa urbanística, ambiental e técnica da edificación.

2. As persoas propietarias deberán levar a cabo as obras de rehabilitación que resulten necesarias sobre os elementos comúns ou privativos dos edificios e vivendas, cando o incumprimento do deber de conservación ou a insuficiencia das medidas adoptadas supoñan unha deterioración das condicións normais de funcionalidade, seguranza, salubridade, ornato público e habitabilidade.

3. Nos termos previstos no título III desta lei, as administracións públicas competentes en materia de vivenda fomentarán actuacións de conservación e rehabilitación do patrimonio inmobiliario de Galicia, para favorecer a efectividade do dereito a una vivenda digna e axeitada.

[Comentario 1: Este artigo completa o artigo 9.1.b da Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia: “Os propietarios de toda clase de terreos, construcións, edificios e instalacións deberán: ... Mantelos en condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, ornato público e habitabilidade segundo o seu destino, e de acordo coas normas de protección do medio ambiente, do patrimonio histórico e da rehabilitación.”]

[Comentario 2: Nun sentido semellante tamén se pronuncia o artigo 9.1 do Real Decreto Lexislativo 2/2008 polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo: “El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.”]

Artigo 27º.-Suxeito pasivo dos deberes de conservación e rehabilitación.

1. Os deberes de conservación e rehabilitación recaen sobre a persoa propietaria da vivenda. A persoa que adquire unha vivenda queda subrogada na posición da anterior no cumprimento dos devanditos deberes, así como nos dereitos que puiden ter fronte á Administración, agás os de carácter persoalísimo.

No instrumento público mediante o que se transmita, por calquera título, a vivenda, a persoa transmitente deberá declarar estar ao corrente no cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación ou expresar os que teña pendentes de cumprimento.

2. Cando a persoa propietaria dunha vivenda for descoñecida, corresponderalle á administración competente en materia de vivenda realizar as obras que sexan necesarias para a axeitada conservación e rehabilitación do edificio, sen prexuízo das accións de repetición que procedan.

Artigo 28º.-Administración competente.

1. Corresponderalle á Administración municipal velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación. Para estes efectos, poderá exercitar as potestades administrativas que se sinalan neste capítulo e as que regula a normativa urbanística, nomeadamente a inspección técnica dos edificios, as ordes de execución e as medidas de execución forzosa.

2. A Administración autonómica, a través da consellaría competente en materia de vivenda, poderá actuar por substitución nos supostos de inactividade municipal, co fin de garantir a axeitada conservación e rehabilitación das vivendas.

Artigo 30º.-Expropiación por incumprimento da función social da propiedade.

1. Existirá causa de interese social para a expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade dos edificios, vivendas ou parte destes cando estean baleiros e presenten condicións de deterioración grave nos seus requisitos básicos de funcionalidade, seguranza e habitabilidade, sempre que, ao se ditar a correspondente orde de execución de obras, esta for desatendida pola persoa propietaria.

Entenderase que existe deterioración grave dos requisitos básicos de funcionalidade, seguranza e habitabilidade cando o custo das obras necesarias exceda a cuarta parte do custo de reposición do edificio ou vivenda de nova construción con características similares, excluído o valor do solo.

2. As vivendas expropiadas serán destinadas a usos residenciais, preferentemente en réxime de aluguer para sectores desfavorecidos.

3. Sen prexuízo do establecido na normativa de expropiación forzosa, terán a condición de beneficiarias as persoas xurídicas que teñan a condición de promotoras públicas de vivenda protexida conforme o disposto no artigo 38º desta lei. Igualmente, poderán ser beneficiarias as comunidades de propietarios, cando a realización de obras de rehabilitación ou o establecemento de condicións axeitadas de utilización dun edificio en réxime de propiedade horizontal requira a expropiación de elementos privativos ou comúns.

Artigo 31º.-Declaración de inhabilitade, orde de execución de obras, suspensión e arquivo do procedemento expropiatorio.

1. A expropiación forzosa por incumprimento da función social da propiedade requirirá a previa declaración de inhabilitade do inmovible afectado, o incumprimento da correspondente orde de execución e a notificación da intimación de expropiación forzosa.

2. Procederá a declaración de inhabilitade dun edificio ou vivenda cando concorran as circunstancias recollidas no artigo 30º.1 desta lei, logo da tramitación dun procedemento nos termos que se determinen regulamentariamente. En todo caso, será preceptiva a audiencia da persoa interesada así como, se esta o solicitar, a apertura dun período de proba para a defensa dos seus intereses.

A declaración de inhabilitade será notificada á persoa propietaria, xunto coa orde de execución das obras de rehabilitación. Asemade, a declaración de inhabilitade remitirase ao rexistro da propiedade para a súa constancia mediante nota na marxe.

3. Desatendida a orde de execución, e sen prexuízo da imposición das multas coercitivas que correspondan, a Administración poderá iniciar o procedemento expropiatorio.

4. O procedemento expropiatorio quedará en suspenso cando a persoa propietaria, dentro do mes seguinte á recepción da notificación da intimación, presente unha garantía suficiente de realización das obras de adecuación do inmovible, proceda a ocupala habitualmente ou se comprometa a poñela en aluguer unha vez que a vivenda reúna os requisitos de habitabilidade esixidos pola normativa vixente.

Realizadas as obras de adecuación e posta a vivenda en aluguer, a Administración arquivará o expediente expropiatorio. Noutro caso, levantará a suspensión e proseguirá as actuacións, de acordo coa lexislación de expropiación forzosa.

Artigo 32º.-Ocupación temporal.

1. Para os efectos previstos neste capítulo, a Administración poderá ocupar de modo temporal una vivenda para realizar pola súa conta os traballos que non realizase por si a persoa propietaria e que resulten necesarios para o cumprimento do deber de rehabilitación.

2. A ocupación temporal requirirá a declaración de inhabilitade e a intimación prevista no artigo anterior.

3. Será aplicable á ocupación temporal o disposto para as comunidades de propietarios respecto da súa condición de beneficiarias da expropiación forzosa de elementos privativos ou comúns.

TÍTULO II. A VIVENDA PROTEXIDA.

CAPÍTULO III. ACCESO ÁS VIVENDAS PROTEXIDAS.

SECCIÓN TERCEIRA. MODOS DE ACCESO.

Artigo 51º.-Títulos.

1. O acceso ás vivendas protexidas realizarase por compravenda, aluguer ou outras formas de transmisión ou cesión do uso previstas na lexislación vixente.

As vivendas protexidas de promoción e titularidade públicas construídas sobre terreos do inventario de solo para vivenda pública destinaranse preferentemente a aluguer.

[Comentario: Segundo o artigo 47.10 da Lei 9/2002 modificada pola Lei 6/2008 de medidas urxentes en materia de vivenda e solo "os plans establecerán naqueles sectores de solo urbanizable para os que se prevean usos residenciais, aínda cando estes usos non sexan os predominantes, unha reserva de solo

co carácter de dotación autonómica para construción de vivendas de promoción e titularidade pública en contía de 2,5 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables de uso residencial” (2.5%). Segundo o artigo 174.3 da citada lei “a Administración autonómica deberá constituír tamén un inventario de solo para vivenda pública, no que se incluírán os terreos dotacionais obtidos pola Administración autonómica en virtude do disposto nos artigos 22.h) e 47.10 desta lei”. Segundo o artigo 177 da mesma os terreos do inventario de solo para vivenda pública terán a condición de bens demaniais, polo que o uso e o aproveitamento levaranse a cabo de xeito que se garanta en todo caso a titularidade pública das vivendas por tempo indefinido (alquiler ou outras formas de cesión do uso).]

TÍTULO III. POLÍTICAS DE FOMENTO DO DEREITO Á VIVENDA.

CAPÍTULO IV. FOMENTO DA CALIDADE, DA INNOVACIÓN E DA SUSTENTABILIDADE.

Artigo 80º.-Actuacións.

1. As administracións públicas fomentarán a calidade do parque de vivendas de Galicia e promoverán as actuacións dirixidas a incorporar medidas de calidade por riba dos mínimos esixidos nas normas de calidade vixentes, empregar criterios de sustentabilidade na execución, uso e conservación das vivendas e introducir experiencias innovadoras.
2. A Administración autonómica desenvolverá, entre outras, as seguintes medidas:
 - a) O impulso de accións I+D+i no referente á calidade da edificación.
 - b) O fomento da profesionalidade e a transparencia no sector da edificación, a identificación dos axentes e a súa idoneidade.
 - c) O impulso da información dos axentes e usuarios, mediante a elaboración de estudos, bases de datos e guías orientados á mellora da calidade.
 - d) O recoñecemento da excelencia no proceso edificatorio, mediante o recoñecemento oficial de distintivos de calidade e a súa promoción nas edificacións da Comunidade Autónoma de Galicia.
 - e) O fomento de accións que contribúan a mellorar a eficiencia enerxética dos edificios e vivendas.
 - f) O desenvolvemento de accións formativas dos axentes da edificación.
 - g) Cantas accións estean orientadas á mellora da calidade da edificación.

Artigo 81º.-Eficiencia enerxética.

A Administración autonómica poderá adoptar medidas de fomento que contribúan a mellorar a eficiencia enerxética dos edificios e vivendas. Entre outras, poderá levar a cabo as seguintes actuacións:

- a) Apoiar a implantación de solucións técnicas que melloren o rendemento enerxético das vivendas existentes.
- b) Potenciar as vivendas de consumo enerxético baixo.
- c) Fomentar a implantación da arquitectura bioclimática, así como o uso de materiais e produtos da construción autóctonos e ecolóxicos acreditados.
- d) Promover plans de renovación de electrodomésticos e da iluminación de baixo consumo de edificios e vivendas.
- e) Promover a utilización de fontes de enerxía renovables ou a produción combinada de calor e electricidade nos edificios novos e usados.
- f) Estimular as empresas de construción a utilizar sistemas integrados de xestión ambiental, especialmente o sistema comunitario de xestión e auditoría ambiental.
- g) Desenvolver programas de auditoría enerxéticos para impulsar actuacións de aforro e mellora da eficacia enerxética.
- h) Desenvolver accións que permitan estender a utilización de etiquetas ecolóxicas e enerxéticas a todo o equipamento do fogar.

Artigo 82º.-Medidas financeiras.

1. As administracións públicas establecerán medidas financeiras para contribuír á mellora da calidade, da innovación e da sustentabilidade de edificios e vivendas.
2. As medidas financeiras concedidas para estes fins poderán ser préstamos cualificados, subsidiación do tipo de xuros destes, subvencións a fondo perdido ou calquera outra que determine a Administración.
3. Poderán acceder ás devanditas axudas, nos termos en que se determine regulamentariamente, as/os axentes promotores de vivendas de nova construción ou de rehabilitación e as persoas usuarias das vivendas.

CAPÍTULO II. VENDA DE VIVENDAS.

SECCIÓN PRIMEIRA. VENDA DE VIVENDAS EN PROXECTO OU EN CONSTRUCIÓN.

Artigo 91º.-Requisitos previos.

1. A/o axente promotor poderá vender as vivendas en fase de proxecto ou en construción sempre que reúna os seguintes requisitos:
 - a) Ter sobre o solo sobre o que se vai localizar o dereito de propiedade ou de superficie inscrito no rexistro da propiedade sen cargas ou gravames que impidan a súa libre dispoñibilidade.
 - b) Dispoñer da licenza urbanística e das demais autorizacións precisas pola normativa aplicable.

- c) Outorgar a escritura de declaración de obra nova en construción.
2. O incumprimento destes requisitos permitiralle á persoa compradora a resolución do contrato se chegar a formalizarse, coas indemnizacións que procedan, sen prexuízo da imposición á persoa vendedora das sancións pertinentes.

Artigo 92º.-Contrato de compravenda en proxecto ou en construción.

1. O contrato de compravenda en proxecto ou en construción deberá conter as seguintes especificacións:
a) O réxime de protección a que, se é o caso, está acollida ou pretende acollerse a vivenda.
b) O prazo previsto de finalización da obra e entrega das vivendas, así como as penalizacións que correspondan polo seu incumprimento.
c) As condicións económicas e financeiras da venda.
d) A superficie da vivenda e os seus correspondentes anexos.
e) A cota de participación que corresponda con relación ao total do valor do inmovible.
f) As servidumes, as cargas e os gravames que recaian sobre a vivenda e os seus anexos ou sobre os elementos comúns do edificio.
g) As cláusulas obrigatorias establecidas por disposición legal.
2. Unha vez asinado o contrato, entregaránselle á persoa compradora:
a) Os estatutos da comunidade de propietarios, se os houber.
b) A documentación en que se especifiquen os materiais e as calidades que se empregarán na construción da vivenda e dos elementos comúns do edificio.
3. Cando exista discrepancia en prexuízo da persoa compradora entre a información subministrada con anterioridade á venda e o contrato, aquela terá dereito a unha rebaixa proporcional do prezo ou a unha indemnización equivalente, sen prexuízo da súa facultade de resolver o contrato, cando sexa procedente, nos termos establecidos na lexislación civil.

Artigo 93º.-Correspondencia entre a construción e o proxecto.

1. A construción da vivenda e do edificio ou complexo inmobiliario en que se sitúe deberase axustar ás especificacións contidas no proxecto, sen prexuízo das modificacións que, por esixencias técnicas, sexa necesario realizar durante o proceso construtivo, nos termos dispostos nos puntos seguintes.
2. Cando, por circunstancias non previsibles no momento de elaborar o contrato, sexa necesario realizar modificacións nos materiais da construción, substituiranse os inicialmente descritos por outros de calidade análoga, sen variación no prezo, agás consentimento expreso da persoa compradora.
3. Será necesario igualmente o consentimento expreso da persoa compradora para realizar modificacións que consistan en:
a) Suprimir servizos.
b) Impoñer novas cargas ou gravames.
c) Alterar a distribución de espazos en elementos de aproveitamento común ou privativo.
d) Crear novos espazos construtivos ou cambiar de natureza xurídica os xa configurados.
e) Constituír ámbitos de comunidade distintos dos considerados no proxecto técnico de obra, con edificios con que se forme un complexo inmobiliario.
4. O incumprimento das disposicións contidas neste artigo facultará a persoa compradora a resolver o contrato, coas indemnizacións a que houber lugar, sen prexuízo da imposición á persoa vendedora das sancións que procedan.

Artigo 94º.-Pagamento de cantidades anticipadas a conta do prezo total da vivenda.

1. A/o axente promotor poderá percibir das persoas compradoras cantidades anticipadas a conta do prezo total convindo das vivendas.
2. As cantidades anticipadas serán depositadas nunha conta bancaria aberta para eses efectos pola/o axente promotor.
3. Cando se trate de vivendas protexidas, a/o axente promotor deberá obter unha autorización da consellaría competente en materia de vivenda, logo da solicitude, en que se acredite ou garanta que se cumpren os seguintes requisitos:
a) A previa obtención da cualificación provisional.
b) A acreditación mediante unha certificación rexistral da titularidade e liberdade de cargas do soar, agás as constituídas en garantía de devolución dos préstamos cualificados concedidos para a construción das vivendas.

Artigo 95º.-Garantía de devolución de cantidades anticipadas.

1. A entrega de cantidades anticipadas a conta do prezo total da vivenda obrigará a/o axente promotor a garantir a súa devolución, xunto cos xuros legais do diñeiro incrementado en dous puntos ata o momento de se facer efectiva a 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 a persoa compradora que pretenda a resolución do contrato reclame, ademais, se é o caso, a indemnización de danos e perdas que proceda.
2. Admitirase a constitución de calquera forma de garantía admitida en dereito.

3. As garantías só se extinguirán cando a/o axente promotor probe a entrega das vivendas xa rematadas e tras obter a correspondente licenza de primeira ocupación expresamente ou por silencio administrativo.

Artigo 96º.-Entrega de vivendas.

1. As vivendas rematadas non poderán ser entregadas mentres non se outorgue, expresamente ou por silencio administrativo, a licenza de primeira ocupación e a cualificación definitiva, de se tratar de vivendas protexidas.

2. No momento da entrega da vivenda, o comprador recibirá a documentación que corresponde ao comprador de vivenda de nova construción rematada que non recibise de modo anticipado, nos termos recollidos no artigo 99 desta lei.

SECCIÓN SEGUNDA. VENDA DE VIVENDAS REMATADAS.

Artigo 97º.-Requisitos previos.

A/o axente promotor que pretenda vender vivendas de nova construción rematadas deberá dispoñer da licenza de primeira ocupación concedida expresamente ou por silencio positivo e a cualificación definitiva de se tratar de vivendas protexidas.

Artigo 98º.-Contrato de compravenda e información.

Cando exista discrepancia en prexuízo da persoa compradora entre a información subministrada con anterioridade á venda e o contrato, aquela terá dereito a unha rebaixa proporcional do prezo ou a unha indemnización equivalente, sen prexuízo da súa facultade de resolver o contrato, cando sexa procedente, nos termos establecidos na lexislación civil.

Artigo 99º.-Entrega de documentación ao comprador.

1. Ao tempo de se asinar o contrato, a/o axente promotor deberalle entregar ao comprador de vivenda de nova construción rematada a seguinte documentación:

a) O libro do edificio, agás que conste en poder da comunidade de propietarios, caso en que bastará coa entrega do manual da vivenda.

b) Os estatutos que rexerán a comunidade de propietarios, se os houber.

c) A documentación relativa á hipoteca, de se constituír.

Igualmente, se a vivenda pertence a un edificio en réxime de propiedade horizontal en que se designasen os órganos de goberno da comunidade, faráselle entrega ao comprador dunha certificación expedida polo secretario, co visto e prace do presidente, de que se acha ao corrente no pagamento dos gastos xerais ou, se é o caso, unha certificación indicativa dos que se deben, agás que o vendedor fose expresamente exonerado desta obriga polo comprador.

2. A documentación comprendida no punto anterior deberá ser entregada nas segundas e sucesivas transmisións da vivenda, agás a relativa á hipoteca, se fose cancelada.

CAPÍTULO III. ARRENDAMENTO DE VIVENDAS.

SECCIÓN PRIMEIRA. REQUISITOS PARA O ARRENDAMENTO.

Artigo 100º.-Requisitos previos.

Sen prexuízo dos requisitos establecidos pola lexislación de arrendamentos urbanos, toda vivenda que pretenda arrendarse debe dispoñer da licenza de ocupación, outorgada expresamente ou por silencio, e a cualificación definitiva de se tratar de vivenda protexida.

TÍTULO V. INSPECCIÓN E RÉXIME SANCIONADOR.

CAPÍTULO I. INSPECCIÓN.

Artigo 106º.-Competencias e actividade inspectora.

1. As administracións municipais realizarán as actividades de inspección que foren necesarias para garantir o control da calidade das vivendas nos diversos momentos do proceso edificatorio.

Igualmente, regularán o deber de inspección periódica dos edificios e vivendas e levarán a cabo as actuacións de control necesarias para verificar o estado de conservación deles, nos termos previstos na normativa vixente.

2. Sen prexuízo das competencias que corresponden ás administracións municipais, a consellaría competente en materia de vivenda levará a cabo actividades de investigación e a comprobación do cumprimento da normativa de vivenda conforme o establecido nesta lei e nas súas normas de desenvolvemento.

3. O persoal ao servizo da Administración pública competente en materia de vivenda ao que se lle encomende expresamente o exercicio da actividade inspectora ten a condición de axente da autoridade.

As actas redactadas no exercicio da súa función terán valor probatorio dos feitos que se reflicten nelas e fosen comprobados polo persoal de inspección, sen prexuízo das probas que en defensa dos seus dereitos e intereses poidan sinalar ou achegar as persoas interesadas.

4. As/os axentes inspectores poden realizar cantas actuacións resulten imprescindibles para comprobar o cumprimento da normativa de vivenda. Así mesmo, están autorizados para entrar e permanecer en inmobles suxeitos á actividade inspectora, respectando, en todo caso, o dereito á intimidade persoal e familiar e a inviolabilidade do domicilio dos interesados.

5. Correspóndelles ás/aos axentes inspectores de vivenda o exercicio das seguintes funcións:

- a) A investigación e comprobación do cumprimento desta lei e as súas disposicións de desenvolvemento, practicando as probas que resulten necesarias para tal fin.
- b) A proposta de adopción de medidas provisionais e definitivas para asegurar o cumprimento da lexislación vixente, incluídas as de protección e restauración da legalidade.
- c) A proposta de incoación dos expedientes sancionadores e de medidas de protección e restablecemento da legalidade que procedan.

Artigo 107º.-Información e colaboración.

1. As administracións territoriais e as persoas físicas e xurídicas, públicas ou privadas, estarán obrigadas a lles proporcionar ás/aos axentes inspectores os datos, informes, antecedentes e xustificantes que sexan determinantes para verificar o cumprimento das obrigas recollidas nesta lei, cos límites establecidos na normativa de protección de datos de carácter persoal.

2. As administracións municipais achegarán os datos relativos ao empadramento, certificado de convivencia ou calquera outro que resulte necesario para a investigación de presuntas infraccións, así como na investigación do grao de ocupación das vivendas nos respectivos termos municipais.

3. As compañías subministradoras dos servizos de auga, enerxía eléctrica, gas e calquera outro servizo de subministración facilitarán os datos dos consumos dos edificios e vivendas así como os relativos ás fianzas dos contratos de subministración formalizados.

4. As empresas, sociedades e axencias dedicadas á compravenda de bens inmobles ou xestión de alugueres proporcionarán os datos relativos ás condicións da transmisión ou aluguer das vivendas protexidas.

5. As persoas propietarias poñerán á disposición das/os axentes inspectores o plan de mantemento e conservación do edificio para os efectos de verificar o seu grao de cumprimento.

6. A achega dos datos a que se refiren os puntos anteriores non requirirá o consentimento dos afectados.

CAPÍTULO II. RÉXIME SANCIONADOR.

SECCIÓN PRIMEIRA. INFRACCIÓNS DA NORMATIVA DE VIVENDA.

Artigo 108º.-Infraccións moi graves.

1. Son infraccións moi graves das normas de edificación:

a) A vulneración das normas de calidade vixentes na Comunidade Autónoma de Galicia que afecten a seguranza dos edificios e vivendas.

b) A neglixencia das/os axentes da edificación durante o proceso construtivo cando dea lugar a vicios ou defectos graves que afecten a seguranza da edificación ou causen danos aos destinatarios da vivenda de máis de 12.000 euros.

c) A falsidade nos documentos ou certificacións expedidos polas/os axentes da edificación durante o proceso construtivo, no seu favor ou de terceiros.

d) O incumprimento polas/os axentes da edificación das condicións ou limitacións ao exercicio da súa actividade establecidas nesta lei.

e) A transmisión ou a cesión do uso da vivenda de nova construción sen a preceptiva licenza de primeira ocupación, agás nos supostos previstos expresamente nesta lei.

f) A subministración por parte das compañías de auga, gas, electricidade, telecomunicacións e outros servizos comunitarios sen a existencia de licenza de primeira ocupación e, de ser o caso, sen a resolución de cualificación definitiva de vivenda protexida.

2. É infracción moi grave das normas de utilización das vivendas o incumprimento dos deberes de uso, mantemento, conservación ou rehabilitación da vivenda, cando se poña en risco a seguranza ou a habitabilidade do edificio ou da vivenda.

3. Son infraccións moi graves das normas de vivendas protexidas, ademais das previstas no punto anterior:

a) A falsidade nos feitos, documentos ou certificacións que resulten esenciais para obter a cualificación provisional ou definitiva.

b) Non obter a cualificación definitiva por non se axustar a construción ao proxecto aprobado na cualificación provisional.

c) O incumprimento da obriga de destinar a vivenda protexida a residencia habitual e permanente, agás os supostos excepcionais admitidos nesta lei.

d) Ter a vivenda baleira, nos termos establecidos nesta lei.

e) O destino da vivenda protexida a usos distintos ao residencial sen contar coa preceptiva autorización autonómica.

f) O destino da vivenda protexida a usos distintos dos establecidos na resolución de cualificación definitiva.

- g) O establecemento de prezos de venda e renda das vivendas protexidas superiores aos fixados pola Xunta de Galicia.
 - h) A percepción de sobreprezos, primas ou cantidades distintas ao prezo na transmisión ou no arrendamento de vivendas protexidas.
 - i) A falsidade de feitos, documentos ou certificacións que fosen tomados en consideración pola Administración para a adxudicación da vivenda protexida.
 - j) A utilización de máis dunha vivenda, agás nos casos expresamente previstos nesta lei.
 - k) O subarrendamento, de modo oculto ou manifesto, ou a cesión da totalidade ou de parte da vivenda adxudicada, mesmo a título non oneroso.
 - l) A transmisión da vivenda protexida inter vivos, en segunda ou sucesivas transmisións, antes do transcurso do prazo de cinco anos desde a data de elevación a escritura pública do contrato de compravenda sen a preceptiva autorización administrativa.
 - m) A transmisión das vivendas protexidas sen seguir o procedemento establecido nos artigos 64 e 65 desta lei.
4. Son infraccións moi graves en materia de protección das persoas consumidoras e usuarias:
- a) O incumprimento reiterado dos principios de boa fe e veracidade, así como a indución a confusión na publicidade dirixida á venda ou arrendamento de vivendas.
 - b) A omisión reiterada na información da oferta de venda dos datos de contido obrigatorio previstos nesta lei.
5. Así mesmo, son infraccións moi graves:
- a) A falsidade dos datos esixidos para obter os préstamos, subvencións e axudas previstos nesta lei.
 - b) O destino dos préstamos, subvencións e axudas previstos nesta lei a finalidades diferentes das determinantes do seu outorgamento.

Artigo 109º.-Infraccións graves.

1. Son infraccións graves das normas de edificación:

- a) A vulneración das normas de calidade vixentes na Comunidade Autónoma de Galicia que non afecten a seguranza dos edificios e vivendas.
- b) A neglixencia das/os axentes da edificación durante o proceso construtivo cando dea lugar a vicios ou defectos graves que non afecten a seguranza da edificación ou causen danos aos destinatarios da vivenda superiores a 1.200 euros e iguais ou superiores a 12.000 euros.
- c) A inexactitude dos documentos ou certificacións expedidos polas/os axentes da edificación durante o proceso construtivo, cando dela deriven prexuízos a terceiros.
- d) O incumprimento pola/o axente da obriga de rexistrarse no rexistro de axentes da edificación que se cree ao abeiro desta lei.
- e) O incumprimento dos deberes de elaboración, entrega e xestión do libro do edificio.
- f) Non visar os contratos de compravenda ou arrendamento das vivendas protexidas na súa primeira transmisión.

2. É infracción grave das normas de utilización das vivendas:

- a) O incumprimento dos deberes de uso e mantemento das vivendas cando se causen danos a estas superiores a 1.200 euros.
- b) O incumprimento dos deberes de conservación ou rehabilitación da vivenda, cando non se poña en risco a seguranza ou habitabilidade do edificio ou da vivenda.
- c) O incumprimento do deber de realoxamento ou o impedimento do dereito de retorno por parte do arrendador da vivenda.

3. Son infraccións graves das normas de vivendas protexidas, ademais das previstas no punto anterior:

- a) A falsidade nos feitos, documentos ou certificacións non esenciais para obter a cualificación provisional ou definitiva.
- b) Deixar a vivenda desocupada sen xusta causa recoñecida pola Administración.
- c) A inadecuación entre o proxecto de execución de obras cualificado provisionalmente e a obra efectivamente realizada que non impida a obtención da cualificación definitiva, agás no caso de modificacións autorizadas previamente polo órgano competente.
- d) O incumprimento pola/o axente promotor da obriga de formalizar a compravenda de vivendas protexidas en escritura pública, ou o incumprimento da obriga de facer constar na escritura pública as prohibicións e limitacións á facultade de dispoñer das vivendas.
- e) O incumprimento pola/o axente promotor da obriga de elevar a escritura pública en prazo os contratos de compravenda formalizados con anterioridade á cualificación definitiva.
- f) Non lle comunicar ao Rexistro Único de Demandantes de Vivenda os cambios esenciais ou determinantes para a adxudicación dunha vivenda protexida que se producisen nas circunstancias da unidade familiar ou convivencial durante o período de inscrición.
- g) A falsidade dos feitos, documentos ou certificacións que non foron tomados en consideración pola Administración para a adxudicación da vivenda protexida.
- h) Non ocupar a vivenda protexida no prazo establecido no artigo 59.3º sen xusta causa declarada pola Administración.
- i) Non desocupar a vivenda no prazo fixado no correspondente requirimento da Administración.

j) A venda das vivendas protexidas para aluguer sen contar coa autorización administrativa esixida no artigo 63.3º desta lei ou a alteración das condicións fixadas pola consellaría competente en materia de vivenda.

k) A utilización dunha vivenda protexida sen título legal para isto.

4. Son infraccións graves das normas de protección das persoas consumidoras e usuarias:

a) O incumprimento dos principios de boa fe e veracidade, así como a indución a confusión na publicidade dirixida á venda ou ao arrendamento de vivendas.

b) A omisión na información da oferta de venda dos datos de contido obrigatorio previstos nesta lei.

c) O incumprimento dos requisitos esixibles para proceder ao arrendamento da vivenda ou á súa venda en proxecto, en construción ou rematada, e nomeadamente o incumprimento das esixencias relativas ao depósito das fianzas.

d) A non adecuación da vivenda, do edificio ou do complexo inmobiliario ás especificacións do proxecto, cando se trate de vivendas adquiridas en proxecto ou construción e non concorran as circunstancias sinaladas no artigo 93 desta lei.

5. Así mesmo, é infracción grave a obstrución ou omisión de colaboración coas administracións públicas competentes para realizar as actividades de inspección previstas nesta lei.

Artigo 110º.-Infraccións leves.

1. Son infraccións leves das normas de edificación:

a) A neglixencia das/os axentes da edificación durante o proceso construtivo cando dea lugar a vicios ou defectos leves que non afecten a seguranza da edificación ou causen danos aos destinatarios da vivenda iguais ou inferiores a 1.200 euros.

b) A inexactitude dos documentos ou certificacións expedidos polas/os axentes da edificación durante o proceso construtivo, cando dela non deriven prexuízos a terceiros.

c) As omisións ou incorreccións relevantes en calquera dos datos ou documentos que deben figurar no libro do edificio.

2. É infracción leve das normas de utilización das vivendas o incumprimento dos deberes de uso e mantemento, cando non se poña en risco a seguranza ou a habitabilidade da edificación.

3. Son infraccións leves en materia de vivendas protexidas, ademais das previstas no punto anterior:

a) Non visar os contratos de compravenda das segundas ou sucesivas transmisións de vivendas protexidas.

b) Incumprir as obrigas de xestión e administración das vivendas protexidas.

4. Son infraccións leves en materia de protección das persoas consumidoras e usuarias:

a) Non incluír no contrato de compravenda ou arrendamento de vivenda protexida as cláusulas legais ou o contido obrigatorio establecido nesta lei.

b) O incumprimento do deber de entregar ao comprador ou arrendatario da vivenda a documentación esixible conforme esta lei.

c) O incumprimento das condicións legais establecidas para o pagamento de cantidades anticipadas a conta do prezo total da vivenda.

d) O incumprimento das formalidades establecidas nesta lei para o depósito das fianzas.

e) A falta de actualización do importe da fianza, no caso de prórroga do contrato de arrendamento, ou de actualización da súa renda inicial.

f) A constitución do depósito da fianza fóra do prazo establecido para o efecto.

5. Terán, así mesmo, a cualificación de infraccións leves os restantes incumprimentos das disposicións recollidas nesta lei non previstos nos artigos precedentes.

Artigo 111º.-Responsabilidade.

1. Serán sancionadas polos feitos constitutivos das infraccións previstas nesta lei as persoas físicas ou xurídicas que resulten responsables delas, aínda a título de simple inobservancia.

Cando a responsabilidade dos feitos constitutivos de infracción corresponda a unha persoa xurídica, poderán considerarse responsables, ademais, as persoas físicas integrantes dos seus órganos de dirección que autorizasen ou consentisen a comisión da infracción. As ditas persoas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, se a persoa xurídica se extingue antes de ser sancionada.

2. Cando un mesmo suxeito resultar responsable de feitos constitutivos de infraccións de diversa natureza, as sancións impostas terán entre si carácter independente. Igualmente, terán carácter independente as sancións impostas a varios suxeitos pola comisión da mesma infracción.

3. Cando unha infracción afecte varias vivendas, aínda que pertencen ao mesmo edificio, poderanse impoñer tantas sancións como infraccións se cometesen en cada vivenda.

4. A responsabilidade das/os distintas/os axentes da edificación esixirase de acordo co reparto de función e atribucións realizado nesta lei e na normativa de ordenación da edificación.

SECCIÓN SEGUNDA. SANCIÓN. S.

Artigo 112º.-Multas e graduación.

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

a) As infraccións leves, con multa de 300 ata 6.000 euros.

- b) As infraccións graves, con multa de 6.001 ata 60.000 euros.
c) As infraccións moi graves, con multa de 60.001 ata 1.000.000 de euros.

2. Cando a infracción cometida sexa a tipificada na línea h) do artigo 108.3º, 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 duplo da dita diferenza no caso de compravenda.

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

4. Se da comisión dunha infracción resultar un beneficio para a persoa infractora superior ao importe da sanción, incrementarase o dito importe na contía necesaria para alcanzar a equivalente ao beneficio obtido.

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

Considerarase circunstancia atenuante o cesamento da conduta de modo voluntario tras a oportuna inspección ou advertencia, así como a realización de obras de reparación antes da resolución do procedemento sancionador. Serán circunstancias agravantes o incumprimento dos requirimentos efectuados pola Administración ou a obstrución da función inspectora.

As circunstancias previstas neste punto non se terán en conta para os efectos de graduación da sanción cando a súa concorrencia sexa esixida para a comisión das condutas típicas.

SECCIÓN TERCEIRA. OUTRAS MEDIDAS.

Artigo 113º.-Medidas complementarias.

Aos autores de infraccións graves e moi graves declaradas por resolución ou sentenza firme poderáselles aplicar as seguintes medidas:

a) A inhabilitación para participar en promocións de vivendas protexidas da Comunidade Autónoma de Galicia durante o prazo máximo de seis anos, para as infraccións graves, e de dez anos, para as infraccións moi graves.

Se a inhabilitación recae sobre unha persoa xurídica, resultarán tamén inhabilitadas as persoas físicas integrantes dos seus órganos de dirección que autorizasen ou consentisen a comisión da infracción.

Se a persoa xurídica se extingue antes de cumprir o prazo de inhabilitación, esta estenderase ás empresas ou sociedades en que aquelas persoas físicas desempeñen cargos de toda índole ou participen no seu capital social, por si ou por persoa interposta.

b) A descualificación da vivenda, coa perda dos beneficios percibidos, cando se trate de infraccións moi graves ao réxime de vivendas protexidas, cos efectos recollidos no artigo 45.6º desta lei.

c) A perda das axudas económicas e financeiras recibidas, coa conseguinte devolución, cos xuros legais que correspondan, das cantidades percibidas, no caso de infraccións ao réxime de financiamento protexido na promoción e acceso ás vivendas, sen prexuízo do que estableza a normativa de subvencións de Galicia.

d) Nas vivendas protexidas de promoción pública, a resolución do contrato de compravenda ou de arrendamento.

Artigo 114º.-Reposición, indemnización, reintegro e reparación.

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

2. Nas resolucións dos procedementos sancionadores poderáselles impoñer ás persoas infractoras, se for o caso, a obriga de reintegrar as cantidades indebidamente percibidas, así como a realización das obras de reparación e conservación que sexan procedentes e as necesarias para acomodar a edificación ao proxecto aprobado ou á normativa vixente, sen prexuízo das obrigas de indemnización de danos e perdas que puideren ter lugar.

SECCIÓN CUARTA. COMPETENCIAS, PROCEDIMENTO E EXECUCIÓN FORZOSA.

Artigo 115º.-Competencias.

Os órganos competentes para a imposición de sancións serán os seguintes:

a) As persoas que desempeñen o cargo de alcalde, cando se trate da comisión de infraccións leves e graves das normas de edificación e utilización das vivendas.

b) As persoas titulares das delegacións provinciais da consellaría competente en materia de vivenda, cando se trate da comisión de infraccións leves e graves das normas de vivenda protexida ou de protección das persoas consumidoras e usuarias ou de calquera outra infracción leve ou grave prevista nesta lei non atribuída a outro órgano.

- c) A persoa titular da consellaría competente en materia de vivenda, no caso de infraccións moi graves ata 600.000 euros.
- d) O Consello da Xunta, cando se trate de infraccións moi graves superiores a 600.000 euros.

Artigo 116º.-Prazo máximo.

O prazo máximo para a resolución do procedemento sancionador será de doce meses, a partir da data do acordo de incoación.

Artigo 117º.-Execución forzosa.

1. A execución das resolucións recaídas nos expedientes sancionadores poderase realizar mediante a aplicación das medidas de execución forzosa previstas no capítulo V do título VI da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

2. No caso de imposición da obriga de realizar obras a que se refire o artigo 114.2º desta lei, no mesmo acto da notificación da resolución sancionadora á persoa infractora será requirida para a execución daquelas no prazo máximo sinalado, que poderá ser prorrogado por causa xustificada e por un período non superior á metade do inicialmente establecido.

3. Para compeler ao cumprimento por parte da persoa obrigada, a Administración, a partir do momento de notificación da orde de execución, poderá impoñer multas coercitivas entre 300 e 6.000 euros, con periodicidade mínima mensual, mentres a persoa infractora non repare a causa que motivou a sanción.

A contía global das multas coercitivas non superará o montante do importe das obras que se deban realizar. De se superar tal importe, a Administración deberá acudir, se for o caso, á execución subsidiaria. Nese caso, o importe dos gastos, danos e perdas liquidarase de forma provisional e esixirase por vía executiva antes da execución, agás que a persoa infractora preste garantía suficiente.

Artigo 118º.-Condonación e mutuo acordo.

1. O cumprimento das obrigas impostas nas resolucións sancionadoras dentro do prazo establecido poderán dar lugar a que o órgano que ditou a resolución acorde, por solicitude da persoa interesada, a condonación parcial ata un 75% da multa imposta.

2. Os procedementos de execución forzosa poderán finalizar por mutuo acordo cando a persoa propietaria acepte voluntariamente o programa de actuacións sobre a vivenda ofrecido pola Administración para a súa posta en valor e a adecuación ás esixencias de calidade e habitabilidade esixidas pola normativa vixente.

SECCIÓN QUINTA. PRESCRICIÓN.

Artigo 119º.-Prazos.

1. As infraccións tipificadas nesta lei e as accións para esixir as sancións prescribirán nos seguintes prazos:

a) Infraccións: as moi graves aos dez anos, as graves aos catro anos e as leves aos dous anos.

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

Os prazos establecidos non serán inferiores, no referente á aparición de defectos de obra, aos establecidos nos prazos de garantía da normativa de ordenación da edificación.

2. O prazo de prescrición das infraccións comezará a computarse desde o día en que foron cometidas.

No caso de incumprimento da obriga de depositar as fianzas, o prazo de prescrición da infracción comezará a computarse desde a data de extinción do contrato.

O prazo de prescrición das infraccións interromperase mediante a iniciación, co coñecemento da persoa interesada, do procedemento sancionador, e reiniciarase o cómputo do prazo se o expediente sancionador estiver paralizado durante un mes por causa non imputable á presunta responsable.

3. O prazo de prescrición das accións para esixir as sancións comezará desde o día seguinte a aquel en que adquira firmeza a resolución pola que se impón a sanción ou, no caso de que se recorre contra ela, desde que transcorra o prazo máximo para resolver o recurso procedente sen que se ditase e notificase a conseguinte resolución expresa.

O dito prazo interromperase mediante a iniciación, co coñecemento da persoa interesada, do procedemento de execución, e reiniciarase o cómputo do prazo se aquel permanece paralizado durante un mes por causa non imputable á persoa infractora.

Disposicións adicionais.

Primeira.- Planeamento urbanístico.

De conformidade co establecido no artigo 85.3 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, na tramitación do Plan Xeral de Ordenación Municipal os concellos deberán solicitar da consellaría competente en materia de vivenda un informe sobre o cumprimento dos estándares referidos a reservas de solo para vivendas suxeitas a réximes de protección e sobre a adecuación do plan á normativa de habitabilidade.

O devandito informe deberá ser emitido no prazo dun mes. Transcorrido este prazo sen que se emitise aquel, poderase continuar o procedemento de aprobación.

Segunda.- Modificación da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia.

Modifícase a disposición adicional terceira da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e de protección do medio rural de Galicia, que quedará redactada nos seguintes termos:

«Disposición adicional terceira. Núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional afectados pola lexislación de costas.

1. Aos núcleos rurais preexistentes de carácter tradicional previstos na Lei 11/1985, do 22 de agosto, de adaptación da do solo a Galicia, seralles aplicable o réxime previsto no punto 3 da disposición transitoria terceira da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas, así como o establecido no punto 3 da disposición transitoria sétima e nos puntos 1 e 3 da disposición transitoria novena do Regulamento xeral para o desenvolvemento e execución da devandita Lei de costas, cando, á entrada en vigor desta última, concorria neles algún dos seguintes supostos:

a) En municipios con planeamento, os terreos clasificados de solo urbano de núcleo rural, así como aqueles que reunían algún dos seguintes requisitos:

-Que contaban con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica.

-Que, aínda carecendo dalgún dos servizos citados no guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas pola edificación como mínimo nas dúas terceiras partes da súa superficie, de conformidade coa ordenación aplicable.

b) En municipios sen planeamento, os terreos que reunían algún dos seguintes requisitos:

-Que contaban con acceso rodado, abastecemento de auga, evacuación de augas residuais e subministración de enerxía eléctrica.

-Que, aínda carecendo dalgún dos servizos citados no guión anterior, estaban comprendidos en áreas consolidadas pola edificación como mínimo na metade da súa superficie.

2. Regulamentariamente estableceranse a documentación e o procedemento para determinar as áreas en que concorren os requisitos sinalados no punto anterior.

3. Nos deslindes do dominio público marítimoterrestre o límite interior da súa zona de servidume de protección deberá axustarse á realidade urbanística preexistente recoñecida expresamente pola Administración urbanística autonómica».

[Comentario 1: Punto 3 da disposición transitoria terceira da Lei 22/1988, do 28 de xullo, de costas y Punto 3 da disposición transitoria sétima e nos puntos 1 e 3 da disposición transitoria novena do Regulamento xeral para o desenvolvemento e execución da devandita Lei de costas:

“1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en el apartado siguiente. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley de Costas y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma.

3. A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación de los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidadas o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística competente para que les hubiera reconocido expresamente ese carácter.”]

Terceira.- Licenzas de primeira ocupación.

A Xunta de Galicia promoverá a formalización de convenios de colaboración coas administracións municipais para facilitar a xestión das licenzas de primeira ocupación, dotándoas de asistencia e medios materiais e persoais cando sexa necesario.

Disposicións Derradeiras.

Cuarta.- Entrada en vigor.

1. Esta lei entrará en vigor aos tres meses da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

2. As disposicións contidas no capítulo I do título I serán esixibles aos edificios e vivendas cuxa licenza urbanística de obras se solicite a partir da entrada en vigor desta lei.