

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española, en su artículo 47, recoge el derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo, mediante la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para convertir este derecho en una realidad.

La vivienda como bien necesario, aparece definida en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948, en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos económicos, sociales y culturales de 1966 y en el Convenio Europeo para la protección de los derechos humanos y de las libertades fundamentales de 1950.

La misma se configura como bien necesario con el que se cumplen un conjunto de requerimientos sociales, a través de los cuales se plasman y desarrollan los procesos de integración y normalización en el seno de cada sociedad. Debe conformar el espacio apto para la satisfacción de unas determinadas exigencias humanas y para el desarrollo de la familia, o fórmulas de convivencia, que constituyen una de las estructuras más elementales de la sociedad; es por ello por lo que la vivienda, no se contempla sólo como un bien individualmente considerado, sino que, desde un enfoque global, es imposible deslindarla del entorno en que se ubica, atendiendo en todo momento, a su incidencia en el medio ambiente y patrimonio cultural, así como a la necesidad de unas infraestructuras apropiadas para una adecuada calidad de vida.

Por otra parte, de ha de reseñar la doble vertiente de la vivienda, como bien necesario por un lado, de ahí su naturaleza social; y como bien de mercado por otro, de ahí su naturaleza económica. Ambos aspectos se entrecruzan, y desde esta perspectiva dual, debe considerarse la vivienda por el legislador al elaborar las normas que la regulan.

Por todo ello, los poderes públicos deben adoptar medidas de regulación y de remoción de obstáculos para garantizar una vivienda digna, de calidad y adecuada; proporcionando directa o indirectamente los medios necesarios para acceder a la vivienda así considerada, incluso, proporcionando directamente la misma o a través de fórmulas de colaboración con la iniciativa pública y privada.

No obstante lo expuesto en cuanto condición de bien de mercado que posee la vivienda, la presente ley tiene un carácter básicamente social, cuyos primordiales objetivos radican, por un lado, en la protección de los derechos de adquirentes y consumidores que acceden por cualquier título, y por otro, en el esbozo de posibles líneas genéricas de actuación que permitan favorecer la integración e inclusión social de los sectores más desfavorecidos de nuestra sociedad, procurando evitar la división de usos residenciales en función del nivel de renta.

II

El artículo 148.1.3 de la Constitución Española establece la vivienda como materia competencial que pueden asumir las Comunidades Autónomas. Pues bien, la Comunidad Autónoma de Extremadura la ha asumido con carácter exclusivo en el artículo 9.1.18 del Estatuto de Autonomía, en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del mismo.

Dicha competencia ha de ejercerse de acuerdo con una serie de principios rectores recogidos en el artículo 7 del citado Estatuto de Autonomía, entre los que se encuentran con carácter general, la promoción de las condiciones de orden social o económico, entre otras, para remover los obstáculos que impidan o dificulten la plenitud de la libertad e igualdad de los extremeños, que han de ser reales y efectivas, así como en la especial protección de aquellos sectores de población con especiales necesidades que inspiran el ejercicio de las competencias atribuidas en fomento del desarrollo económico y social y de acción social, con carácter exclusivo en el artículo 9.1.7 y 27 del Estatuto de Autonomía, promoviendo medidas que permitan o contribuyan a la inserción social de colectivos afectados por circunstancias determinantes de exclusión social.

Con ello, la presente ley viene a regular el derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna, de calidad y adecuada a su situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, asegurando a los extremeños una debida calidad de vida y contribuyendo así al fomento del desarrollo económico y social en la Comunidad Autónoma.

En consecuencia, se aborda en la Comunidad Autónoma, con rango de ley la promoción y el acceso a la vivienda con el fin de dotarlo de un marco normativo estable y duradero, se fijan las bases del régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social, entre ellos, calificación de la vivienda protegida, duración del régimen de protección, precios máximos de venta y renta, acceso, limitaciones a la facultad de disponer, entre otras cuestiones que inciden sobre el mismo, si bien remitiendo a un desarrollo reglamentario que permita adaptar el mismo a la realidad socioeconómica.

La presente ley, en este ámbito, habilita a la Comunidad Autónoma de Extremadura para dictar las disposiciones necesarias en orden al régimen de

viviendas protegidas, limitaciones, definición de actuaciones protegibles y, la elaboración de los instrumentos de planeamiento y medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas o para la formación de patrimonios públicos de suelo.

Asimismo, en respuesta tanto al mandato constitucional como a los principios rectores de la actuación de los poderes públicos, en concreto, facilitar a los ciudadanos el acceso a una vivienda digna, las actuaciones relativas a la consecución de dicho objetivo en la Comunidad Autónoma se iniciaron en el año 1993 con la regulación de la enajenación de viviendas de promoción pública a quienes hasta entonces habían ocupado estas como adjudicatarios en régimen de alquiler. Si bien este sistema desarrollado hace ya más de veinte años ha coadyuvado al cumplimiento del objetivo pretendido de dar satisfacción a las aspiraciones de dichas familias, no obstante las mismas, siguen estando presente en los actuales inquilinos de esas viviendas, por lo que aunque resulta necesario continuar con dicho sistema, dado el tiempo transcurrido, es precisa su adaptación a la nueva realidad socioeconómica de la sociedad extremeña y se atiende al mandato contenido en el artículo 4 de la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura, al establecerse medidas para aliviar el endeudamiento derivado del impago de rentas de alquiler de viviendas de promoción pública.

Por otra, también con carácter exclusivo, el artículo 9.1.18 del Estatuto de Autonomía, atribuye competencia a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y conservación del patrimonio urbano tradicional, así como en el punto 33 en cuanto políticas y normas adicionales y complementarias de las del Estado en materia de protección medioambiental y de lucha contra el cambio climático.

Tales competencias han de ejercerse por los poderes públicos también, de acuerdo con los de principios rectores recogidos en el citado artículo 7 entre los que se establecen, al respecto, perseguir un modelo de desarrollo sostenible y cuidar de la preservación y mejora de la calidad medioambiental, contribuir proporcionalmente a los objetivos establecidos en los acuerdos internacionales sobre lucha contra el cambio climático, velar por un uso racional del agua de acuerdo con el marco constitucional de competencias y las prioridades que señale la ley, sin menoscabo de la calidad de vida de los extremeños, del desarrollo económico de Extremadura confirmado mediante estudios que garanticen las demandas actuales y futuras de todos los usos y aprovechamientos, sin perjuicio de las compensaciones a que haya lugar, favorecer medidas para el ahorro y la eficiencia energética y apoyar la generación de energías renovables, priorizando la energía solar pasiva.

Por ello, cualquier nueva actuación deberá promoverse desde el respeto al medio ambiente, cumpliendo los criterios de economía circular y potenciando la rehabilitación frente a la obra nueva por ser menos impactante.

Y es que, la consecución de un entorno humano y culturalmente coherente es una exigencia de la sociedad actual. Extremadura cuenta con un rico

patrimonio arquitectónico, urbanístico y medioambiental que es necesario preservar, frente a quienes pretenden un crecimiento económico no sostenible y al margen del respeto a nuestros valores sociales y culturales y al entorno edificado.

Los objetivos de la presente ley al respecto, tienen su fundamento básico en la posición expresada por la Unión Europea en la Resolución del Consejo del 12 de febrero de 2001, sobre la calidad arquitectónica en el entorno urbano y rural (2001/C 73/04), que afirma que en las políticas regionales y de cohesión comunitarias deben tomarse en cuenta la dimensión cultural y la calidad del tratamiento físico de los espacios, y que la arquitectura conlleva una prestación intelectual, cultural y artística profesional. El servicio arquitectónico es, por tanto, un servicio profesional, cultural y económico, dando por sentado que tanto la arquitectura como, sobre todo, el urbanismo requieren una participación y una colaboración entre distintas disciplinas profesionales, tales como la arquitectura, la arquitectura técnica, las ingenierías, las ingenierías técnicas, la sociología, la ecología, la economía, la geografía y la abogacía, imprescindibles para alcanzar la complejidad del proceso arquitectónico, urbanístico y paisajístico.

La sociedad extremeña necesita calidad constructiva y calidad arquitectónica, desde la óptica de los usuarios. Con esta ley se impulsa decididamente una política en materia de vivienda pero también de calidad para toda la edificación, en la que la calidad se sitúa como uno de sus ejes centrales, con el objetivo de conseguir edificios de bajo consumo de energía, libres de defectos constructivos, técnicamente resistentes, accesibles a todos, potencialmente de larga vida, adaptados a las exigencias de una sociedad moderna y que satisfagan el interés del consumidor, interés compatible con los intereses legítimos del promotor y otros agentes intervinientes en el proceso edificatorio.

Y es que es necesario establecer nuevos principios estratégicos que desarrollen tanto la edificación nueva como la rehabilitación, previendo las formas más adecuadas de intervención pública. En esta tarea, es fundamental salvaguardar la calidad de la edificación a través de mecanismos que aseguren unos mínimos de habitabilidad de tal forma que el usuario no se encuentre con un edificio inhabitable. En esta línea de consideraciones la presente ley pretende resaltar y valorar el papel público de la arquitectura y distinguirlo como fundamento para el bienestar y la cohesión social, la mejora ambiental, la eficiencia energética y la reducción de gases de efecto invernadero, como elementos constructores de la identidad de la Comunidad Autónoma, partiendo de la experiencia europea convenientemente adaptada a la realidad extremeña.

La calidad se pretende conseguir en la ley no con medidas reparadoras, sino de forma preventiva, a través de distintos controles que comienzan antes de la redacción del proyecto (control de calidad en el diseño), continúan en el proceso de edificación (controles de eficiencia de la construcción y de garantía de los materiales empleados) y siguen durante todo el tiempo de utilización y uso del mismo (a través de las operaciones de mantenimiento y controles de

habitabilidad). Para ello se procederá a regular los planes de control de forma que se garantice el mínimo exigible para evitar mantenimientos correctivos.

Dentro de ese marco de las exigencias de calidad, debemos destacar la preocupación de la ley por el respeto al medio ambiente, promoviendo que los edificios que se construyan den respuesta a las exigencias climáticas regionales y al objetivo de ahorro energético. Así, desde la perspectiva del desarrollo sostenible, se contempla también el uso de materiales autóctonos.

Mención especial merece para finalizar, que se contempla como principio regulador de la intervención pública en edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes, la equidad de género.

La idea de integrar las cuestiones de género en la totalidad de los programas sociales quedó claramente establecida como estrategia global para promover la igualdad entre los géneros, en la Plataforma de Acción adoptada en la Cuarta Conferencia Mundial de las Naciones Unidas sobre la Mujer, celebrada en Pekín en 1995. Dicha Plataforma resaltó la necesidad de garantizar que la igualdad entre los géneros sea un objetivo primario en todas las áreas del desarrollo social.

En julio de 1997 el Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas (ECOSOC) definió el concepto de la transversalización de la perspectiva de género en los siguientes términos:

"Transversalizar la perspectiva de género es el proceso de valorar las implicaciones que tiene para los hombres y para las mujeres cualquier acción que se planifique, ya se trate de legislación, políticas o programas, en todas las áreas y en todos los niveles. Es una estrategia para conseguir que las preocupaciones y experiencias de las mujeres, al igual que las de los hombres, sean parte integrante en la elaboración, puesta en marcha, control y evaluación de las políticas y de los programas en todas las esferas políticas, económicas y sociales, de manera que las mujeres y los hombres puedan beneficiarse de ellos igualmente y no se perpetúe la desigualdad. El objetivo final de la integración es conseguir la igualdad de los géneros."

La ONU en su Cumbre sobre Desarrollo Sostenible de septiembre de 2015, definió en su Objetivo 5 de Desarrollo Sostenible, la igualdad entre los géneros. Siendo reiterado tal objetivo en la Nueva Agenda Urbana de la ONU aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Sostenible (Habitat III) en Quito en octubre de 2016.

Dentro del marco europeo, tanto la Agenda Urbana de la UE como el Pacto de Ámsterdam de 30 de mayo de 2016 y el Programa Europeo de Crecimiento Sostenible, ratifican el principio de equidad de género en el desarrollo urbano.

Por su parte, el artículo 31 de Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva

de mujeres y hombres establece, en sus puntos 1 y 2, que las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres, así como que el Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

En particular, el Estatuto de Autonomía de Extremadura entre los principios rectores de los poderes públicos extremeños, destaca, aunque alguno de ellos ya han sido citados, la persecución de un modelo de desarrollo sostenible, objetivo irrenunciable que informará todas las políticas regionales así como la plena y efectiva igualdad de la mujer en todos sus ámbitos de la vida.

Pues bien, la introducción de la equidad de género como principio regulador de la intervención pública en edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes, supone que se han de planificar los espacios públicos, equipamientos y viviendas desde la perspectiva de género y en función de los roles de género.

Ello implica la consideración de la equidad de género como principio inspirador de la actuación de la Administración en el sentido de potenciar la compatibilización de las tareas cotidianas del cuidado y el trabajo remunerado en tiempos mínimos, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, con costes económicos asumibles; superar los conceptos de tipologías de viviendas conforme a estructuras familiares tradicionales para adaptarlos a las diversas estructuras familiares y flexibilizar las tipologías para los posibles cambios de estas así como el concepto del diseño del interior de las viviendas que relega el espacio para las tareas domésticas a zonas secundarias o accesorias con criterios de diseño de viviendas que faciliten y promuevan el reparto de las citadas tareas; adaptar el diseño de las viviendas pensadas para personas mayores y personas con movilidad reducida que faciliten su autonomía y la de las personas que las cuidan, que mayoritariamente son mujeres; garantizar la seguridad de las mujeres en el entorno próximo de sus viviendas y considerar en el acceso a la vivienda, políticas públicas hechas con perspectiva de género.

De otra parte, el citado artículo 9 del Estatuto de Autonomía, en el apartado 18 del punto 1, atribuye a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de consumo, regulación de las medidas de prevención, protección y defensa de los consumidores y usuarios, de sus derechos y lucha contra el fraude, entre otras.

Y es en esta materia donde la presente ley viene a establecer unos principios y criterios que han de observarse en el acceso a la vivienda en sus diferentes

modalidades de adquisición y arrendamiento, garantizando la protección de los consumidores, potenciando la profesionalización del sector y estableciendo unos mínimos sobre publicidad e información en esta materia, para redundar en beneficio de tal colectivo. En este sentido y como novedad, se introduce una definición de situaciones anómalas como la sobreocupación e infravivienda, cuyo ámbito subjetivo se define de forma muy amplia con el fin de abarcar todas las posibles relaciones jurídicas que puedan generarlas.

En este amplio ámbito competencial descrito, el Estatuto de Autonomía de Extremadura atribuye, en su artículo 9.2, a la Comunidad de Extremadura, la plenitud de la función legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva en materia de vivienda, normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación o de conservación del patrimonio urbano tradicional, consumo y regulación de las medidas de prevención, protección y defensa de consumidores y usuarios, todo ello de acuerdo con la distribución de competencias que la Constitución ha diseñado para la organización territorial del Estado español.

Pues bien, en cumplimiento del mandato constitucional referido, y haciendo uso de las mencionadas competencias, la presente ley establece un marco legal adecuado que regula el derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna, de calidad y adecuada a su situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, asegurando a los extremeños una debida calidad de vida y contribuyendo así al fomento del desarrollo económico y social en la Comunidad Autónoma, pero también, capaz de contribuir a la mejora generalizada de la calidad con el mayor respeto a nuestro entorno natural para garantizar la calidad de vida de las generaciones futuras. Por ello, el objeto de la ley es regular ese derecho pero también, establecer el marco normativo de la calidad e innovación tecnológica en la edificación a través de políticas activas en materia de vivienda en coordinación con otras Administraciones Públicas y de acuerdo con los necesarios criterios de planificación que se deriven de un conocimiento exhaustivo de la demanda real de vivienda.

III

Asimismo, para el desarrollo regional y el mejor ejercicio de sus competencias, el artículo 75 del Estatuto de Autonomía dispone que la Comunidad Autónoma de Extremadura podrá constituir empresas públicas, organismos autónomos y otros entes públicos de derecho público o privado, en las formas y con los controles previstos por una ley de la Asamblea que garantice en todo caso la transparencia y la adecuada fiscalización de estas entidades.

De esta forma, y al objeto de garantizar los aspectos de agilidad y eficacia en las políticas públicas de vivienda y suelo, mediante la ejecución de los planes y programas específicos de la Junta de Extremadura, se hace necesario que la Administración Autónoma se dote de un instrumento diligente que opere en el sector de la vivienda en el ámbito de esta Comunidad para la gestión y urbanización del suelo, así como para la promoción de viviendas, contribuyendo con ello a asegurar a todos los ciudadanos, el derecho a una vivienda digna y adecuada en cumplimiento del mandato constitucional del artículo 47.

Así la propia Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, establece como instrumento organizativo de intervención pública activa en el mercado de suelo y vivienda la constitución de empresas públicas con la finalidad de la promoción de cualesquiera edificaciones y urbanizaciones, en desarrollo de sus competencias sectoriales o en el marco de los convenios interadministrativos de colaboración suscritos a tal fin, con el objetivo de intervención directa de la Administración en el mercado inmobiliario sobre bases explícitas de interés general.

La creación de la Empresa Pública “Extremadura Vivienda, URVIPEXA, S.A.” por ley de la Asamblea de Extremadura determina que, en la parte expositiva se manifieste la esencialidad que se pretende por dicho ente público, máxime en un contexto marcado por la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y las directrices básicas establecidas en la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público. Se trata con ello, de seguir las recomendaciones dadas por el Tribunal de Cuentas y asimismo, enmarcar la reestructuración de las Entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

De esta forma, y siguiendo las recomendaciones que en los sucesivos informes de fiscalización de la Comunidad Autónoma de Extremadura ha puesto de manifiesto el Tribunal de Cuentas, se pretende reducir el número de entes que hasta la fecha venían desarrollando funciones en materia de vivienda y suelo, con coincidencia en su objeto social y fines, evitando duplicidades y solapamientos en las estructuras societarias; sinergias y ahorros en gastos de administración y gestión que se estima generará, y la consecución de una mayor racionalización y mejora en la gestión de las políticas públicas de vivienda y suelo, que pasan a ser asumidas por la empresa pública que se crea.

Dos son las entidades que intervienen en materia de vivienda y suelo, la sociedad pública URVIPEXSA, S.A. que viene desarrollando principalmente la promoción de actuaciones protegidas de vivienda, y la empresa pública Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A., esta última en proceso de disolución.

La empresa pública que ahora se crea, unifica en un solo ente las políticas públicas de vivienda y suelo, lo que exige acometer en las entidades existentes operaciones societarias y actuaciones de reestructuración sin liquidación.

En consecuencia se contempla la incorporación de la totalidad de las acciones de titularidad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y representativas del cien por cien del capital social de la Sociedad pública URVPEXSA, S.A. a favor de la empresa pública “Extremadura Vivienda, URVIPEXA, S.A.”, procediendo seguidamente a la extinción de aquella transmitiendo en bloque su patrimonio a la nueva empresa pública de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles.

En el caso de la empresa pública Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura, S.A., dado que la misma se creó por ley, debe ser una ley la que regule su desaparición, acordándose su disolución y extinción mediante la cesión global de su activo y pasivo a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura de conformidad con lo dispuesto la Ley 3/2009, de 3 de abril.

IV

La Ley se estructura en diez títulos, que integran 121 artículos, cinco Disposiciones adicionales, seis Disposiciones transitorias, una Derogatoria y cinco Disposiciones finales.

El Título I recoge las disposiciones generales, principios rectores y ámbito de aplicación de la ley, entrando además a definir finalidades de la misma y valores a proteger y conceptos básicos, que serán reiteradamente utilizados en el desarrollo del articulado.

Dicho Título establece el objeto de la ley vinculado inseparablemente al cumplimiento del mandato impuesto por el artículo 47 de la Constitución Española pero también a la calidad e innovación tecnológica en la edificación, regula el concepto de vivienda, necesidad y situación de vulnerabilidad, entre otros, refiriéndose, en su caso, a la legislación estatal y autonómica reguladora de la edificación.

Además se define un amplio ámbito de aplicación de la misma, no solo aunque esencial, ceñido al régimen de promoción tanto pública como privada, transmisión, uso, acceso, enajenación y aprovechamiento y a las actuaciones con protección pública en materia de vivienda, sino también a toda la vida del edificio o del inmueble para asegurar la calidad de la edificación.

El Título II regula las prerrogativas y el ámbito competencial de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y otras Administraciones públicas en materia de vivienda y calidad en la edificación

Destacan por su concreción en la ley, las competencias que se atribuyen, entre otras, en materia de patrimonio público del suelo afecto a la promoción pública de viviendas definida en la misma, fomento de la colaboración y concertación con todos los agentes que intervienen en el sector de la edificación de la

vivienda libre, protegida y en el mercado inmobiliario, suministro de información, análisis del mercado inmobiliario y competencias sobre eficiencia energética en edificación, su control e inspección; reforzando finalmente los principios de colaboración así como control por parte de fedatarios públicos, atendiendo con ello a los principios de colaboración notarial y registral que en materia de enajenación de viviendas de promoción pública si bien están excluidos de la vigente Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en cuanto al deber de comunicación de actos y contratos otorgados sobre bienes de propiedad de la Comunidad Autónoma de Extremadura, no obstante han de ejercerse para garantizar y velar porque las limitaciones establecidas sobre la vivienda protegida se cumplan a fin de evitar actuaciones desleales e incluso, que suponen infracción de su régimen jurídico; y ello, sin perder de vista también la protección de los derechos de los consumidores en el ámbito inmobiliario.

Así mismo se recoge la elaboración de un inventario del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura, cumpliendo el mandato atribuido por la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Social de la vivienda de Extremadura.

El Título III versa sobre la intervención de la Administración en materia de vivienda y calidad de la edificación, estableciendo unos principios generales que la han de inspirar así como el régimen de garantías y fianzas de la edificación para protección del usuario.

Con respecto a los principios generales recogidos en el Capítulo I, los mismos se centran en atender las necesidades de vivienda de los extremeños, su promoción en los ámbitos geográficos con mayores necesidades efectivas, mejora de la administración y gestión del parque público residencial, garantía de unos niveles de calidad y diseño en la edificación, control del fraude y simplificación de los procedimientos administrativos para mayor celeridad en su tramitación.

En materia de intervención en edificación y en conjuntos urbanos y rurales existentes, se establecen como principios reguladores el uso sostenible del patrimonio edificado, la diversidad y cohesión social, la equidad de género, competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, eficiencia, consumo energético y de recursos de acuerdo con las limitaciones impuestas por el cambio climático, optimización y reducción del consumo del agua, utilización de materiales biodegradables o reciclables y equilibrio razonable entre la calidad de la edificación y el coste de su ejecución.

El Capítulo II en cuanto a garantías y fianzas en edificación mantiene básicamente las exigencias establecidas anteriormente por la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso, si bien actualiza la regulación de la Cédula de Habitabilidad establecida en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, posterior a la citada ley y se incluye dentro de las garantías el deber de

conservación, por parte de los propietarios de edificios, en los términos establecidos en la Ley del Suelo y Ordenación territorial extremeña.

El Patrimonio Público de Suelo es objeto de regulación en el Capítulo III, estableciendo una definición más amplia tanto del contenido de los bienes integrantes del mismo como de la afectación a la actividad de promoción pública que también se define en la presente ley, a la que se incorporan como novedad, otras actuaciones hacia las que se ha orientado el ejercicio de la política de vivienda buscando soluciones alternativas a las tradicionales para dotar de vivienda digna a determinados colectivos, así como fórmulas para determinación del valor de repercusión de suelo protegido.

La regulación contenida en el Capítulo IV versa sobre situaciones anómalas de uso de las viviendas o edificios de viviendas arrendadas, entendidas como sobreocupación e infravivienda, estableciendo mecanismos de detección, reacción y prevención de dichas situaciones.

El Capítulo V, se refiere a los principios generales de la potestad sancionadora y facultad de extinción de contrato de arrendamiento de vivienda protegida de promoción pública.

Se articula a través de estos procedimientos administrativos, la reacción de la Administración ante supuestos de ocupaciones irregulares, situaciones de falta de pago, incumplimiento de otras obligaciones, entre otras situaciones, cuya concurrencia y constatación, permiten a la Administración Autonómica recuperar la titularidad o disponibilidad de las viviendas protegidas.

En el Capítulo VI, se regula el control de la vivienda protegida, destacando un nuevo concepto de vivienda protegida más amplio y genérico que el existente y una simplificación de la clasificación de las mismas. Asimismo, se fijan unos mínimos que han de orientar el desarrollo reglamentario acerca de la tipología de vivienda, régimen de protección, alcance, contenido y plazo de duración del régimen de protección, en función de la tipología de vivienda protegida y de su comercialización, del destinatario y de las ayudas públicas percibidas por este, entre otros, calificación provisional y definitiva, visado de contratos y demás.

Se modifica también las condiciones de ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto, los cuales se extienden en el caso de vivienda protegida durante todo el tiempo que esté vigente el régimen de protección y, en el caso de aquellas viviendas que sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con la ley, hayan sido objeto de actuación financiada por la Comunidad autónoma para su rehabilitación o adquisición, a partir de un determinado límite, en cuyo caso el ejercicio del derecho tendrá una duración de 10 años.

De este modo, al establecer las bases sobre las que se asentará la regulación reglamentaria del régimen jurídico de las viviendas protegidas, se obtendrá un marco normativo estable y propio para éstas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, superando normas preconstitucionales

aún vigentes, independientemente de las medidas económicas y financieras que cada plan de vivienda prevea en función de los imperativos coyunturales de ese momento

El Título IV, de la protección de los derechos de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda tiene por objeto incidir en la defensa de tales derechos, lo que exige clarificar al máximo los requisitos de acceso a la vivienda, tanto si ésta se lleva a cabo en venta como si se produce a través de alquiler, estableciendo unos mínimos por ley dada la importancia de protección de estos derechos, que no obstante, podrán ser objeto de desarrollo reglamentario más detallado.

En los Capítulos II y III, se regulan los requisitos previos a la venta y arrendamiento de viviendas.

No obstante, se fijan especialidades para el acceso a viviendas protegidas de promoción pública mediante su adjudicación en régimen de arrendamiento, y a través de la facultad conferida en la Disposición adicional primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se establecen especialidades en la aplicación de determinadas causas de subrogación, flexibilizando su aplicación atendiendo a las situaciones de estos colectivos especialmente vulnerables y a su protección, potenciando la figura de la regularización de las situaciones sobrevenidas.

Se profundiza en la regulación más detallada y ajustada a la realidad socioeconómica de la constitución de garantías sobre los pagos anticipados o entregas a cuenta, evitando situaciones conflictivas por incidencias durante el proceso edificatorio o entrega de la vivienda.

El Capítulo IV hace una regulación de los principios y bases que han de servir a la regulación mediante desarrollo reglamentario, del Libro del Edificio, también sobre las base de los principios de protección de consumidores en materia de vivienda.

Termina el Título con el Capítulo V que, con el objetivo de impulsar la profesionalización del sector inmobiliario, hace una regulación básica de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, incidiendo con ello en definitiva, en la protección de los consumidores y usuarios.

El Título V se refiere al establecimiento de medidas de Fomento Público de la vivienda y de la calidad en la edificación por parte de la Junta de Extremadura, con el objeto de facilitar a los ciudadanos el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, de calidad y adecuada, incluyendo un nuevo concepto y contenido de la promoción pública de viviendas.

Asimismo, se declaran de interés social varias actuaciones sobre el suelo apto para urbanizar y para edificar, además de aquellas actuaciones sobre

rehabilitación de edificios que no cumplan la función social de la propiedad, al objeto de promover la creación de viviendas protegidas.

En el Capítulo II se regulan medidas de fomento en calidad en la edificación, estableciendo las actuaciones para la conservación, mejora, adaptación, adecuación y puesta en valor del patrimonio edificado, requisitos para obtener un nivel de calidad e instrumentos de planificación a tal fin, así como actuaciones tanto para el incremento del nivel de calidad como para la difusión, sensibilización y conocimiento de la arquitectura.

El Título VI, contiene la regulación de la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública, la cual básicamente viene a recoger el régimen mantenido desde 2009, si bien se corrigen en la ley una serie de disfunciones que el paso del tiempo ha evidenciado, y se adoptan medidas para aliviar el endeudamiento derivado del impago de rentas de alquiler de viviendas de promoción pública, además de establecer una regulación expresa de las limitaciones a la transmisión, flexibilizar los requisitos de los adquirentes así como ampliación de las bonificaciones a aplicar.

El Título VII, regula el proceso de edificación, manteniendo los términos de la regulación existente, si bien se introducen requisitos básicos que han de cumplirse en materia de calidad en la edificación y ahorro energético, dentro de los principios inspiradores de la ley.

El Título VIII, del régimen sancionador, tipifica las infracciones y sanciones, manteniendo la redacción existente en su mayoría, si bien se ha valorado la tipificación o no de determinadas conductas, se actualizan las cuantías de las sanciones y los plazos de prescripción.

En el Título IX, se regula la Comisión Regional de Vivienda, que tendrá como función, seleccionar a los adjudicatarios de las viviendas protegidas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los términos previstos en la normativa reguladora de adjudicación de las mismas y así como realizar el seguimiento de la implantación y del desarrollo de la normativa reguladora en dicha materia en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El Título X, de la Empresa Pública Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A, como se ha indicado, con la creación de esta empresa, se unifica en un solo Ente las políticas públicas de vivienda y suelo, lo que exige acometer en las entidades existentes operaciones societarias y actuaciones de reestructuración sin liquidación, que se detallan en la ley así como los mínimos de actuación, financiación y régimen jurídico de la misma.

Culmina el texto de la ley con cinco Disposiciones adicionales, seis Disposiciones transitorias, una Derogatoria y cinco Disposiciones finales.

En cuanto a las disposiciones transitorias, se prevén una serie de medidas necesarias a adoptar en tanto se desarrolle reglamentariamente la ley o se produzca la puesta en marcha de alguno de los extremos contemplados.

V

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, regula la iniciativa legislativa estableciendo una serie de principios básicos de buena regulación, entre los que se encuentran los de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Pues bien, la presente ley, como ha quedado expuesto a lo largo de esta Exposición, responde a la necesidad imprescindible de elaboración de una disposición normativa única con rango de ley en materia de vivienda que, de un lado, agrupe los distintos preceptos relativos a esta materia adaptándolos a la realidad socioeconómica actual, ya que desde la elaboración de la Ley 3/2001, de 26 de abril, han transcurrido más de 15 años en los que las necesidades de la población en materia de vivienda han cambiado y, por otro, regule aquellos extremos importantes referentes a la misma y no contemplados legalmente hasta ahora, debiendo recurrirse incluso a normativa preconstitucional por tratarse de normativa vigente como ha manifestado el Tribunal Constitucional sobre la base de la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda y siempre y cuando no resulten contrarias a la propia Constitución, estableciendo un nuevo concepto, el de vivienda protegida, con una nueva clasificación que bajo los parámetros de la ley mediante desarrollo reglamentario se adaptará a las circunstancias socioeconómica de cada momento.

También resulta necesario desarrollar la competencia exclusiva atribuida en materia de normativa de calidad e innovación tecnológica en la edificación, profundizando en la regulación, condiciones y exigencias que hasta ahora se venían exigiendo y que constituían uno de los objetivos de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, pero incorporando tanto las nuevas líneas de orientación como las aportaciones que se han ido recogiendo con el paso del tiempo y las necesidades socio económicas y ambientales que han ido surgiendo. Pero además, el desarrollo de medidas de intervención en fomento y arquitectura y calidad en la edificación, se convierte en la primera regulación existente en Extremadura hasta la fecha.

A todo ello se ha de añadir, la necesidad de cumplir el mandato contenido en la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de vivienda, de elaborar una nueva Ley de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Regulaciones tales como la situación anómala de la utilización de las viviendas, la profesionalización del sector inmobiliario, el establecimiento de principios

como el retorno de inmigrantes o las situaciones de infravivienda o vulnerabilidad en la toma de decisiones en desarrollo de las actuaciones de fomento en materia de vivienda, se recogen por primera vez en esta ley en ese ejercicio de adaptación de la norma a la realidad y contexto económico-social en que se desarrollan.

Asimismo, la dispersión y diversidad de la normativa reguladora de vivienda, especialmente en vivienda con protección pública, hasta el presente y su naturaleza reglamentaria en algunos casos, y, en ocasiones, la falta de adecuación a la realidad actual o el vacío legal existente en determinados aspectos, hacen imprescindible una regulación uniforme e integrada que aporte seguridad jurídica al ámbito de actuación de la vivienda y la calidad en la edificación, al menos mediante el establecimiento de unos principios y objetivos básicos que marcarán las líneas y delimitarán el desarrollo reglamentario posterior.

Para la elaboración de la presente ley se han tenido en cuenta las normas existentes relativas a ordenación de la edificación, protección de consumidores, propiedad horizontal, arrendamientos urbanos y la dispersa normativa reguladora de viviendas protegidas, entre ellas, la citada Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo. No obstante, sin desdeñar -y por ello se recogen- la utilidad y vigencia que muchos de sus preceptos continúan manteniendo, se incorporan innovaciones que, a la vista de la experiencia acumulada y de las circunstancias socioeconómicas actuales, resultan necesarias así como la definición de conceptos que integran el régimen jurídico de la vivienda protegida, hasta ahora dispersos en los diferentes Planes de vivienda o en normativa estatal preconstitucional.

Por lo que respecta al principio de transparencia, e independientemente de la obligada tramitación conforme a la normativa reguladora de transparencia, acceso y buen gobierno, información pública y audiencia, la presente ley es el resultado de un proceso de consulta previa con plena participación activa desde la primera fase de elaboración del texto normativo, el cual ha sido el resultado de múltiples contactos con los agentes sociales implicados en el ámbito de aplicación material de la ley es decir vivienda y calidad en la edificación, con lo que se ha pretendido no sólo establecer en la ley medidas o principios de actuación que inspiren las decisiones de los poderes públicos autonómicos en la toma de decisiones para atender las demandas y necesidades de la sociedad sino también, recoger en la misma la regulación o los principios que han de regir la toma de medidas adecuadas a determinadas demandas puestas de manifiesto por dichos sectores.

En este sentido, mención especial merecen a título ilustrativo, la regulación de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios en la búsqueda de la profesionalización del sector pero también redundando en la protección del consumidor y usuario, la potenciación de la rehabilitación de la

vivienda, actuaciones en materia de sobreocupación e infravivienda o la extensión de limitaciones a viviendas que han sido objeto actuación protegida.

Por otra parte, y como puede apreciarse del contenido de la ley, la misma contiene una regulación general de principios de actuación de los poderes públicos y de medidas de intervención, tanto en el ámbito de la vivienda como de calidad en la edificación, por ello se aborda en la Comunidad Autónoma, con rango de ley la promoción y el acceso a la vivienda con el fin de dotarlo de un marco normativo estable y duradero, se fijan las bases del régimen jurídico de la vivienda protegida con el objetivo de reforzar la acción pública para garantizar su función social, entre ellos, calificación de la vivienda protegida, duración del régimen de protección, precios máximos de venta y renta, acceso, limitaciones a la facultad de disponer, entre otras cuestiones que inciden sobre el mismo, si bien remitiendo a un desarrollo reglamentario que permita adaptar el mismo a la realidad socioeconómica.

Asimismo, se establecen posibles líneas genéricas de actuación que permitan favorecer la integración e inclusión social de los sectores más desfavorecidos de nuestra sociedad, procurando evitar la división de usos residenciales en función del nivel de renta, que se concretarán en medidas concretas a través de los correspondientes instrumentos en los que se materialicen.

Es decir, se establecen mínimos que han de servir de base para establecer el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión, enajenación y control de las viviendas protegidas, tanto de promoción privada como pública, y demás actuaciones susceptibles de protección, la determinación de condiciones que marcan la situación de vulnerabilidad, las exigencias básicas de habitabilidad, garantías administrativas, las condiciones que determinan las situaciones de sobreocupación, el registro de agentes y agencias que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, el depósito de fianzas en arrendamientos,...

Desde la Junta de Extremadura se considera que con la aprobación de la mencionada ley en cuya elaboración se han seguido los principios que han de presidir el procedimiento de desarrollo de la iniciativa legislativa establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se avanza en el proceso de regulación normativa de la Comunidad Autónoma, en materia de vivienda y calidad e innovación tecnológica en la edificación, cumpliendo con ello, además, el mandato contenido expresamente en la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura.

TÍTULO I

Disposiciones generales, principios rectores y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de la presente ley es regular el derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, entendido como el derecho de toda persona a una vivienda digna, de calidad y adecuada a su situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, asegurando a los ciudadanos una debida calidad de vida.

Asimismo, se establecen los principios que han de inspirar las condiciones técnicas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y medidas de fomento e impulso de la calidad arquitectónica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. En cumplimiento del objetivo de regular este derecho constitucional, garantizar su efectividad, y promover las medidas necesarias para paliar la situación de las personas que tienen necesidad de vivienda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, la presente ley establece:

a) El conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos y privados implicados en el sector de la vivienda y las competencias en esta materia.

b) Las líneas generales de las políticas de vivienda y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación.

c) Los derechos, deberes y criterios generales que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas.

d) Los mínimos que han de servir de base para establecer el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión, enajenación y control de las viviendas protegidas, tanto de promoción privada como pública, y demás actuaciones susceptibles de protección.

e) Las garantías necesarias a ofrecer a los usuarios finales de la edificación, por los diferentes agentes del proceso, incluyendo la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos.

f) Medidas para asegurar la protección de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda, la transparencia y profesionalización del mercado inmobiliario y el depósito de las garantías que, en el marco de la ley de Arrendamientos Urbanos, deban establecerse en toda relación arrendaticia.

g) Formas de intervención administrativa, principios del régimen de extinción de contratos de arrendamientos de viviendas protegidas de promoción pública, régimen sancionador y definición y detección de determinadas situaciones de utilización anómala de viviendas.

h) El régimen jurídico de enajenación de viviendas protegidas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3. Asimismo, con el objetivo de regular la ordenación de todos los procesos edificatorios que se promuevan o construyan en la Comunidad Autónoma de Extremadura, para dotarla de un marco normativo estable en todo su territorio, la presente ley dispone:

a) Principios que han de inspirar la regulación de los parámetros de calidad y accesibilidad de los edificios, medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.

b) Medidas de intervención administrativa y fomento público en materia de calidad en la edificación.

Artículo 2. Finalidades, principios rectores y valores a proteger.

1. Para el cumplimiento de su objeto, la presente ley tiene por finalidad:

a) Hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna, de calidad y adecuada en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Asegurar la coordinación de las actuaciones públicas y privadas de promoción y rehabilitación de viviendas con las políticas públicas de desarrollo económico, social y urbanístico.

c) Impulsar la conservación, rehabilitación y reforma del parque de viviendas.

d) Contribuir a la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, estableciendo como principio inspirador la profesionalidad del sector y la sujeción a las condiciones que deban cumplir los agentes y agencias inmobiliarios y los agentes que intervienen en la promoción, edificación, mantenimiento, reforma y rehabilitación de las viviendas y edificios así como las partes en las relaciones jurídicas de transmisión, uso, arrendamiento y tenencia de las viviendas.

e) Velar por el uso adecuado de la vivienda, evitando la sobreocupación.

f) Realizar actuaciones administrativas encaminadas a garantizar la función social de la vivienda.

g) Potenciar el establecimiento de medidas que permitan valorar las situaciones de especial vulnerabilidad en el acceso a la vivienda.

h) Garantizar que la edificación en general así como las viviendas y los edificios de los que forman parte, cumplan los requisitos de calidad, estableciendo las condiciones técnicas y los requisitos administrativos que en el orden arquitectónico deberán cumplirse en todo proceso de edificación que se desarrolle en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

i) Velar por la cohesión social y respeto al medio ambiente, de la edificación, para que el entorno urbano en el que se integra sea digno y adecuado.

j) Difundir y fomentar los valores de la arquitectura y el urbanismo.

k) Impulsar la innovación, la creatividad y la calidad en la arquitectura, y velar de modo continuado por el establecimiento del marco necesario para favorecer los valores inherentes a la arquitectura, especialmente mediante la utilización de instrumentos tecnológicos aplicados al proceso constructivo que permitan disponer de modelos de información.

l) Educar sobre la arquitectura, el patrimonio construido y su incidencia en las condiciones y la calidad de vida, sobre la importancia de su mantenimiento en la fase de explotación, así como su potencial para favorecer el desarrollo sostenible, la eficiencia energética y la reducción de gases de efecto invernadero.

ll) Contribuir al desarrollo del potencial de crecimiento económico y de empleo que posee la arquitectura.

m) Fomentar la participación simultánea y coordinada de todas las disciplinas profesionales que participan en el proceso arquitectónico, respetando las atribuciones profesionales que derivan de la legislación aplicable en materia de edificación y urbanismo, para conseguir la máxima continuidad entre la fase de concepción de los proyectos arquitectónicos y la de realización en obra, a fin de que la calidad arquitectónica sea el objetivo y la responsabilidad comunes de todas ellas.

n) Poner en valor la arquitectura como elemento intrínsecamente unido a la configuración histórica del paisaje, tanto por sus valores patrimoniales y de identidad como por sus características constructivas, respetuosas con el entorno.

2. Son principios rectores de la ley, los siguientes:

a) Garantizar el derecho a una vivienda digna, de calidad y adecuada a todos los extremeños, promoviendo las medidas necesarias, removiendo los obstáculos y proporcionando para ello, directa o indirectamente, los medios necesarios especialmente a los colectivos más desfavorecidos.

b) Profundizar en la garantía del derecho a una vivienda digna, de calidad y adecuada, dando satisfacción a las aspiraciones de las familias adjudicatarias en régimen de alquiler de viviendas protegidas de promoción pública permitiendo y fomentando el acceso a la propiedad de las mismas.

c) Proteger los derechos de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda en régimen de compra o alquiler.

d) Divulgar e impulsar la creación arquitectónica que se declara de interés público de conformidad con la presente ley.

e) Integrar la perspectiva de género, mediante la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres

y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

f) Incluir criterios medioambientales como la orientación adecuada, ventilaciones e iluminación natural, energías renovables y ahorro de energías convencionales, empleo de materiales no nocivos para el entorno, con baja huella de carbono en su producción y reciclable al final de su vida útil de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación, y cualesquiera otros que se adecuen al entorno o al medio, así como dotación e implantación progresiva de las infraestructuras para facilitar la incorporación de la vivienda extremeña a la sociedad de la información.

g) Sostenibilidad medioambiental, económica y social, como utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles, con el fin de equilibrar parámetros ambientales, sociales y económicos. Construcción sostenible desde el punto de vista de la calidad en la edificación.

h) Ahorro y uso eficiente de materiales, de energías y recursos en la edificación; minimización y gestión de los residuos domésticos y de las emisiones, y, en general, búsqueda de la ecoeficiencia de las viviendas y los edificios de estas, estancias y espacios comunes que lo integran y sus instalaciones.

i) Diseño universal del entorno, de los edificios o de los servicios para que puedan ser utilizados por todas las personas, incluidas las personas con cualquier tipo de discapacidad, de la forma más autónoma posible, en igualdad de uso. Adaptado y adecuado para todas las personas, independientemente de sus capacidades y habilidades, respondiendo a los principios de flexibilidad, diseño intuitivo, facilidad de su percepción, tolerancia a errores, posibilidad de su uso con escaso esfuerzo físico y con dimensiones apropiadas.

3. Son valores de calidad inherentes a la arquitectura, que la presente ley quiere proteger:

a) Idoneidad y calidad técnica de las construcciones para acoger los usos previstos y, en su caso, admitir capacidades funcionales más amplias o poderse adaptar a estos durante todo su ciclo de vida, así como idoneidad del mantenimiento de dichas construcciones.

b) Mejora de la calidad de vida de las personas, procurando por su bienestar y confort en un entorno seguro y accesible y de la relación de los ciudadanos con su dimensión artística y cultural.

c) La belleza, el interés artístico y su aportación al debate cultural.

4. La calidad arquitectónica se medirá por la satisfacción óptima, ponderada y eficiente de todos y los principios contenidos en las letras e), f) g), h) e i) del artículo 2 y los valores definidos en el apartado 3 en un proyecto y la obra resultante, de forma unitaria y global, tanto en lo que se refiere a la diversidad de los aspectos a considerar como a la continuación del proceso creativo

desde el primer diseño hasta el final de la obra y ha de integrar en todas sus fases la dimensión de la explotación y el mantenimiento adecuado de los edificios y de los espacios públicos.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente ley será de aplicación al régimen de promoción tanto pública como privada, transmisión, uso, acceso, enajenación y aprovechamiento y a las actuaciones con protección pública en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Asimismo, el ámbito de aplicación de la presente ley se extiende a toda la vida del edificio o del inmueble, sea cual sea su uso, para asegurar la calidad, desde el momento en que se inicia la promoción hasta su demolición última y con independencia de su carácter, libre o protegido, de su ubicación, rural o urbana, y de la calificación jurídica del suelo sobre el que se asienta, extendiéndose de manera específica, a la realización de cualquier actividad constructiva que se realice sobre inmuebles ya edificados, tanto si se trata de realizar modificaciones tendentes a su rehabilitación como si el objeto de dicha actividad es su demolición.

Artículo 4. *Definiciones y conceptos.*

A los efectos de esta ley, se entiende por:

1.Vivienda: edificio o parte de un edificio y sus anejos, de carácter privativo y con destino a uso residencial de personas .

2.Edificio: inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado con destino a uno o varios usos urbanísticos.

3.Necesidad de vivienda: se considera que una persona o unidad familiar o de convivencia, tiene necesidad de vivienda, cuando acredite de forma fehaciente, en los términos que se determinen reglamentariamente, que carece de vivienda en propiedad o usufructo y de los medios económicos o de cualquier otra índole, necesarios para su consecución.

4.Situación de Vulnerabilidad: está en esta situación la persona o unidad familiar o de convivencia, cuando se encuentra en situación de riesgo de exclusión social, en virtud de las especiales circunstancias socioeconómicas que les afecten, de conformidad con la legislación aplicable en materia de lucha contra la exclusión social, sufran violencia de género o familiar y aquellas otras que reglamentariamente se califiquen.

5. Arquitectura: el resultado del proceso de proyectar, dirigir, construir, rehabilitar y mantener, durante todo su ciclo de vida, los edificios y los espacios públicos urbanos resultantes de los procesos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en los que se desarrolla la actividad humana, con la participación y colaboración de varias disciplinas profesionales para conseguir toda su complejidad.

6. Rehabilitación: acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, o constructiva de un edificio, con el fin de recuperar y mantener las condiciones adecuadas para la función social destinadas al uso y las exigencias básicas de calidad y sostenibilidad. A los efectos de esta ley, la rehabilitación siempre está referida al patrimonio edificado.

7. Promotor: cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, o que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa específica que resulte de aplicación.

8. Cédula de Habitabilidad: documento que acredita que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y exigencias técnicas establecidas en las leyes y demás normas que regulan el proceso constructivo y que es apta para ser empleada como residencia de personas físicas, y sin cuya expedición o la del documento equivalente, ninguna vivienda podrá ser ocupada.

9. Vivienda habitable: aquélla que, reuniendo las exigencias básicas de habitabilidad que reglamentariamente se establezcan, son susceptibles de obtener la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente.

10. Calidad en la edificación: sistema constructivo que aglutina el proceso edificatorio y su ecoeficiencia energética, tanto por las necesidades energéticas en su proceso de fabricación, como por sus efectos residuales tras su vida útil, promoviendo, especialmente, el uso de materiales naturales renovables atendiendo a los conceptos de economía circular y demás normativa que resulte de aplicación.

11. Calidad de un edificio: conjunto de características y prestaciones que reúne y proporciona un edificio, para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios y de otras partes interesadas que intervienen en el proceso de edificación o se ven afectadas por él.

TÍTULO II

Prerrogativas y ámbito competencial de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y otras Administraciones públicas en materia de vivienda y calidad en la edificación

Artículo 5. Atribuciones de las Administraciones Públicas.

1. Corresponden a las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Extremadura el ejercicio de las competencias en materia de vivienda y calidad en la edificación, entre otras:

- a) Garantizar y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, de calidad y adecuada, de los ciudadanos en los términos previstos en la presente ley.
- b) Promover, impulsar y desarrollar las actuaciones en materia de vivienda, contempladas en la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación.
- c) Adoptar cuantas medidas sean necesarias para evitar el riesgo de exclusión social en materia de vivienda, y paliar, en su caso, sus consecuencias, promoviendo la diversidad y cohesión social en los sectores residenciales de las ciudades y pueblos.
- d) Desarrollar actuaciones en materia de calidad, conservación e innovación tecnológica en la edificación, con especial incidencia en la rehabilitación.
- e) Fomentar los valores de la arquitectura y la calidad arquitectónica, su reconocimiento y promoción, adoptando medidas para la difusión, la sensibilización y el conocimiento de la arquitectura y el patrimonio construido que se ajusten a los valores de la ley y el impulso de aquella.

Artículo 6. De las competencias del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.

La Junta de Extremadura, a través del Consejo de Gobierno, ejercerá las competencias que tiene atribuidas la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda y calidad en la edificación de acuerdo con lo previsto en el Estatuto de Autonomía, correspondiéndole con carácter general, entre otras:

- a) Establecer y desarrollar la política de vivienda y calidad en la edificación de la Comunidad Autónoma de Extremadura en el ejercicio de sus competencias.
- b) Dictar la normativa de desarrollo y ejecución de las leyes, así como el resto de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda y calidad en la edificación.
- c) Aprobar los Planes en materia de vivienda que se elaboren en la Comunidad Autónoma.
- d) Aprobar los Planes en materia de calidad en la edificación que se elaboren en la Comunidad Autónoma.
- e) Todas aquellas que le sean atribuidas por las disposiciones vigentes.

Artículo 7. De las competencias de la Consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación.

1. Corresponden a la Consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, en el marco de las directrices y políticas establecidas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, las siguientes competencias:

- a) Establecer los criterios generales que han de informar la política y la planificación en materia de vivienda y calidad en la edificación.
- b) Impulsar y coordinar la colaboración con el Estado, las Comunidades Autónomas y con las entidades integrantes de la Administración Local, en el marco de las competencias propias en la materia, así como las actuaciones que se realicen.
- c) Evaluar las actividades derivadas de los programas y planes de vivienda y calidad en la edificación en Extremadura.
- d) Aprobar, coordinar y fomentar programas y prestaciones en materia de vivienda, que hagan efectivo el cumplimiento del derecho constitucional a una vivienda digna, de calidad y adecuada, además de las prioridades contempladas en el Plan de Vivienda de Extremadura.
- e) Elevar al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la propuesta de aprobación de los Planes en materia de vivienda y calidad en la edificación de la Comunidad Autónoma y demás disposiciones de carácter general, en los que se promoverá, además, el fomento del sector de la construcción y rehabilitación.
- f) Ejercer las competencias en materia de patrimonio público del suelo afecto a la promoción pública de viviendas definida en esta y en otras leyes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en la presente ley.
- g) Gestionar y administrar el patrimonio de viviendas protegidas de promoción pública y enajenar las viviendas protegidas de promoción pública y sus anejos patrimoniales, de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- h) Elaboración del inventario de bienes del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura, de conformidad con la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura.
- i) Desarrollo de programas de estudios y análisis periódicos para recabar y suministrar información y analizar el mercado inmobiliario en la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan conocer la situación del sector inmobiliario en cada momento, las circunstancias y factores que influyen en el mismo, así como la constante evolución del sector, sobre la base de unos conocimientos sólidos, fiables y científicos, y una constante y permanente actualización de la información.
- j) Ejercer la potestad sancionadora en materia de vivienda y calidad en la edificación y la de desahucio administrativo en supuestos de extinción de contratos de arrendamientos sobre viviendas protegidas de promoción pública de la Junta de Extremadura.
- k) Aplicar las demás medidas de intervención administrativa en materia de vivienda y calidad en la edificación en su ámbito competencial.

l) Fomentar la colaboración y concertación con todos los agentes que intervienen en el sector de la edificación de la vivienda libre, protegida y en el mercado inmobiliario.

m) Ejercer las competencias sobre eficiencia energética en materia de vivienda, su control e inspección y ejercer la potestad sancionadora en este ámbito, en virtud de las atribuciones conferidas en materia de calidad.

n) Fomentar y realizar, promoción pública y, en su caso, privada, de viviendas, para asegurar la adecuada calidad de vida de los ciudadanos extremeños.

ñ) Todas aquellas que le sean atribuidas por las disposiciones legales vigentes.

2. El ejercicio de tales competencias se desarrollará directamente a través del órgano directivo con competencias en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, conforme a la estructura orgánica de la citada Consejería.

3. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, en el marco de las competencias propias de la Consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, podrán ejercerse facultades derivadas de las mismas, por Empresa Pública participada mayoritariamente por capital de la Junta de Extremadura, de acuerdo con su objeto social, siempre y cuando las mismas no impliquen el ejercicio de autoridad pública ni ejercicio de potestades administrativas, y todo ello de acuerdo con las limitaciones establecidas por la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 8. Competencias de las Corporaciones Locales.

1. El ejercicio de las competencias establecidas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local que corresponden a los Municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda, conservación y rehabilitación, se ejercerán, dentro de su ámbito competencial y autonomía local, también de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

2. Asimismo, corresponde a los Municipios la vigilancia y control de las situaciones de sobreocupación, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, con el fin de contribuir a hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, de calidad y adecuada, de los ciudadanos.

3. Mediante convenios suscritos al efecto por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, de forma individualizada o no, con cada uno de los Municipios y Mancomunidades, podrá atribuirse a los mismos funciones que impliquen una corresponsabilidad en la gestión en materia de vivienda, especialmente en el caso de vivienda protegida.

Artículo 9. De las obligaciones de colaboración en materia de vivienda.

1. La Consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, en el ejercicio de sus competencias de intervención, podrá solicitar

cuanta información y colaboración sea precisa para el cumplimiento de lo establecido en la presente ley.

2. A tales efectos las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas, están obligadas a facilitar a la misma, la información que requiera en el ejercicio de cualesquiera de las funciones previstas en la presente ley, en los términos que se determinen para cada caso concreto.

3. Los órganos directivos y administrativos de la misma, podrán solicitar el apoyo, auxilio y la colaboración de cualquier empleado público, inspector o autoridad, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, para el ejercicio de las competencias que le son propias en materia de vivienda y calidad en la edificación.

4. A los efectos de la presente ley, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, no será preciso el consentimiento de los interesados para el tratamiento y la cesión o comunicación, de los datos de carácter personal que se recojan para el ejercicio de las funciones propias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda y calidad en la edificación por ella misma o por cualquier otra Administración en el ejercicio de sus funciones.

Asimismo, podrán establecerse instrumentos de colaboración con el Colegio Notarial de Extremadura y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, en la Comunidad Autónoma de Extremadura, para la cesión de datos en materia de vivienda y arquitectura, en los términos previstos en la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal, sin perjuicio del acceso y/o cesión a las organizaciones representativas de los sectores económicos, de actividad y sociales, en los términos que se determinen, de la información y análisis del mercado inmobiliario en la Comunidad Autónoma de Extremadura que realice la Consejería con competencias en materia de vivienda.

5. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, incluidas las compañías prestadoras de servicios, proporcionarán a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura los datos de carácter personal, informes o antecedentes que, por su trascendencia o contenido, les requiera aquella a fin de comprobar o deducir el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la normativa vigente para ser beneficiario o adjudicatario de ayudas en materia de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y demás normativa reguladora que resulte de aplicación.

6. Los Notarios, en el ejercicio de la fe pública, verificarán al otorgar los instrumentos y escrituras públicos que se dicten en todos los actos de disposición en materia de vivienda protegida y actuaciones financiadas de conformidad con el artículo 37, que deban autorizar, que los mismos se adecuan a las disposiciones de esta ley y a los requisitos exigidos por la

normativa reguladora que resulte de aplicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 8.

En particular, constatarán la obtención de calificación definitiva, el correspondiente visado del contrato de compraventa, que el precio de transmisión no supera los límites establecidos reglamentariamente, el cumplimiento de la obligación del propietario de comunicación previa respecto del derecho real de tanteo y retracto en los términos previstos en esta ley y la constitución del seguro o garantía por daños materiales en los términos previstos en la legislación reguladora de ordenación de la edificación.

Finalmente, harán constar en dichos instrumentos y escrituras públicos, las exenciones a que aquellas están sujetas así como las demás limitaciones establecidas por el ordenamiento jurídico en materia de vivienda.

7. Los Registradores no podrán inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras públicas que no se ajusten a las disposiciones de la presente ley en materia de vivienda y, en particular, en el caso de viviendas protegidas y actuaciones financiadas de conformidad con el artículo 37, a los requisitos y limitaciones establecidas en la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

8. Los Notarios que autoricen y los Registradores de la Propiedad que hayan de inscribir escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada y de división material u horizontal o la transmisión de viviendas usadas, que ya estuvieran dotadas de Cédula de Habitabilidad o documento equivalente, comunicarán a los comparecientes la obligatoriedad de su presentación.

En caso contrario, los Notarios harán constar en dichas escrituras y comunicarán al órgano directivo de la Junta de Extremadura con competencia en materia de arquitectura y/o control de calidad y al órgano municipal competente, su no presentación, en la forma que se determine reglamentariamente.

TÍTULO III

Intervención de la Administración en materia de vivienda y calidad en la edificación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 10. Principios de la intervención pública en materia de vivienda.

La Administración pública autonómica, dictando las oportunas disposiciones, velará para que la construcción y promoción de las viviendas se adecuen, para cumplir con la función social de las mismas, además de a los objetivos, fines, principios y valores generales de la política de vivienda y calidad en la

edificación de la Comunidad Autónoma previstos en esta ley, a los siguientes objetivos específicos:

1. Atender las necesidades de vivienda de los extremeños y extremeñas.
2. Asegurar la promoción de viviendas en los ámbitos geográficos con mayores necesidades efectivas y su adaptación al entorno geográfico y social.
3. Aplicar, en la gestión del parque público residencial, el criterio de corresponsabilidad de sus ocupantes.
4. Regular las medidas necesarias para hacer posible el disfrute de una vivienda de acuerdo con las exigencias básicas relativas a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad y eficiencia energética, garantizando unos niveles aceptables de calidad y diseño en la edificación.
5. Controlar el fraude en el uso de los recursos públicos asignados a la política de vivienda.
6. Simplificar los procedimientos administrativos en materia de vivienda y de calidad en la edificación para la mayor celeridad en su tramitación.

Artículo 11. Principios reguladores de la intervención pública en edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes.

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general, la Administración autonómica ajustará su actuación en la adaptación o adecuación de las condiciones de la edificación y su entorno existente, a los siguientes principios:

1. Uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando el uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva.
2. Diversidad y cohesión social, permitiendo en una misma promoción distintas modalidades de acceso, como propiedad y arrendamiento, la calidad y versatilidad de los espacios públicos de la ciudad mediante el fomento de la accesibilidad universal y la aplicación de criterios bioclimáticos tanto en los espacios abiertos como en los construidos.
3. Equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.
4. Competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional en el medio urbano, procurando que esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.
5. Eficiencia, consumo energético y de recursos, de acuerdo con lo previsto, al efecto, en la normativa sectorial de aplicación, así como en la legislación contra el cambio climático.
6. Correcta gestión de los recursos naturales, particularmente en lo que se refiere a la optimización y reducción del consumo del agua.
7. Utilización de materiales biodegradables o reciclables en la construcción.

8. Consecución de un equilibrio razonable entre la calidad en la edificación y el coste de su ejecución, estableciendo una base de precios de la construcción como medida de control de la calidad.

CAPÍTULO II Garantías y fianzas en la edificación

Artículo 12. Obligación de presentar la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente.

1. Sin perjuicio de la definición establecida en el punto 8 del artículo 4 de la presente ley, la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente, es el documento que permite la conexión del abastecimiento de agua potable, electricidad, de telecomunicaciones y demás servicios comunitarios.

2. Su presentación será considerada requisito imprescindible, además de para obtener las conexiones establecidas en el apartado anterior, como mínimo en las siguientes situaciones:

a) Obtención de nuevos boletines de enganche de los diferentes servicios de la vivienda, cuando fueren necesarios, como consecuencia de un cambio en el usuario de la vivienda.

b) Obtención de la necesaria autorización de las compañías suministradoras de agua y distribuidoras de gas y energía eléctrica, o en su caso de los Ayuntamientos y Mancomunidades que proporcionen directamente este servicio, con el fin de enganchar a sus redes de distribución a aquellos inmuebles de nueva construcción destinados a vivienda.

c) Aquellos inmuebles que fueran sometidos a obras de rehabilitación o acondicionamiento, siempre que éstas hubieran implicado la desconexión de los mencionados suministros.

d) En el supuesto contemplado en el punto 5 del artículo 41 de la presente Ley.

3. Reglamentariamente se determinarán, las exigencias básicas de la edificación de uso residencial vivienda en Extremadura, sin perjuicio de las contenidas en otras normas de obligado cumplimiento, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad.

Artículo 13. Garantías administrativas en edificación, ocupación y uso.

1. La obtención de la Licencia Urbanística de Obras constituye un requisito imprescindible y la principal garantía del promotor frente al resto de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio. Sólo una vez otorgada podrán dar comienzo las actividades de construcción y venta de la edificación.

2. La Cédula de Habitabilidad o documento equivalente, garantizan al usuario final, que la obra ejecutada cumple con las condiciones higiénico-sanitarias y de calidad en la construcción, necesarias para poder destinar un inmueble a vivienda o a otros usos complementarios que se prevean.

3. La enajenación de cualquier elemento de la edificación que se realice antes de la obtención de la Cédula de Habitabilidad y que implique la entrega, total o parcial, del importe correspondiente, habrá de observar las condiciones establecidas en el Título IV de la presente ley, respecto de las garantías por cantidades a cuenta.

4. El plazo de la garantía se extenderá hasta el momento de obtener la Cédula de Habitabilidad.

5. Las mismas garantías que el promotor debe aportar frente al adquirente, se exigirán al constructor frente al promotor, cuando se trate de edificación de viviendas para uso propio.

6. La Junta de Extremadura podrá, reglamentariamente, ampliar las garantías establecidas anteriormente respecto de las viviendas protegidas.

Artículo 14. *Fianza medioambiental.*

Los Ayuntamientos podrán establecer una fianza medioambiental para asegurarse el cumplimiento de las obligaciones de este tipo que tienen los agentes del proceso edificatorio, así como la recuperación y resarcimiento de los posibles daños y perjuicios medioambientales causados en el proceso edificatorio, de la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 15. *Deber de conservación.*

1. En cumplimiento de la función social de la vivienda, y de conformidad con la obligación establecida en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura respecto del deber de conservación de los propietarios de edificios, además deben mantenerlos en condiciones de eficiencia energética, realizando en ellos los trabajos y las obras precisos para conservarlos o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad, accesibilidad o uso efectivo correspondiente, con un consumo energético y de recursos dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan y la obligación de velar por el mantenimiento a su costa en condiciones de calidad, dignas y adecuadas, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

2. Corresponde a los Municipios controlar el cumplimiento de las mencionadas condiciones, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística y, subsidiariamente, por el órgano directivo con competencias en materia de vivienda y/o calidad en la edificación de la Consejería competente.

3. Las Administraciones públicas, y en especial las Entidades Locales, por sí o asociadas y con la colaboración de la Junta de Extremadura, impulsarán el fomento de la rehabilitación, renovación y revitalización del patrimonio

edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de los ciudadanos en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas.

CAPÍTULO III Patrimonio público del suelo

Artículo 16. Patrimonio Público del Suelo afecto o proveniente de la promoción pública de viviendas.

1. De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, integrarán el Patrimonio Público del Suelo, además de los que dispone la misma, aquellos bienes y derechos que, en el ejercicio de la facultad concedida a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, esta decida incorporar a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda en ejercicio o provenientes de la actividad de promoción pública de viviendas definida en la presente ley.

2. Corresponde a la Consejería con competencias en materia de vivienda, ejercitar las facultades atribuidas en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura a la Consejería competente en materia de hacienda, en relación con el patrimonio público del suelo afecto o proveniente de las actuaciones de promoción pública de la vivienda definidas en esta ley.

Asimismo, corresponde a la citada Consejería el ejercicio de todas las competencias patrimoniales atribuidas al titular de la Consejería competente en materia de hacienda para el desarrollo de la actividad de promoción pública definida en la presente ley.

3. El destino del Patrimonio Público del Suelo será el establecido con preferencia en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura pero, además podrá ser destinado a cualquiera de las modalidades de promoción pública de viviendas definidas en la presente ley.

Artículo 17. Reserva de suelo para vivienda protegida.

1. De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en relación con las reservas de terrenos, los Planes Generales Municipales y los Planes Especiales de Ordenación podrán delimitar terrenos que queden reservados para su adquisición por el Municipio, en los cinco primeros años desde su entrada en vigor, con destino a su patrimonio público del suelo.

2. Asimismo, mediante Convenio celebrado entre el Municipio y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se podrá acordar la adquisición por ésta de terrenos situados en las citadas reservas que se habrán de integrar en su propio patrimonio público del suelo.

Artículo 18. *Valoración del suelo acogido al ámbito de la protección.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en cuanto a la enajenación por concurso del suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud de las cesiones obligatorias de suelo a que hace referencia el citado artículo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del quince por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

No obstante lo anterior, reglamentariamente podrá modificarse dicho porcentaje, atendiendo a otros criterios de valoración.

CAPÍTULO IV **Situaciones anómalas de las viviendas o edificios de viviendas arrendadas**

Artículo 19. *Situaciones anómalas.*

Tienen la consideración de situaciones anómalas de la vivienda arrendada o edificio de viviendas, las situaciones definidas como sobreocupación e infravivienda en la presente ley.

Artículo 20. *Vivienda arrendada o subarrendada sobreocupada.*

1. A los efectos de la presente ley, se considera vivienda sobreocupada aquella vivienda arrendada o subarrendada de acuerdo con la legislación que resulte de aplicación, en la que se aloja un número de personas que excede del máximo, que se establezca reglamentariamente con relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene de la vivienda.

2. Se exceptúan aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no supone incumplimiento manifiesto de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia en el entorno.

Artículo 21. *Detección de la situación anómala de sobreocupación.*

1. Los Ayuntamientos que tengan conocimiento que una vivienda o un edificio de viviendas, arrendadas o subarrendadas, está incurso en situación anómala

de sobreocupación, deberán incoar el oportuno expediente administrativo para realizar los actos de instrucción necesarios a fin de determinar, conocer y comprobar los hechos por los que hubiera de exigirse responsabilidad, en su caso.

2. La constatación de la situación anómala de sobreocupación de la vivienda arrendada o subarrendada, podrá dar lugar a la imposición de las sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento de otras obligaciones que, con tal actuación, se hubiere llevado a cabo.

3. Será sujeto responsable, a los efectos de la exigencia de responsabilidad derivada de la utilización anómala de la vivienda arrendada, el propietario arrendador o el subarrendador, el arrendatario y/o el subarrendatario, siempre que se constate que la situación ha sido consentida por aquel, con ánimo de lucro.

Artículo 22. *Infravivienda.*

1. A los efectos de esta ley, se considera infravivienda, la parte de una construcción que se destina a uso residencial, careciendo de las condiciones legales para ello, por no cumplir la condiciones mínimas de habitabilidad, no contando con servicios básicos de luz y agua, sin perjuicio de las características de superficie y número de ocupantes que se establezcan reglamentariamente.

2. Asimismo podrán establecerse, reglamentariamente, criterios de valoración en el acceso a la vivienda tanto en propiedad como arrendamiento, u otros, con el fin de paliar y prevenir las situaciones de infravivienda, teniendo en cuenta los requisitos que, como protección de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda, se regulan en la presente ley.

CAPÍTULO V

Potestad sancionadora y facultad de extinción de contrato de arrendamiento de vivienda protegida de promoción pública

Artículo 23. *Potestad Sancionadora.*

1. La potestad sancionadora para la imposición de sanciones por infracciones en materia de vivienda y calidad tipificadas en la presente ley, corresponde a la Administración autonómica y local, en sus respectivos ámbitos de competencias.

2. La competencia sancionadora de la Administración autonómica en materia de vivienda y calidad en la edificación, será ejercida por los órganos directivos de la Consejería con competencias en materia de vivienda y/o calidad en la

edificación, a los que expresamente se atribuya mediante Decreto del Consejo de Gobierno.

3. Las Corporaciones Locales ejercerán la potestad sancionadora de conformidad con lo establecido en la legislación de régimen local, en la presente ley y demás normativa de aplicación.

4. Los órganos competentes para el ejercicio de la potestad sancionadora ejercerán la misma de conformidad con lo dispuesto en el Título VIII de la presente Ley, previa sustanciación de un procedimiento sancionador en el que se garantice la audiencia de los afectados, que únicamente podrán ser sancionados por las acciones u omisiones tipificadas como faltas en esta u otras leyes, que por razón de la materia resulten de aplicación.

Artículo 24. *Potestad de desahucio administrativo.*

1. La Administración autonómica tiene la facultad de promover y ejecutar en vía administrativa, el desalojo de las viviendas protegidas de promoción pública de su propiedad, cuando se ocuparen las mismas o sus zonas comunes, sin título legal para ello.

2. Los órganos competentes en materia de vivienda, para ejercer dicha potestad, iniciarán la tramitación de un procedimiento administrativo, que se ajustará a lo dispuesto en esta ley y al resto de normativa reguladora, sin perjuicio de las especialidades que puedan establecerse reglamentariamente, garantizándose, en todo caso, la concesión de trámite de audiencia al interesado en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

Artículo 25. *Extinción del contrato de arrendamiento sobre viviendas protegidas de promoción pública.*

El órgano directivo competente de la Consejería con competencias en materia de vivienda, acordará la tramitación de un procedimiento de extinción de contrato de arrendamiento sobre viviendas protegidas de promoción pública, cuando concurran las causas que se establezcan en la normativa reguladora de adjudicación de las mismas.

Artículo 26. *Inspecciones.*

1. Corresponde a las Administraciones autonómica y local en su respectivo ámbito de competencias, la facultad de inspección del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en la presente ley en materia de vivienda y calidad en la edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.

2. Dicha competencia será ejercida a través de los órganos competentes de la Consejería con competencias en materia de vivienda y/o calidad en la edificación en el ámbito autonómico.

CAPÍTULO VI

Control de la vivienda protegida

SECCIÓN 1ª TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Artículo 27. Por su protección.

1. Según la protección de la vivienda, esta se clasifica en vivienda protegida y vivienda libre.
2. Se entiende por vivienda protegida, a los efectos de la presente ley, la vivienda que habiendo sido calificada como tal por la Consejería competente en materia de vivienda, en cualquiera de las tipologías que reglamentariamente se determinen, continúa siendo protegida por seguir vigente el plazo de protección y no haber resultado descalificada.

Asimismo, se consideran protegidas las viviendas de promoción pública, que, de acuerdo con el artículo siguiente, ostente la Junta de Extremadura o cualquiera de sus organismos o empresas públicas dependientes, hubieren obtenido, o no, la calificación de tal.

3. Se consideran libres aquellas viviendas que no hubieren sido calificadas como protegidas y las que, habiéndolo sido, hayan cesado en su protección por vencimiento del plazo o por su descalificación.

Artículo 28. Clasificación de las viviendas protegidas según el promotor.

1. Atendiendo al promotor de la vivienda protegida, se distingue entre viviendas protegidas de promoción pública y viviendas protegidas de promoción privada.
2. Son viviendas protegidas de promoción pública, las que, sin ánimo de lucro promoviera la Administración Pública o cualquiera de sus Organismos o Empresas públicas dependientes, para satisfacer las necesidades de vivienda de los sectores de población que reglamentariamente se determinen.

Asimismo, tendrán la consideración de viviendas protegidas de promoción pública, aquellas cuya propiedad o usufructo adquieran, sin ánimo de lucro y para el mismo fin, la Administración Pública o sus Organismos, Entidades, Empresas y Sociedades dependientes.

En el caso de que se extinga el usufructo, la vivienda protegida de promoción pública perderá su condición de tal.

3. Son viviendas protegidas de promoción privada aquellas que, no hallándose incluidas en los supuestos contemplados en el apartado anterior, promovieran las personas físicas o jurídicas con o sin ánimo de lucro.

Artículo 29. *Por el tipo de construcción.*

Según el tipo de construcción, se distingue entre:

a) Vivienda unifamiliar: es aquella edificación de uso residencial, desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar: es aquella edificación de uso residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

SECCION 2ª DE LAS LIMITACIONES

Artículo 30. *Régimen de protección.*

1. El régimen de protección está constituido por el conjunto de limitaciones que afectan a la vivienda mientras persista su protección.

2. El régimen de protección supone la sujeción al régimen sancionador que, en materia de vivienda protegida, se encuentra regulado en el Título VIII, así como a los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura.

Dicho régimen de protección podrá comprender, asimismo:

a) Restricciones de acceso, en propiedad o arrendamiento, a la vivienda protegida.

b) Limitaciones de precio y de superficie.

c) Limitaciones a las facultades de disposición y uso de la misma.

3. Reglamentariamente, se determinará el alcance, contenido y plazo de duración del régimen de protección, en función de la tipología de vivienda protegida y de su comercialización, del destinatario y de las ayudas públicas percibidas por este, entre otros.

4. La protección de la vivienda cesará por el vencimiento del plazo de protección o por su descalificación, de acuerdo con las previsiones reglamentariamente establecidas.

Artículo 31. *Acceso a la vivienda protegida.*

Los requisitos de acceso, en propiedad o en arrendamiento, a la vivienda protegida se determinarán reglamentariamente. Tales requisitos podrán estar relacionados, entre otros, con la capacidad adquisitiva del destinatario y con la propiedad o copropiedad de otra vivienda, sin perjuicio de las exenciones que puedan preverse en la normativa reglamentaria de desarrollo.

Artículo 32. *Calificación de vivienda protegida.*

1. La calificación de vivienda protegida es el acto administrativo en cuya virtud la vivienda adquiere su condición de tal. La calificación expresará la tipología de vivienda protegida a que se refiere, su precio máximo de compraventa o arrendamiento y cualesquiera otras menciones que sean reglamentariamente exigidas.

2. El alcance y efectos de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida se determinarán reglamentariamente, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título VI respecto de la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública.

Artículo 33. *Visado administrativo del contrato o título.*

1. El visado es el acto administrativo en cuya virtud la Administración Pública reconoce que el adquirente, el adjudicatario o el arrendatario que figura como parte en el contrato de compraventa, en el título de adjudicación o en el contrato de arrendamiento presentado, reúne los requisitos para acceder, en propiedad o en arrendamiento, a la vivienda protegida a que se refiera.

2. Reglamentariamente, se determinarán los contratos y títulos que deban ser objeto de visado administrativo, así como el contenido mínimo que deberán observar aquellos para obtener el preceptivo visado.

Artículo 34. *Precios máximos en materia de vivienda protegida.*

1. Las viviendas protegidas estarán sujetas a un precio máximo de compraventa, de adjudicación y de arrendamiento, durante el plazo que reglamentariamente se determine, atendiendo fundamentalmente a la tipología de vivienda protegida de que se trate y a la zona geográfica donde radique.

2. Toda compraventa, adjudicación o arrendamiento de una vivienda protegida que se lleve a cabo incumpliendo la limitación de precio, dará lugar a la incoación del procedimiento sancionador regulado en el Título VIII. La mejora que hubiere podido experimentar la vivienda protegida en ningún caso podrá justificar la exigencia de sobreprecio.

3. Serán nulas de pleno derecho cualesquiera cláusulas o estipulaciones que incumplan la limitación de precio máximo referida en el presente artículo. La indicación que aquellas hicieren al precio de disposición o cesión se entenderá, en todo caso, hecha al precio máximo aplicable.

Artículo 35. *Destino.*

Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o de un tercero. Reglamentariamente, podrán determinarse las exenciones y prórrogas que, a tal efecto, puedan reconocerse.

SECCIÓN 3ª LOS DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 36. *El Derecho de adquisición. Derechos reales de tanteo y retracto.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en tanto esté vigente la protección, podrá ejercer los derechos reales de tanteo y retracto sobre toda vivienda protegida.

Asimismo, esta facultad recaerá sobre aquellas viviendas que, sin integrar la clasificación de protegidas de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, hayan sido objeto de actuación financiada con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Extremadura para su rehabilitación o adquisición, en cuantía igual o superior a la máxima cuantía de las ayudas para adquisición de vivienda protegida de nueva construcción prevista en las bases reguladoras de las ayudas, conforme a las que fueron concedidas.

En el caso establecido en el párrafo anterior, tal derecho podrá ejercerse durante el plazo de 10 años, a contar desde la fecha de la resolución de concesión de la financiación de la actuación.

2. En los actos y contratos de transmisión de las todas las viviendas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, deberá hacerse constar expresamente la sujeción a tales derechos reales de adquisición preferente, sin perjuicio de las especialidades establecidas por la normativa reguladora de la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública propiedad de la Junta de Extremadura, en su caso.

3. La Administración Pública podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto, únicamente en la primera transmisión onerosa intervivos, de las viviendas y anejos vinculados, indicados en el apartado 1.

En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, a los solos efectos de lo establecido en el párrafo anterior, no se considerará primera transmisión intervivos la entrega realizada del promotor o persona jurídica que se subrogue en su posición, al adquirente.

4. Se exceptúa el ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto, en las transmisiones intervivos en favor de descendientes, ascendientes, por consanguinidad y/o afinidad, cónyuge o pareja de hecho inscrita en el Registro de la Comunidad Autónoma de Extremadura o equivalente, al amparo de la normativa reguladora a tal efecto.

5. Los propietarios de las viviendas afectadas por esta limitación, comunicarán a la Administración, en su caso, la decisión de enajenarlas, indicando el precio, las condiciones de la transmisión y los datos del interesado en la adquisición, en la forma y condiciones que se establezcan reglamentariamente.

6. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de treinta días, a partir del siguiente al que tenga lugar la comunicación; transcurrido dicho plazo, sin que se haya ejercitado, podrá llevarse a cabo la transmisión proyectada.

Artículo 37. Derecho real de retracto.

1. La persona adquirente de la vivienda deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes siguiente desde el otorgamiento de escritura pública o documento de formalización de la misma, las condiciones en las que se produjo la venta, así como remitir una copia de tales documentos.

2. La Administración autonómica podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se hubiese hecho la comunicación prevista en el artículo precedente, se haya omitido en ella cualquiera de los requisitos previstos, se hubiese producido la transmisión en condiciones distintas a las comunicadas o se haya transmitido antes del transcurso del plazo para ejercer el derecho de tanteo.

3. La Administración autonómica podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días, a contar desde la comunicación de la transmisión por la persona adquirente o desde que tuviese conocimiento, fidedignamente, por cualquier otro medio.

4. Cuando la transmisión de la vivienda protegida se realizase en escritura pública, el fedatario público deberá comunicar a la Consejería con competencia en materia de vivienda, tal acto mediante remisión de copia simple de la escritura, siempre que no le conste que ya hubiese sido previamente comunicada.

Artículo 38. La transmisión de los derechos reales de tanteo y retracto.

La Junta de Extremadura podrá transmitir a los Ayuntamientos, mediante resolución del titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda, la titularidad de los derechos reales de tanteo y retracto.

Artículo 39. Garantías del procedimiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 6, 7 y 8 del artículo 9 de la presente ley, corresponde a los fedatarios públicos, en el marco de las obligaciones que, con arreglo a las normas que regulan su función, les son propias, advertir a los adquirentes de viviendas sujetas a esta ley de los derechos que, a favor de la Administración, reserva la misma en el presente Capítulo, no autorizando aquellas transmisiones en que se detecte la falta de comunicación a la Administración de la transmisión, a los efectos del ejercicio de tales derechos.

TÍTULO IV
Protección de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda

CAPÍTULO I
Información de la oferta, promoción y publicidad

Artículo 40. *Principios que han de regir la información.*

1. Toda oferta, promoción y publicidad que se dirija a la venta o arrendamiento de viviendas, con independencia del medio utilizado, se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la misma, expresando, en todo caso, si se encuentran en construcción o si la edificación ha concluido e indicará los datos fundamentales del objeto a que se refiere.
2. En todo caso, esta información deberá respetar los principios de veracidad, objetividad y no omisión de datos que induzca o pueda inducir a error de los destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico.

Artículo 41. *Especificaciones generales sobre el contenido de la oferta de venta o arrendamiento de viviendas.*

1. Además de la información general que hubiera de tenerse a disposición del público, y en su caso, de las autoridades competentes, de conformidad con la normativa aplicable para la defensa de los consumidores y usuarios, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura toda oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas, incluirá necesariamente especificaciones generales sobre las condiciones esenciales de la vivienda y las condiciones básicas del contrato, en los términos que se indican a continuación, sin perjuicio de lo que pueda disponerse reglamentariamente, atendiendo a la naturaleza de la vivienda de que se trate:

- a) Datos, características esenciales, condiciones relativas a la construcción, estado actual y condiciones de uso de la vivienda.
- b) Superficie útil y construida de la vivienda y programa de la misma. En el cómputo de la superficie construida deberá aparecer desglosada la superficie construida correspondiente a las zonas comunes, en caso de que se haya incluido. Si existen anejos, su superficie debe hacerse constar de forma diferenciada.
- c) Etiqueta de eficiencia energética.
- d) Ubicación de la vivienda, junto con una descripción general del edificio o complejo inmobiliario del que forma parte, de las zonas comunes y de los servicios e instalaciones disponibles, tanto individuales como comunes.
- e) Precio total, forma de pago, plazo de duración, en su caso, y cualquier otra condición esencial de la venta.

f) Para el caso de arrendamiento, renta de la vivienda, con desglose y detalle de los servicios accesorios y demás cantidades que deban ser asumidas por el arrendatario; forma y periodicidad de pago, fórmula de actualización del precio, si procede, plazo de vigencia del contrato y cantidades legalmente repercutibles, así como una relación de los elementos de la edificación, cuyo mantenimiento corresponde al arrendatario.

g) Fianza y demás garantías exigibles, en su caso.

h) Información general acerca de los derechos y obligaciones de los propietarios o arrendatarios y limitaciones de la vivienda, que se ajustará a la normativa vigente que resulte de aplicación a la tipología de vivienda de que se trate.

i) Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble, en caso de emergencia.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, la información contenida en las letras a) b) y d) del apartado anterior, podrá sustituirse, a voluntad del interesado, por una visita física a la vivienda.

3. Con respecto a la letra e) del apartado 1, la información será especialmente detallada y clara en cuanto a las condiciones económicas y financieras de la transmisión. A estos efectos, deberá facilitarse a los interesados una nota explicativa acerca de:

a) Precio total de venta. Aparte, se indicará expresa y detalladamente, los honorarios de agente inmobiliario o agencia inmobiliaria, los tributos a los que se halle sujeta la venta y demás gastos que ,legalmente, deba abonar el comprador al vendedor.

b) Forma de pago, con indicación de si se exige o no una entrada inicial, debiendo constar expresamente que, del importe total de la venta, se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta o por cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación.

c) Previsión de aplazamientos, medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas, tipo de interés aplicable, garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él aplazado y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros, en su caso.

4. Esta información será exigible en todo momento por los interesados, aun cuando no figure expresamente en el contrato celebrado.

5. En cualquier caso, para que una vivienda de nueva construcción o procedente de rehabilitación, pueda ser ofrecida en régimen de arrendamiento,

necesita disponer de la preceptiva Cédula de Habitabilidad o documento equivalente y certificado de eficiencia energética.

Artículo 42. Información de la oferta, promoción y publicidad para la venta de vivienda en el caso de abono de cantidades a cuenta del precio final

1. Además de lo dispuesto en los artículos precedentes, para el caso de abono de cantidades a cuenta del precio final, antes de realizar cualquier pago, deberá facilitarse por escrito al destinatario, información suficiente sobre:

a) Dimensión y diseño, materiales utilizados, orientación principal y perfil de calidad de la construcción.

A tales efectos, se considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda, la contenida en la Cédula de Habitabilidad, documento equivalente o en la calificación definitiva, en el caso de viviendas protegidas.

b) Nivel del certificado energético y medioambiental del que se dispone o se pretende. Grado de aislamiento térmico y acústico, así como medidas de ahorro energético de que dispone la vivienda.

c) En el caso de viviendas de nueva construcción, licencias o autorizaciones administrativas, fecha de construcción y datos de la garantía obligatoria, si se trata de viviendas terminadas. El futuro adquirente podrá conocer, si lo solicita, el proyecto de ejecución completo.

d) En el caso vivienda protegida, indicación de la fecha de la calificación provisional y/o definitiva.

e) Identificación registral de la finca, con referencia a la titularidad jurídica, tributos, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza que graven la propiedad o utilización de la vivienda.

f) Estimación de los gastos de mantenimiento. Condiciones de uso e instrucciones sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

g) Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la misma.

Si la Comunidad de Propietarios ya está constituida, se facilitará un extracto actualizado de cuentas y obligaciones respecto de la vivienda objeto de la venta.

h) Condiciones generales y especiales que han de regir el contrato, así como la formalización del mismo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la información contenida en las letras a) y b), podrá sustituirse, a voluntad del interesado, por una visita física a la vivienda.

Artículo 43. Información en la oferta de enajenación de viviendas protegidas de promoción pública.

La información en la oferta de enajenación de viviendas de promoción pública, se regirá por las disposiciones establecidas en el Título VI de esta ley sobre enajenación de las citadas viviendas.

CAPÍTULO II

Requisitos previos a la venta de viviendas

Artículo 44. Requisitos previos a la venta de viviendas en proyecto o construcción.

1. Para firmar el documento de arras o señal y reserva, y para recibir las correspondientes cantidades a cuenta, de una vivienda que esté en proyecto o en construcción, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

- a) Disponer de un terreno debidamente calificado.
- b) Haber solicitado Licencia Urbanística de Obras.

En el caso de que la Licencia Urbanística de Obras no se concediera en el plazo de tres meses, desde el momento en que se formalizó la reserva de la vivienda y se entregó la señal, o cuando la concesión de aquélla implicase modificaciones en el proyecto que afectasen a la vivienda objeto de reserva, el titular de la misma podrá optar entre mantener la señal y comprar la vivienda o retirarla, desistiendo, en este caso, de la compra.

2. Para formalizar el contrato de compraventa, y para recibir cantidades a cuenta de una vivienda que esté en proyecto o en construcción, se considera necesario disponer de:

- a) Licencia Urbanística de Obras
- b) Terrenos cuya disponibilidad esté debidamente justificada.
- c) Proyecto de ejecución con el visado que sea preceptivo y presentado en el Ayuntamiento.
- d) Previsión de plazos de terminación y entrega de las viviendas.
- e) Previsión del régimen jurídico de la edificación.

Artículo 45. Pagos anticipados del precio de la compraventa de viviendas en proyecto o construcción.

1. La percepción por el promotor de cantidades anticipadas a cuenta del precio, en las compraventas de viviendas efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizará siempre de forma individualizada por cada comprador mediante un seguro o aval que indemnice el incumplimiento del contrato, en los términos establecidos por la legislación reguladora de la ordenación de la edificación, que será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, y que se mantendrán actualizadas y en vigor hasta la completa entrega de las mismas.

2. La garantía constituida se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario y su cobro se domiciliará en la cuenta especial prevista a tal efecto.

3. Las Administraciones públicas, sus Organismos, Entidades, Empresas y Sociedades, no tendrán la obligación de constituir la garantía prevista en el presente artículo.

4. En los contratos de compraventa se hará constar la obligación de devolver las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales hasta el momento efectivo de su devolución, para los supuestos de incumplimiento del plazo de inicio o terminación de las obras de construcción o para el caso de no haberse obtenido la licencia de ocupación o, si procede, la Cédula de Habitabilidad o de calificación definitiva, en el supuesto de que el comprador opte por la resolución contractual, sin perjuicio de los demás pactos lícitos que tengan convenidos.

No se podrán imponer al adquirente, en concepto de indemnización o penalización, cuantías superiores a las que se impongan al promotor.

5. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción se exigirá, además, la autorización de la Administración para percibir cantidades a cuenta, que requerirá la previa obtención de la calificación provisional y la acreditación mediante certificación registral de la titularidad y libertad de cargas del solar, salvo las constituidas en garantía de devolución de los préstamos cualificados concedidos para la construcción de las viviendas.

6. También deberán ser garantizadas las cantidades entregadas en concepto de reserva de una vivienda, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 46. Requisitos previos a la venta de viviendas terminadas de nueva planta u obtenidas por un proceso de rehabilitación.

1. Se considera requisito previo a la venta de viviendas terminadas de nueva planta u obtenidas por un proceso de rehabilitación, sin perjuicio de lo establecido en la normativa reguladora, disponer de la declaración de obra nueva.

2. No obstante lo anterior, para el caso de que no se disponga de la declaración de obra nueva, se exigirán los siguientes requisitos previos:

- a) Disposición de la acometida general de las distintas redes de suministros.
- b) Cumplimiento de las condiciones impuestas en la Licencia Urbanística de Obras.
- c) Haber obtenido la Licencia de Primera Ocupación.
- d) Formalización del Libro del Edificio.
- e) División del crédito hipotecario, en su caso.
- f) Constitución del seguro decenal, en el caso de que su constitución fuere obligatoria, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación.

3. A la firma del contrato de compraventa, todo adquirente tiene derecho a recibir, a costa del vendedor, copia de todos los documentos a que se hace referencia en los artículos anteriores del presente Título, relativos a la información y venta de vivienda, sin perjuicio de las especialidades que reglamentariamente puedan establecerse para la adquisición de viviendas protegidas y de la legislación que resulte de aplicación en materia de protección de consumidores y usuarios.

CAPÍTULO III **Requisitos para el arrendamiento de viviendas**

Artículo 47. Requisitos de la vivienda.

Con carácter previo a la cesión, en régimen de arrendamiento, toda vivienda deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Haber obtenido las preceptivas autorizaciones para su ocupación.
- b) Disponer de la acometida general de las distintas redes de suministro.
- c) Disponer de la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente, de conformidad con lo establecido en la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación.
- d) Disponer de certificación de eficiencia energética.

Artículo 48. La formalización del contrato de arrendamiento.

1. El documento contractual de formalización del contrato de arrendamiento de la vivienda, deberá redactarse con claridad, sencillez y responder al principio de buena fe, ajustándose a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. Para la formalización del contrato de cesión de uso de una vivienda en régimen de arrendamiento, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 41 y 47, el arrendador está obligado a facilitar al arrendatario, al menos, los siguientes datos y documentación:

a) Los que sean exigibles administrativamente para que la vivienda pueda ser ocupada y, de forma específica, la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente.

b) Reglamento de la Comunidad de Propietarios, si existe, en el caso de régimen de propiedad horizontal del edificio.

c) Identificación completa, en su caso, del administrador de la Comunidad de Propietarios.

d) Etiqueta energética registrada.

Artículo 49. Arrendamiento de viviendas protegidas.

1. El arrendamiento de viviendas protegidas de promoción pública, se regirá por las disposiciones específicas establecidas en la normativa reguladora que resulte de aplicación.

2. Las viviendas protegidas de promoción pública que sean objeto de adjudicación en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, se regirán por lo dispuesto en su normativa específica, por lo dispuesto en esta ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en la citada Ley de Arrendamientos Urbanos.

En materia de subrogación de estas viviendas, será de aplicación la regulación contenida en la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, si bien para las causas de subrogación mortis causa, separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario, previstas en los artículos 15 y 16 de la citada ley, transcurridos los plazos establecidos para la comunicación al arrendador de la voluntad de continuar en el uso de la vivienda, sin que se haya producido tal comunicación, se presumirá la voluntad de continuar en el uso de la misma por quien ostente el derecho a la subrogación, salvo manifestación expresa en sentido contrario.

Asimismo, en el supuesto de concurrencia de cualquier causa de subrogación, la Administración, si tuviere conocimiento de ella, requerirá al interesado para que inicie el procedimiento de subrogación o, en su caso, de regularización de la situación producida.

3. En los contratos en que se formalice la adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, se establecerá la obligación por parte de los inquilinos de asumir los gastos corrientes de suministros y servicios individualizados, que, de acuerdo con la legislación aplicable, deban asumir.

Artículo 50. *Fianza de los contratos de arrendamiento.*

1. Las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento, cuya exigibilidad y cuantía se encuentran definidas por la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, se depositarán como garantía en una cuenta especial de la Comunidad Autónoma, a disposición de la Consejería con competencias en materia de vivienda o, en su caso, en la Empresa pública a que se atribuya, de acuerdo con lo dispuesto a continuación.

La gestión de los depósitos de dichas fianzas podrá encomendarse a Empresas públicas, cuyo capital esté íntegramente participado por la Administración Pública.

2. La Junta de Extremadura determinará, reglamentariamente, el plazo para depositar la fianza así como el procedimiento para su constitución y cancelación.

3. Las fianzas ordenadas en el presente artículo constituyen un elemento de la política de vivienda, cuyos recursos se asignarán a los fondos para la protección del derecho de acceso a la vivienda. En particular, podrán destinarse a sufragar medidas de apoyo a los titulares de créditos en riesgo de ejecución hipotecaria, a medidas de fomento para propiciar el alquiler de viviendas deshabitadas, a ayuda a inquilinos en riesgo de desahucio, a la rehabilitación y ampliación del parque público de viviendas y a la adquisición de vivienda procedente de ejecuciones hipotecarias y daciones en pago.

CAPÍTULO IV **El Libro del Edificio**

Artículo 51. *El Libro del Edificio.*

1. El Libro del Edificio es el documento que, según el modelo, formalidades y contenido que reglamentariamente se determinan, recoge la información relevante del edificio.

2. Dicha información contemplará, al menos, las siguientes cuestiones:

a) Conjunto de datos identificativos y constructivos del edificio, incluyendo un plano a escala con el emplazamiento de la zona y fotografías de la fachada.

b) Documento con las especificaciones técnicas del edificio, firmado por un técnico competente, incluyendo, como mínimo: planos a escala de plantas, alzados y secciones, esquema detallado de las redes de instalaciones y sistemas de seguridad, así como de los materiales utilizados en la construcción.

c) Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio, programa detallado de las diferentes operaciones que en cada momento sea necesario realizar, tanto en las zonas comunes del edificio como en las viviendas que lo contienen.

d) Régimen jurídico del edificio, incluyendo el de protección, las cargas reales existentes en el momento de la venta, y, en el caso de propiedad horizontal, Estatutos de la Comunidad de Propietarios, si existiesen, o la indicación de su inexistencia, en caso contrario.

e) Garantías y seguros con los que cuenta el edificio.

f) Datos identificativos que incluyan dirección y teléfono, del promotor, constructor y técnicos que han intervenido en el proyecto y en la dirección de obra.

g) Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

3. El promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la dirección facultativa, al adquirente de vivienda unifamiliar y a la Comunidad de Propietarios, cuando se trate de régimen de propiedad horizontal.

4. El propietario, o los propietarios, deberán anotar en el Libro las tareas de mantenimiento que se realicen, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se acometan.

CAPÍTULO V

Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios

Artículo 52. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios. Régimen jurídico.

1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios son los agentes y agencias inmobiliarios.

2. Son agentes y agencias inmobiliarios, las personas físicas y jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida su constitución.

3. Los agentes y agencias inmobiliarios, estarán sujetos al régimen jurídico y obligaciones establecidos por la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial específica y en la de desarrollo que pueda dictarse respecto de la presente ley, específicamente en lo relativo al presente Capítulo.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los agentes y agencias inmobiliarios, para poder ejercer su actividad deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso, debe acreditarse una dirección física dentro de la misma.

b) Estar en posesión y hacer pública la capacitación profesional requerida. En el caso de personas jurídicas, esta capacitación será exigible a los administradores o, en su caso, a los miembros del Consejo de Administración.

c) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza debe determinarse por reglamento, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio profesional o la asociación empresarial a la que pertenezcan.

d) Indicar, en su caso, si se encuentran adheridos al Sistema Arbitral de Consumo de Extremadura.

Artículo 53. Registro de agentes y agencias inmobiliarios.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, creará un registro de agentes y agencias inmobiliarios, cuyas características, desarrollo, gestión y régimen de inscripción se determinarán reglamentariamente.

2. El ejercicio de tal competencia podrá desarrollarse directamente a través del órgano directivo con competencias en materia de vivienda o bien a través de Empresa Pública participada mayoritariamente por capital de la Junta de Extremadura, de acuerdo con su objeto social.

Artículo 54. Obligaciones de los agentes y agencias inmobiliarios.

Son obligaciones de los agentes y agencias inmobiliarios:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas.

b) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda, un documento

de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para percibir cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato.

c) Comunicar el ejercicio de su actividad al Registro que dispone el artículo anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente.

TÍTULO V

El fomento público de la vivienda y de la calidad en la edificación

CAPÍTULO I

Fomento público de la vivienda

Artículo 55. *Principios generales.*

1. La Junta de Extremadura, las Corporaciones Locales y el resto de las entidades públicas competentes, establecerán medidas de fomento con el objetivo de hacer efectivo el derecho constitucional de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y de calidad.

2. En particular, estas medidas irán dirigidas a facilitar el acceso a la vivienda de las personas o los grupos en situación de especial dificultad, estableciendo, a través de la normativa reguladora en cada caso, criterios que permitan:

- a) Priorizar las situaciones de vulnerabilidad.
- b) Atender, especialmente, a familias y personas con menores recursos económicos.
- c) Integrar e incluir socialmente, contemplando la accesibilidad a la vivienda.
- d) Mejorar la calidad de las viviendas, de la edificación y de su entorno.
- e) Adecuar el coste de las viviendas y del mantenimiento posterior a la capacidad de renta de las unidades familiares.
- f) Favorecer el retorno de emigrantes.

Artículo 56. *Medidas de fomento.*

1. Se considerarán medidas de fomento, dirigidas a la consecución de los mencionados objetivos, entre otras:

- a) Promoción pública de suelo.
- b) Promoción pública de viviendas.
- c) Reserva de suelo para vivienda protegida y límite del valor máximo de repercusión de suelo, en los términos recogidos en esta ley y demás normativa que resulte de aplicación.
- d) Intermediación, en caso de vivienda hipotecada y de alquiler, si el inmueble constituye la vivienda habitual y única del deudor.
- e) Cesión en virtud de la función social de la vivienda.
- f) Desarrollo público de áreas de rehabilitación integral urbanas para garantizar la calidad habitacional de las barriadas degradadas en Extremadura.

- g) Puesta en marcha de planes de mejora energética y dotacional de las viviendas en Extremadura.
- h) Establecimiento de convenios de colaboración con las entidades financieras y cualquier otra entidad que disponga de viviendas deshabitadas para ponerlas a disposición de personas que carezcan de recursos económicos o con dificultades para satisfacer la necesidad de una vivienda digna y adecuada a través del alquiler en condiciones favorables, o de personas pertenecientes a colectivos sociales especialmente desfavorecidos, vulnerables o en situación de exclusión social, mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores y personas jóvenes que pretendan acceder a la vivienda por primera vez.
- i) Creación de una bolsa de viviendas de emergencia para situaciones transitorias sobrevenidas, especialmente para garantizar una vivienda a personas en situación de desahucio que no haya podido evitarse con otras medidas.
- j) Supervisión de las condiciones técnicas y el estado arquitectónico de las viviendas desocupadas.

2. Igualmente, será considerada medida de fomento la concesión de beneficios y ayudas económicas, con cargo a los propios presupuestos o mediante el establecimiento de Convenios con la Administración General del Estado, para:

- a) Urbanización de suelo.
- b) Promoción de viviendas en cualquiera de sus modalidades.
- c) Adquisición y uso de viviendas.
- d) Rehabilitación de viviendas y adaptaciones especiales.
- e) Instalación de sistemas de energía solar térmica y/o fotovoltaica, así como la realización de proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales y arquitectura bioclimática.

3. Las mencionadas ayudas adoptarán las modalidades que se determinen reglamentariamente, entre otras, las siguientes:

- a) Concesión de préstamos cualificados al promotor o al adquirente.
- b) Subsidiación de los intereses devengados por préstamos concedidos.
- c) Subvenciones a fondo perdido.

SECCIÓN 1ª PROMOCIÓN PÚBLICA DE SUELO

Artículo 57. *Objeto.*

1. A efectos de la presente ley, se entiende por promoción pública de suelo residencial, la adquisición y preparación de suelo que tenga por finalidad su posterior destino a la promoción pública de viviendas o, alternativamente, la puesta a disposición en el mercado inmobiliario, como base para la construcción de viviendas protegidas, con repercusiones no especulativas y la formación del Patrimonio Público del Suelo, valorando, especialmente, la adecuación medioambiental en cuanto a orientación y ubicación correcta del suelo residencial.

2. La Comunidad Autónoma de Extremadura fomentará la puesta a disposición de suelo para la construcción de viviendas mediante la promoción de Organismos, Empresas e Instituciones, de carácter público y privado, creados para dicho fin.

Artículo 58. *Suscripción de Convenios.*

La Junta de Extremadura podrá establecer convenios con Entidades Públicas y Privadas que integren el sector público autonómico, a efectos de facilitar la puesta a disposición en el mercado inmobiliario de suelo urbanizado, siempre que el objeto no esté comprendido en los contratos incluidos en la vigente legislación especial de contratación de las Administraciones Públicas.

Artículo 59. *La reserva de suelo para vivienda protegida.*

La reserva de suelo para vivienda protegida, se regirá por lo dispuesto en la legislación de suelo y ordenación territorial de Extremadura, en la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación.

SECCIÓN 2ª PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS

Artículo 60. *Concepto.*

A efectos de la presente ley, se considera promoción pública de vivienda, la promoción sin ánimo de lucro, realizada por la Administración Pública, sus Organismos, Entidades, Empresas y Sociedades dependientes o cuya propiedad o usufructo adquieran sin ánimo de lucro, para satisfacer las necesidades de vivienda de los sectores de población que reglamentariamente se determinen.

Artículo 61. *Objetivo y modalidades.*

1. La promoción pública de viviendas responderá al objetivo de atender las necesidades de vivienda de los colectivos con especiales dificultades para acceder al mercado inmobiliario, tanto por su bajo nivel adquisitivo como por otras características o circunstancias específicas, con el fin de dotarles de una vivienda digna, de calidad y adecuada.

2. Para la consecución de los objetivos establecidos, la promoción pública de viviendas podrá adoptar las modalidades que se indican, sin perjuicio de otras que puedan establecerse reglamentariamente:

a) Promoción directa.

b) Adquisición de viviendas de nueva construcción.

c) Adquisición de viviendas usadas, a título oneroso o gratuito, en régimen de propiedad o mediante la cesión del derecho real de usufructo, para posterior rehabilitación, en su caso.

d) La rehabilitación de viviendas.

Artículo 62. *La cesión.*

La cesión de las viviendas obtenidas mediante la actividad de promoción pública, podrá realizarse mediante:

- a) Enajenación.
- b) En régimen de arrendamiento.
- c) Cesión gratuita en propiedad y/o uso a Ayuntamientos y Mancomunidades.
- d) Otras formas de cesión gratuita, de acuerdo con la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- e) Otras formas de uso que se establezcan excepcionalmente.

Artículo 63. *Gestión del patrimonio de viviendas protegidas de promoción pública y administración de las viviendas.*

1. La gestión del patrimonio de viviendas protegidas de promoción pública, corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, como promotora de las mismas, que podrá llevarla a cabo, en su totalidad o no, directamente o mediante contratos administrativos, convenios y encargo a Entes Públicos que tengan el carácter de medio propio de la misma conforme a la legislación vigente.

2. Asimismo, la administración de dicho patrimonio corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, que puede ejercerla directamente, en su totalidad o no, o mediante contratos administrativos, convenios y encargo a Entes Públicos que tengan el carácter de medio propio de la misma conforme a la legislación vigente.

CAPÍTULO II

Medidas de fomento de la calidad en la edificación

SECCION 1ª CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 64. *Actuaciones en el patrimonio edificado existente.*

1. Las acciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del patrimonio edificado podrán ir dirigidas tanto a suelos urbanos como a suelos no urbanizables y, aun cuando primen los usos residenciales, podrán involucrar también a otros usos vinculados a aquellos, como los de protección y promoción del patrimonio cultural, e incluso los terciarios e industriales que precisaran de su renovación.

2. Con el fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de la acción pública prevista en este artículo, las diferentes Administraciones públicas con competencias en la materia, deberán actuar conjuntamente, correspondiendo la

coordinación de su intervención a la Consejería con competencia en materia de calidad en la edificación de la Junta de Extremadura.

3. La conservación, mejora, adaptación, adecuación y puesta en valor del patrimonio edificado podrá realizarse a través de las siguientes actuaciones:

a) Rehabilitación de edificios, con objeto de cumplir y mejorar:

1º. La calidad de vida de los ciudadanos.

2º. La adecuación urbanística, estructural o constructiva.

3º. Las exigencias básicas relativas a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad y eficiencia energética de sus elementos comunes o de sus instalaciones técnicas.

4º. Las condiciones de accesibilidad y adaptación a las necesidades funcionales de los residentes o destinatarios.

b) Intervención en áreas de regeneración, dirigida a los conjuntos urbanos o rurales que, por las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, deban ser sometidos a una acción especial de la Administración pública, de acuerdo con las condiciones y características que reglamentariamente se establezcan.

4. En el caso de los bienes inmuebles calificados como bien cultural, en cualesquiera de sus categorías, así como de los bienes culturales inmuebles inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural y urbanístico, las intervenciones habrán de respetar la mencionada regulación legal y, en su caso, el régimen de protección correspondiente.

5. No obstante lo anterior, cuando el respeto de la normativa de protección de bienes inmuebles inventariados, cualquiera que sea su uso, hiciera imposible la adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, se impulsará la búsqueda de soluciones alternativas sostenibles y respetuosas con las características del edificio, que permitan la rehabilitación con las condiciones mínimas de accesibilidad y confort.

6. La Administración autonómica promoverá medidas de apoyo para que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias, a fin de que los interiores del edificio, sean utilizables por personas con movilidad reducida que deban vivir en el mismo con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 65. Actuaciones para incrementar el nivel de calidad en la edificación.

Sin perjuicio de los principios, objetivos y normas que se contienen en la presente ley, para conseguir unos niveles elevados de calidad del parque inmobiliario, la Consejería con competencias en materia de calidad en la edificación, deberá promover las siguientes acciones:

a) Adoptar medidas para incrementar la profesionalidad y transparencia del sector inmobiliario.

- b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.
- c) Difundir la información que fomente la calidad en los procesos, mediante guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.
- d) Establecer un sistema de evaluación y de distintivos de los edificios que pueda ser reconocido oficialmente.
- e) Establecer programas de inspección técnica de los edificios.
- f) Incrementar el nivel de calidad arquitectónica y de la edificación promoviendo la previsión en los Pliegos Tipo de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliegos Tipo de Prescripciones Técnicas que han de regir los diferentes procedimientos de contratación administrativa, de criterios de valoración de la calidad de la arquitectura y de la edificación, vinculados al objeto del contrato.

Artículo 66. Instrumentos de planificación para regular la calidad en la edificación de Extremadura.

1. La Consejería con competencias en materia de calidad en la edificación elaborará un Plan Integral de Calidad en la Edificación de Extremadura, en el que se recogerán las medidas que promuevan el control de los proyectos, de los materiales y de las unidades de obras, así como las pruebas de servicio correspondientes y las condiciones de uso y mantenimiento de la edificación.

2. En desarrollo del Plan Integral de Calidad en la Edificación de Extremadura, el órgano directivo competente de la Consejería con competencias en materia de calidad en la edificación elaborará, al menos, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras Consejerías, los siguientes instrumentos:

a) Pliego Tipo de Prescripciones Técnicas para la edificación, que sirva como modelo a tener en cuenta para la elaboración de los pliegos de prescripciones técnicas de cada proyecto, con el fin de que sean de aplicación en la obra.

b) Programa tipo de control de calidad, como documento complementario al Pliego, de forma que las determinaciones fijadas en el mismo y en los planos se puedan comprobar mediante un programa preestablecido, en el que se recogerán los controles mínimos cuya justificación haya de ser obligatoria para contribuir a garantizar el cumplimiento de los requisitos esenciales de calidad.

c) Libro de control de calidad, como complemento del programa de control, para registrar los datos y resultados de los controles efectuados y decisiones adoptadas, de modo que quede documentado el seguimiento y aplicación de los controles establecidos.

d) Guías de calidad de materiales utilizados en la construcción, como documentos de carácter no obligatorio que favorezcan la actuación de los agentes de la edificación, especialmente del sector técnico y empresarial.

3. Reglamentariamente, se establecerá un sistema de perfiles de calidad de los edificios, al objeto de medir y graduar los niveles de calidad de los diversos aspectos de los mismos, tales como los materiales utilizados, la funcionalidad, la seguridad o la salubridad, y al efecto de informar a los promotores, técnicos y usuarios finales.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura fomentará la formación profesional de los trabajadores, agentes de la edificación y agentes y agencias inmobiliarios, a fin de incrementar la calidad de la construcción.

5. Las Administraciones competentes, a través de los laboratorios y centros homologados para actuar en la Comunidad Autónoma de Extremadura, garantizarán la correcta ejecución de los diferentes sistemas constructivos y establecerán, reglamentariamente, las disposiciones que correspondan para el cumplimiento de estos fines, sin perjuicio de la intervención del resto de los agentes en el proceso edificatorio y la participación de las entidades e instituciones, que tengan por finalidad contribuir a la calidad y garantías establecidas y exigidas por esta ley.

SECCIÓN 2ª MEDIDAS DE DIFUSIÓN, SENSIBILIZACIÓN Y CONOCIMIENTO DE LA ARQUITECTURA

Artículo 67. *Divulgación de la arquitectura*

1. La Junta de Extremadura impulsará actuaciones en los ámbitos de la investigación y del debate propio de la arquitectura, de acuerdo con los valores establecidos en la presente ley.

2. En el ejercicio de esa función de divulgación y debate establecido en el apartado anterior, la Consejería con competencias en materia de arquitectura, adoptará las siguientes medidas:

a) Impulso de la edición de publicaciones de investigación, divulgación y reconocimiento de la calidad arquitectónica de los edificios y espacios públicos.

b) Promoción de la enseñanza de la arquitectura, del patrimonio construido en su vertiente pluridisciplinar y de los aspectos que inciden en la calidad de vida de las personas.

c) Propuesta, a los organismos competentes en materia de relaciones internacionales y los departamentos competentes en materias relacionadas con la calidad arquitectónica, la adopción, en colaboración con las Corporaciones y Organizaciones de profesionales que intervienen en el proceso arquitectónico,

de medidas de coordinación y programas necesarios de apoyo y fomento internacional de la arquitectura.

d) Fomento de la innovación y del conocimiento de la arquitectura mediante la investigación, la formación y la divulgación.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura promoverá medidas de distinción de la calidad arquitectónica de los edificios y espacios públicos contemporáneos y del patrimonio construido.

Artículo 68. Premios “Extremadura” en el ámbito de la arquitectura y del patrimonio construido

1. Se crean los Premios “Extremadura” en el ámbito de la arquitectura y del patrimonio construido, con el objetivo de reconocer las mejores aportaciones a la arquitectura, al proceso arquitectónico y a la calidad arquitectónica.

2. Reglamentariamente, se establecerá el régimen jurídico, la periodicidad, la dotación económica y los aspectos específicos de la convocatoria de los premios en el ámbito de la arquitectura y del patrimonio construido.

CAPÍTULO III Declaración de interés social

Artículo 69. Del suelo para urbanizar.

1. Se declara por esta ley, a los efectos prevenidos en la vigente legislación de expropiación forzosa, el interés social de todo suelo urbano o urbanizable que, apto para ser físicamente urbanizado, con destino a vivienda protegida, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie aprovechable, no lo fuere en un plazo de cinco años.

2. La urbanización a realizar en la forma prevenida en el párrafo anterior podrá ser promovida por un urbanizador privado o público, beneficiario de la expropiación forzosa, en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 70. Del suelo para edificar.

1. Se declara por esta ley, a los efectos prevenidos en la vigente Ley de Expropiación Forzosa, el interés social de todo suelo apto para ser edificado, con destino a vivienda protegida, que no lo fuere en un plazo de cinco años.

2. La edificación a realizar en la forma prevista en el párrafo anterior podrá ser llevada a cabo por promotor público o privado, beneficiario de la expropiación forzosa, en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 71. De los edificios para rehabilitar.

1. Se declara por esta ley, a los efectos de lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, el interés social de aquellos edificios que, estando destinados a vivienda y teniendo más de treinta años de antigüedad, se hallen desocupados, carezcan de las condiciones mínimas de habitabilidad o, en su caso, de la Cédula de Habitabilidad y reúnan la situación legal de ruina.

2. La rehabilitación a que se refiere el párrafo anterior, podrá ser realizada por promotor público o privado, beneficiario de la expropiación forzosa, en la forma que reglamentariamente se determine, con destino en todo caso a vivienda protegida.

TÍTULO VI

Enajenación de viviendas protegidas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Artículo 72. Régimen jurídico.

El régimen jurídico aplicable a la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura, será el establecido en esta ley en relación a las condiciones y requisitos que deben cumplir los adjudicatarios de las viviendas de promoción pública cedidas en arrendamiento, para acceder a la propiedad de las mismas, sin perjuicio de la normativa de desarrollo que pueda dictarse.

Artículo 73. Ámbito de aplicación.

1. El régimen jurídico contenido en la presente ley será de aplicación a todas aquellas viviendas protegidas de promoción pública que, con el carácter de bienes de dominio privado, se integran en el Patrimonio Público del Suelo en los términos definidos en la presente ley y estén o hayan estado ocupadas en arrendamiento por personas físicas, mientras no se haya producido el desalojo mediante procedimiento administrativo o judicial, con independencia de que en el último contrato se haya contemplado o no la posibilidad de venta ulterior al inquilino.

Asimismo, las viviendas deberán llevar cedidas en arrendamiento al menos tres años y el inquilino deberá encontrarse al corriente de los pagos de las cuotas de alquiler, si continúa en el uso de la vivienda, una vez resuelto el contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 74.

2. Se incluyen, asimismo, los anejos de que dispongan las viviendas, estén o no vinculados a ellas, siempre que estén incluidos o formen parte de la promoción en la que se encuentre la vivienda.

3. Lo dispuesto en esta ley se entiende a los solos efectos de autorizar a la Administración autonómica, a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, la decisión discrecional de formular oferta de venta para enajenar, con arreglo a esta ley, las viviendas y sus anejos expresadas en el apartado segundo, sin que pueda deducirse la concesión de derecho alguno de

compra a favor de los arrendatarios de grupos de viviendas que no hayan sido objeto de oferta de venta.

Artículo 74. Requisitos de los compradores.

1. Podrán ser compradores de las viviendas y sus anejos patrimoniales, los arrendatarios actuales de las mismas, siempre que cumplan con el requisito de estar al corriente en el pago de la rentas vencidas de la relación arrendaticia, así como en el resto de las obligaciones propias de la Comunidad de Propietarios en la que se integre la vivienda y no tengan incoado expediente de desalojo por incumplimiento de sus obligaciones como inquilinos de viviendas protegidas de promoción pública.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la enajenación de viviendas prevista en el presente Título, podrán adquirir la propiedad de las mismas mediante la enajenación, aquellos inquilinos que, en el momento de la compra, tuvieren pendiente de pago hasta un máximo de 36 cuotas correspondientes a rentas de alquiler y, en todo caso, cuando la cuantía de la deuda no supere 3.000 €.

Dicha cantidad adeudada, en ningún caso tendrá la consideración de descuento aplicable sobre el importe de la venta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.

Artículo 75. Órgano competente y procedimiento.

1. La competencia para la enajenación de las viviendas y sus anejos patrimoniales, regulada en este Título, corresponde al titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda, previa resolución de oferta de venta dirigida al ocupante arrendatario.

2. En la citada resolución se harán constar, en su caso, junto con los elementos esenciales de la oferta, las cargas, limitaciones y garantías voluntarias que hayan de imponerse en la enajenación por el oferente.

3. El titular de la Consejería competente en materia de vivienda informará a la Comisión de Hacienda y Presupuestos de la Asamblea de Extremadura de las compraventas celebradas a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, en los términos y a los efectos prevenidos en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. Transcurrido un mes a partir del día siguiente a la notificación de la resolución de oferta de venta, sin que ésta haya sido aceptada expresamente por parte del ofertado, la misma se entenderá revocada.

Artículo 76. Calificación de las viviendas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 32 de la presente ley, para la calificación definitiva de las viviendas protegidas a que se refiere el presente Título, será bastante la resolución de oferta de venta realizada por el titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 77. *Precio.*

1. El precio de venta de la vivienda será fijado en la resolución de oferta, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) No podrá exceder del 90 por 100 de la cantidad que resulte de aplicar a la superficie útil de la vivienda el Módulo por metro cuadrado correspondiente a una vivienda protegida de régimen especial o equivalente, que, al tiempo de la resolución, esté vigente para la zona en que aquélla radique.

b) En ningún caso podrán fijarse precios distintos para viviendas de iguales características y superficie incluidas en una misma urbanización o grupo, en tanto no se altere el Módulo a que se refiere letra a) de este apartado 1. Habiéndose alterado el Módulo, la diferencia de precios será proporcional a dicha alteración.

2. El precio de venta de los anejos será igualmente fijado en la resolución de oferta, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) No podrá exceder de la cantidad que resulte de multiplicar el 60 por 100 del precio por metro cuadrado correspondiente a la vivienda que se adquiere por los metros de que dispongan los anejos.

b) En ningún caso podrán fijarse precios distintos para los anejos de iguales características y superficie incluidas en una misma urbanización o grupo, en tanto no se altere el Módulo a que se refiere el párrafo a) de este apartado 2. Habiéndose alterado el Módulo, la diferencia de precios será proporcional a dicha alteración.

3. La cuantificación del precio fijado, en cada caso, con arreglo a las características, condiciones y ubicación de la vivienda y anejos, se determinará reglamentariamente.

Hasta tanto entren en vigor las disposiciones reglamentarias que se dicten en desarrollo de esta ley, en lo referente a la cuantificación de los precios de venta, el precio a utilizar en las enajenaciones de viviendas y anejos que se efectúen al amparo de esta ley, será el inferior posible de los previstos en el presente artículo.

4. En el supuesto de no aceptación de la oferta contenida en la Resolución del Consejero de enajenación de la vivienda, el precio para ulteriores ofertas se fijará mediante la actualización, según el Índice de Precios al Consumo, del precio inicialmente ofertado.

Para el caso de que, dentro de una misma promoción de viviendas no se hubiere aceptado ninguna oferta de venta por los inquilinos, no se realizará la actualización de precios prevista en el apartado anterior para la posterior oferta.

5. En el supuesto contemplado en el apartado 2 del artículo 74, el precio de venta incluirá el importe de las cantidades pendientes de pago, con las limitaciones establecidas en la presente ley.

Artículo 78. *Bonificaciones.*

Tendrán la consideración de descuentos aplicables sobre el importe de venta de la vivienda los siguientes conceptos:

a) Las rentas de alquiler de la vivienda y, en su caso, de los anejos, devengadas hasta la fecha de notificación de la resolución de oferta, satisfechas por el arrendamiento y por la persona o personas de quienes su condición de locatario traiga causa. No tendrán dicha consideración y se incluirán como parte del precio de venta, aquellas cantidades adeudadas por los arrendatarios, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 74 de la presente ley.

b) Los gastos de conservación, ocupación, reparaciones y mejoras hechos en la vivienda por el arrendatario, que, a estos efectos se estimarán objetivamente, hasta en un 20 por 100 del precio legal de venta.

c) Los ingresos de que disponga la unidad familiar del adquirente de la vivienda en el momento de aceptar la compra, dará lugar a una bonificación de hasta un 25 por 100, en función de la cuantificación aplicable a cada caso con arreglo a los ingresos acreditados, que se determinará reglamentariamente.

Artículo 79. *Abono del precio.*

El abono del precio de la enajenación se hará en el momento de otorgar la escritura pública de venta, a través del modelo aprobado por la Consejería competente en materia de hacienda para la recaudación de ingresos producidos por tributos propios, precios públicos y otros ingresos, mediante ingreso bancario.

Artículo 80. *Formalización de la enajenación.*

El contrato de compraventa de las viviendas y sus anejos patrimoniales a que se refiere el presente Título, se formalizará mediante escritura pública, interviniendo, por la parte vendedora, un representante de la Consejería competente en materia de vivienda, que actuará por delegación conferida al efecto.

Artículo 81. *Apoyo a la financiación del precio.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, mediante acuerdos con las entidades financieras que operan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, podrá establecer líneas de financiación específicas para los adquirentes de las viviendas protegidas y sus anejos patrimoniales incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley.

2. Asimismo, a través de la Consejería competente en materia de hacienda, podrán establecerse líneas de financiación específicas para los adquirentes de las viviendas protegidas y sus anejos patrimoniales, a que se refiere este Título, mediante acuerdos con las entidades financieras que operan en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Artículo 82. *Régimen de protección y limitaciones.*

1. El plazo de duración del régimen de protección de las viviendas protegidas a que se refiere el presente Título será indefinido, desde la resolución de la oferta o calificación definitiva, en su caso.

2. El propietario de la vivienda protegida enajenada deberá destinarla a domicilio habitual y permanente durante el plazo de protección de la misma, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente.

3. La vivienda adquirida no podrá ser objeto de transmisión inter vivos en el plazo de 5 años, desde la fecha de inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad. No obstante, podrá autorizarse la transmisión, con anterioridad al plazo establecido, por causas justificadas, en la forma que se determine reglamentariamente y siempre que se haya abonado la totalidad del precio.

En el supuesto de transmisión mortis causa, se estará a lo dispuesto en la normativa civil y demás que resulte de aplicación.

4. Asimismo, reglamentariamente, podrán establecerse otras limitaciones en sucesivas transmisiones, entre ellas, el precio máximo de venta.

TÍTULO VII El proceso de la edificación

CAPÍTULO I Las fases en el desarrollo del proceso de edificación

Artículo 83. *Fase preparatoria.*

La fase preparatoria del proceso de edificación se inicia con la promoción, entendida como la iniciativa y decisión de construir y la definición de los objetivos, finalizando en el momento en que hayan concluido todas las actuaciones conducentes al inicio de la edificación o remodelación del inmueble, incluyendo la elaboración de proyectos, la obtención de la Licencia Urbanística de Obras y la realización de cuantos estudios adicionales se estimaran necesarios, así como, en su caso, la preceptiva autorización, por el organismo autonómico competente, en suelo no urbanizable o, cuando fuese preceptiva, la reclasificación, recalificación y urbanización del suelo.

Artículo 84. *Fase de ejecución.*

1. La ejecución se inicia una vez otorgada la Licencia Urbanística de Obras y termina con la recepción de la obra ejecutada o certificado final de obra.

2. Durante esta fase, se desarrolla la construcción del inmueble y todas las operaciones conducentes a la completa terminación del mismo, incluida la solicitud y concesión de la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente, en su caso.

3. Las obras que se desarrollen, se ajustarán al proyecto, memoria habilitante o documentación necesaria para la concesión de la Licencia Urbanística de Obras. Si durante el proceso de ejecución fuera necesario introducir modificaciones en el proyecto o memoria que sirvió de base para la concesión de la Licencia Urbanística de Obras, éstas deberán ser autorizadas con carácter previo, siempre que afecten al aprovechamiento del suelo o al planeamiento, sin perjuicio de la redacción, en su caso, del proyecto final de obra que recoja el exacto estado final de las obras y sirva para la expedición del certificado final de obra.

Artículo 85. *Fase de terminación y recepción de la obra.*

1. Concluida la obra por el contratista, se producirá el acto de recepción de los trabajos por el promotor.

Dicho acto se formalizará en documento, cuyo alcance y contenido, será el que se determine en la normativa reguladora de ordenación de la edificación y en las disposiciones que, al efecto, se establezcan por la normativa que les sea de aplicación.

2. Finalizadas las obras de ejecución, y tras la recepción, el promotor deberá solicitar Licencia de Primera Ocupación. La misma se constituye como la única forma de garantizar que la obra ejecutada cumple las exigencias básicas de calidad en la construcción, necesarias para poder destinar un inmueble al uso correspondiente que conlleve, así como las impuestas en el otorgamiento de la licencia.

La concesión de la referida licencia, implicará considerar concluida la presente fase.

CAPÍTULO II

Requisitos básicos de la edificación

Artículo 86. *Disposiciones Generales.*

Todo proceso edificatorio de obra nueva, rehabilitación, ampliación y demolición, se realizará en armonía con el medio ambiente urbano y natural, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, con las determinaciones del planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales y conforme a las licencias o autorizaciones administrativas otorgadas.

Artículo 87. *Requisitos básicos de calidad a los que se ajustará la edificación.*

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los requisitos básicos de la edificación relativos a funcionalidad, seguridad y habitabilidad, serán los establecidos en la legislación reguladora de ordenación de la edificación, en esta ley y sus disposiciones de desarrollo, códigos técnicos y demás normativa que resulte de aplicación.

Dichos requisitos deberán satisfacerse en la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes.

2. Además de los requisitos enunciados, el proceso de la edificación en su totalidad, tenderá a una reducción de los impactos ambientales producidos por el edificio, atendiendo a los siguientes principios, relativos a la protección medioambiental y al desarrollo sostenible:

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante una adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de los recursos renovables.

b) La conservación del medioambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los recursos generados y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de las emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

Artículo 88. *Ahorro energético y fomento de materiales y energías autóctonos en el proceso de edificación.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura promoverá las condiciones necesarias para la adopción, en las obras de edificación, de soluciones técnicas que comporten medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, diseño de elementos de captación y protección solar pasivo y, en general, las exigencias de la arquitectura bioclimática. A estos efectos, se elaborará un Manual de Diseño de Optimización Energética, en el que se incluirá un catálogo de medidas de ahorro potencialmente aplicables al edificio para reducir el consumo de energía.

2. Igualmente, fomentará la utilización de aquellos materiales autóctonos y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecuen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos.

En ejercicio de esta función, la Consejería con competencia en materia de calidad en la edificación, pondrá a disposición de los agentes de la edificación un Banco de Datos, Empresas y Productos del sector de la construcción en Extremadura.

3. También se impulsará la utilización de fuentes de energía renovables, en especial la solar, para el calentamiento de agua y la producción de electricidad.

4. Reglamentariamente, se establecerá el procedimiento de otorgamiento de certificados o etiquetas energéticas y/o medioambientales que acrediten las medidas de ahorro de agua y energías, la utilización de materiales autóctonos y no contaminantes y de energías renovables, dentro de su ámbito competencial.

Artículo 89. Requisitos específicos de calidad exigibles al proceso de edificación de las viviendas.

En el proceso de edificación y en la conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial, se garantizará, en la normativa que se dicte en aplicación de la presente ley, la cohesión social, la ecoeficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de género, mediante:

a) La promoción y el fomento de la construcción de nuevos modelos de vivienda, adecuados a la variabilidad y diversidad de la composición de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población.

b) La preservación del medio ambiente, mediante un uso adecuado del terreno, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones y contaminación y demás medidas de ecoeficiencia que establezca la legislación aplicable.

c) La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el ahorro de recursos naturales, de materiales y de energía, que faciliten la reducción y gestión de los residuos y que fomenten la eficiencia energética de los edificios.

d) La innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, que debe permitir la flexibilidad en la utilización de los elementos para facilitar el trabajo doméstico y para adecuarse a los nuevos roles de género, permitiendo también efectuar transformaciones dentro de la vivienda para adaptarla a las variaciones en la estructura familiar, en su caso. Dicha innovación, en términos de perfeccionamiento, debe facilitar la introducción de nuevas tecnologías.

TÍTULO VIII Régimen sancionador

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 90. *Sujetos responsables.*

1. Las personas físicas y jurídicas, que resulten responsables de los hechos que, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II del presente Título, sean constitutivos de infracción administrativa, aún a título de simple inobservancia, serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en esta ley.

Cuando en la instrucción de un expediente sancionador no sea posible la delimitación individual de responsabilidades, se determinarán solidariamente conforme a la tipificación de la infracción.

2. Si la infracción se imputase a una persona jurídica podrán ser sancionadas también las personas que integren sus organismos rectores o consejos de administración, cuando sean responsables de los hechos tipificados como infracción, en el caso de que así se establezca en las disposiciones reguladoras del régimen jurídico de cada forma de personificación. En tales supuestos, no procederá la exigencia de responsabilidad administrativa por los mismos hechos a la persona jurídica.

CAPÍTULO II Infracciones

Artículo 91. *Efectos de la infracción.*

Las infracciones tipificadas por la presente ley podrán dar lugar a la adopción de todas o alguna de las medidas siguientes:

a) Imposición de sanciones administrativas a los responsables, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal o civil en que hayan podido incurrir.

b) Las que sean necesarias para restablecer la situación de salubridad, seguridad e higiene de la vivienda y acordar su ejecución subsidiaria, en caso de incumplimiento.

Artículo 92. *Clasificación de las infracciones.*

Por la gravedad de los hechos, las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 93. *Infracciones leves.*

Se consideran infracciones leves:

a) El incumplimiento de la obligación de renovar la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente o de obtener la misma en el supuesto de las viviendas ya construidas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que afecten a las condiciones mínimas de habitabilidad.

b) Omisiones o incorrecciones relevantes en cualesquiera de los datos o documentos que deben constar en el Libro del Edificio, de conformidad con la presente ley y el reglamento por el que se determina el modelo, las formalidades y el contenido del mismo.

c) La no entrega del Libro del Edificio en el momento de la entrega del inmueble.

d) La vulneración de los principios de veracidad y objetividad y la inducción a confusión en la publicidad para la venta o alquiler de las viviendas, por parte de los obligados a su cumplimiento, cuando las deficiencias supongan un demérito para el inmueble, que no pueda ser subsanado por el promotor sin ocasionar trastornos para el adquirente.

e) El incumplimiento del deber de colaboración con la labor de inspección o la obstrucción de la misma, cuando tal actuación interfiera en la constatación del incumplimiento de las obligaciones a las que se refiere esta ley.

f) La falta de regularización de la fianza, en los términos establecidos por la Administración autonómica en su normativa de desarrollo.

g) La falta de comunicación del ejercicio de su actividad al Registro, por parte de los agentes y agencias inmobiliarios, en los términos que establece la letra c) del artículo 54.

Artículo 94. *Infracciones graves.*

Se consideran infracciones graves:

a) La falta de obtención de la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente, por causa imputable al promotor, a partir de la emisión de la

certificación final de la obra por la dirección facultativa, mediando sobre la vivienda derecho de tercero.

b) La pérdida de la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente por causas imputables a los agentes intervinientes en el proceso constructivo, con perjuicio grave para el usuario de la vivienda.

c) La falta de establecimiento de las garantías previstas en esta ley para el cobro de cantidades a cuenta del precio de la edificación, antes de la obtención de la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente.

d) La falta de formalización de las garantías complementarias establecidas por esta ley para los supuestos de edificaciones que no sean para uso propio.

e) La vulneración de los principios de veracidad y objetividad y la inducción a confusión en la publicidad para la venta o alquiler de las viviendas, por parte de los obligados a su cumplimiento, cuando las deficiencias supongan un demérito para el inmueble, que no pueda ser subsanado por el promotor sin ocasionar trastornos graves para el adquirente.

En este sentido, se entiende que el trastorno es grave para el adquirente cuando se le ocasione un daño económico superior a 800 € y ello resulte acreditado debidamente en el expediente sancionador.

f) La vulneración de los principios de veracidad y objetividad en la emisión de la certificación energética.

g) Falsear los datos o la documentación exigida para la obtención de cualesquiera autorizaciones o licencias administrativas previstas en la presente Ley.

h) No exigir la constitución de la fianza o hacerlo en cuantía inferior a la obligada, de acuerdo con la normativa de desarrollo.

i) No depositar la fianza percibida del arrendatario, en el plazo que se disponga para su cobro, ante la oficina correspondiente o hacerlo en cuantía inferior a la obligada, de acuerdo con la normativa de desarrollo.

j) La no observancia en la construcción o la alteración posterior, de las condiciones mínimas de habitabilidad, cuando el valor de la obra necesaria para adecuar el inmueble a dichas condiciones esté comprendido entre los 2.500 € y 83.200 €.

k) Promover y consentir el propietario, arrendador o subarrendador, la situación de sobreocupación de la vivienda arrendada o subarrendada, con ánimo de lucro.

l) El ejercicio por parte de los agentes y agencias inmobiliarios de la actividad de prestación de servicios inmobiliarios definidos en la presente ley,

incumpliendo los requisitos establecidos en el punto 4 del artículo 52 de la misma.

m) La comisión de tres faltas leves en un periodo de cinco años.

Artículo 95. *Infracciones muy graves.*

Se consideran infracciones muy graves:

a) El incumplimiento de las resoluciones relativas a la supresión o corrección de los focos de producción de efectos nocivos, molestos, insalubres y peligrosos, que perjudiquen el nivel de habitabilidad de las viviendas.

b) La vulneración de las normas de habitabilidad.

c) La vulneración de las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos y protección contra incendios y de las demás normas técnicas de obligado cumplimiento.

d) La omisión de los preceptivos controles de calidad.

e) Actuación dolosa que suponga la pérdida de la Cédula de Habitabilidad o documento equivalente.

f) La no observancia en la construcción o la alteración posterior de las condiciones mínimas de habitabilidad, cuando el valor de la obra necesaria para ajustar el inmueble a dichas condiciones sea superior a 83.200 €

g) La comisión de tres faltas graves en un periodo de cinco años.

CAPÍTULO III

Infracciones en las viviendas protegidas

Artículo 96. *Infracciones leves.*

Tendrán la calificación de infracciones leves:

a) No exponer, cuando legalmente proceda, en sitio visible durante el periodo de construcción, el cartel ,en modelo oficial, indicativo de estar acogida la construcción al régimen de vivienda protegida.

b) La inexistencia del Libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de vivienda protegida.

c) No mantener aseguradas las viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen legal de vivienda protegida o a la financiación protegida.

d) No incluir el vendedor o arrendador en los contratos de compraventa o arrendamiento, las cláusulas establecidas, al efecto, por la Administración para las viviendas protegidas.

e) No conservar a disposición de los inquilinos o propietarios la calificación definitiva de las viviendas protegidas.

f) La obstrucción a la labor de inspección que practique la Administración autonómica.

g) La realización de obras, sin la autorización correspondiente en las viviendas protegidas, por parte de sus adjudicatarios, que no suponga incremento de la superficie útil de la vivienda y sean susceptibles de legalización.

h) El incumplimiento de la obligación de comunicar la transmisión de la vivienda protegida o sujeta a actuación protegida, al objeto de que la Junta de Extremadura pueda ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los términos previstos en la presente ley.

i) La transmisión y/o el arrendamiento de las viviendas protegidas antes del transcurso del plazo de prohibición de disponer, en los términos que se establezcan reglamentariamente, sin la autorización de la Administración autonómica.

Artículo 97. *Infracciones graves.*

Tendrán la calificación de infracciones graves:

a) El incumplimiento, por parte del promotor de vivienda protegida, de la obligación de elevar los contratos a escritura pública en el plazo establecido por las disposiciones que resulten de aplicación.

b) Dedicar las viviendas protegidas a usos no autorizados o alterar el régimen de uso de las mismas, establecido en la calificación definitiva.

c) La realización de obras, sin la autorización correspondiente, en las viviendas protegidas, que supongan incremento de la superficie útil de la vivienda o no sean susceptibles de legalización.

d) Falsear los datos o documentos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener los beneficios y ayudas que, en cada momento se establezcan, por el solicitante o por cualquiera de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio.

e) La transmisión de viviendas protegidas a personas que no cumplan con los requisitos reglamentariamente establecidos.

f) No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente, destinarlas a otros fines distintos de los que han motivado su otorgamiento y la utilización simultánea de más de una vivienda protegida, salvo que medie

autorización por parte de la Administración, en los términos y para las excepciones que se establezcan reglamentariamente.

g) La cesión de la titularidad del expediente de promoción de vivienda protegida sin haber obtenido la autorización expresa de la Administración autonómica.

h) La omisión de obtención del visado de los contratos de compraventa y de arrendamiento o de los títulos de adjudicación de las viviendas protegidas, por parte de la Administración autonómica, cuando sea preceptiva.

i) Promover y consentir el propietario, arrendador o subarrendador, la situación de sobreocupación de la vivienda arrendada o subarrendada, con ánimo de lucro.

j) La comisión de tres faltas leves en un periodo de cinco años.

Artículo 98. *Infracciones muy graves.*

Tendrán la calificación de infracciones muy graves:

a) Utilizar los recursos económicos obtenidos mediante la financiación protegida, para destinarlos a fines distintos de los establecidos en la legislación correspondiente.

b) Percibir sobreprecio, prima o cantidad, en concepto de compraventa o arrendamiento de las viviendas protegidas, que sobrepase los precios y rentas máximos establecidos en la legislación vigente aplicable.

c) La comisión de tres faltas graves en un periodo de cinco años.

CAPÍTULO IV Sanciones

Artículo 99. *Sanciones.*

1. Las infracciones a que se refiere la presente ley darán lugar a la imposición de las multas siguientes:

a) Las infracciones calificadas como leves podrán ser sancionadas con multas cuya cuantía no será inferior a 400 € ni superior a 4.000 €.

b) Las infracciones calificadas como graves podrán ser sancionadas con multas, cuya cuantía será superior a 4.000 € y no excederá de 40.000 €.

c) Las infracciones calificadas como muy graves podrán ser sancionadas con multas, cuya cuantía será superior a 40.000 € y no excederá de 200.000 €.

2. En la graduación de la cuantía de la sanción, se tendrá, especialmente, en cuenta el daño producido en el inmueble, el enriquecimiento injusto obtenido, la

existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa. Asimismo, se tendrán en consideración aquellas otras cuestiones que, a juicio razonado de la Administración, deban incidir en la graduación.

3. Cuando se trate de viviendas protegidas, además de las sanciones anteriores, podrá disponerse la pérdida o incautación de la fianza depositada, así como la inhabilitación de los agentes que resulten sancionados para intervenir o promover expedientes de viviendas protegidas, por término de hasta diez años, y la descalificación de la vivienda, cuando el infractor sea el titular de la vivienda.

Artículo 100. Acumulación de sanciones.

Si en un solo expediente sancionador concurrieren diferentes infracciones, de igual o distinta naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de sanción independiente.

Artículo 101. Destino de las multas impuestas.

Las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador, deben destinarse a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda.

Artículo 102. Reposición de la situación a su estado originario.

Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador regulado en la presente ley, llevarán consigo, cuando proceda, la exigencia por la Administración al infractor de la reposición a su estado originario de la situación alterada por el mismo.

Artículo 103. Devolución de las ayudas recibidas indebidamente.

Las responsabilidades administrativas serán, igualmente, compatibles con la exigencia, por parte de la Administración, de la devolución de las cantidades que hubieran sido cobradas indebidamente, incluyendo en la devolución los intereses de demora correspondientes.

Artículo 104. Las resoluciones de los procedimientos sancionadores.

Las resoluciones de los procedimientos sancionadores podrán imponer, además, la obligación de realizar obras de reparación y conservación que se consideren necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado.

Artículo 105. Otras medidas no sancionadoras.

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados

para llevar a cabo una acción u omisión cumplir una obligación de hacer o de no hacer, previamente requerida, sin que se haya realizado o cumplido.

2. La cuantía de cada una de las multas no debe superar, para la primera multa coercitiva, el 25 por 100 del importe máximo de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida; el 30 por 100 del importe máximo, para la segunda multa coercitiva y el 40 por 100 del importe máximo, para la tercera multa coercitiva y en todas ellas, por una cuantía mínima de 1.000 €.

El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien la incumpla.

Artículo 106. Extinción de contratos sobre viviendas protegidas de promoción pública adjudicadas en régimen de arrendamiento.

Sin perjuicio del régimen sancionador sobre viviendas protegidas, la Administración autonómica podrá acordar la extinción de los contratos sobre viviendas protegidas de promoción pública adjudicadas en régimen de arrendamiento, cuando concurra alguna de las causas establecidas en la normativa que resulta de aplicación.

CAPÍTULO V

El procedimiento sancionador

Artículo 107. Incoación

El procedimiento sancionador previsto en esta ley para las infracciones reguladas en el presente Título se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o mediante denuncia.

Artículo 108. El Procedimiento Sancionador.

1. La instrucción del procedimiento se desarrollará por el órgano administrativo de la Consejería competente en materia de vivienda y/o calidad en la edificación, que formulará la propuesta de resolución resultante del expediente instruido.

En esta fase se desarrollarán todas las actuaciones necesarias para conocer los hechos y establecer las responsabilidades de cada uno de los agentes del proceso edificatorio.

2. La competencia para imponer sanciones corresponde al titular del órgano directivo con competencia en materia de arquitectura y/o vivienda, según proceda.

3. Contra la resolución por la que se acuerde la imposición de sanciones podrá interponerse recurso de alzada ante el titular de la Consejería competente, cuya resolución agotará la vía administrativa.

CAPÍTULO VI Prescripción

Artículo 109. *Extinción de la responsabilidad.*

La responsabilidad derivada del incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley se extinguirá con el cumplimiento de la sanción o por la prescripción de la infracción o de la sanción.

La extinción de la persona jurídica no agotará, por sí misma, la responsabilidad administrativa que le incumbiere.

Artículo 110. *Plazos de prescripción.*

Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente ley tendrán los siguientes plazos de prescripción:

Dos años las infracciones leves, tres años las graves y cuatro años las muy graves.

Dos años las sanciones por infracciones leves, tres años por infracciones graves y cuatro años por infracciones muy graves.

Artículo 111. *Inicio e interrupción del plazo de prescripción.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido o, si ésta se desconociera, desde la fecha del certificado de fin de obra, en su caso.

En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

Finalmente, en el supuesto de las infracciones tipificadas en los artículos 96 g) y 97 c) el plazo comenzará a contarse desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente.

La prescripción se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador y se reanudará si el expediente estuviere paralizado por más de un mes, por causa no imputable al presunto infractor.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo, si aquel está paralizado durante más de un mes, por causa no imputable al infractor.

TÍTULO IX

Comisión Regional de Vivienda de Extremadura

Artículo 112. *Objeto y adscripción.*

1. La Comisión Regional de Vivienda de Extremadura tendrá por objeto seleccionar a los adjudicatarios de las viviendas protegidas promovidas por la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los términos previstos en la normativa reguladora de adjudicación de las mismas, así como realizar el seguimiento de la implantación y del desarrollo de la normativa reguladora en dicha materia en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. La misma estará adscrita al órgano directivo competente de la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Artículo 113. *Composición.*

1. La Comisión Regional de Vivienda de Extremadura tendrá la composición que se determine reglamentariamente, debiendo estar integrada por representantes de las Consejerías con competencias en materia de vivienda y política social y del Consejo de la Juventud de Extremadura de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Asimismo, estarán representados en ella la Asociación de Consumidores de Extremadura, las Centrales Sindicales más representativas, la Federación Extremeña de Municipios y Provincias de Extremadura, cada colectivo de personas con discapacidad o colectivos afectados por operaciones de realojo, en su caso, y el Consejo de Comunidades Extremeñas, cada grupo político con representación en la Asamblea de Extremadura a través de su portavoz y las organizaciones empresariales más representativas de Extremadura.
3. Finalmente, formarán parte de la misma el alcalde, o persona en quien delegue, del municipio afectado por la promoción de vivienda objeto de adjudicación y un concejal de cada partido político, con representación en el Ayuntamiento afectado por la adjudicación.

Artículo 114. *Organización, funcionamiento y régimen de sesiones*

La Comisión Regional de Vivienda de Extremadura se regirá, en cuanto a su composición y funcionamiento, por lo dispuesto en el Título Preliminar, Capítulo

II de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, sin perjuicio de las particularidades que puedan establecerse en sus normas de funcionamiento interno, respetando los principios de la Ley 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre Mujeres y Hombres y contra la Violencia de Género en Extremadura.

TITULO X

De la Empresa Pública Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A

Artículo 115. *Creación de la Empresa Pública Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A". Régimen jurídico.*

1. Se constituye la empresa pública Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A., que adoptará la forma de sociedad anónima unipersonal, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar en el ámbito de su objeto social.

2. El capital social de *Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A.*, será íntegramente suscrito por la Junta de Extremadura y su cuantía inicial será de 2 millones de euros, sin perjuicio que como consecuencia del proceso de incorporación de todas las acciones de las que es titular la Administración Autonómica en la sociedad URVIPEXSA S.A., regulado en la presente ley, el mismo sea modificado sin que en ningún caso pueda ser inferior a esta cantidad inicial. La Sociedad tendrá una duración indefinida.

3. Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A., se regirá por lo regulado en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en la presente ley, en sus Estatutos sociales, en las normas de Derecho mercantil, civil y laboral que resulten de aplicación, así como por las demás especialidades establecidas en la normativa administrativa que resulten aplicables en materia patrimonial, presupuestaria, contable, de control financiero y contratación.

4. Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A., quedará adscrita a la Consejería competente en materia de vivienda y suelo, a cuyo titular le corresponderá el ejercicio de los derechos de socio que corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 116. *Objeto social y actuaciones.*

1. La Sociedad tendrá como vocación y objeto social la promoción, construcción, rehabilitación de edificaciones y viviendas protegidas de promoción pública, la gestión del patrimonio público del suelo de acuerdo con lo previsto en la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación, la elaboración y ejecución del planeamiento, de forma coordinada y complementaria a la acción propia de la Junta de Extremadura en la ejecución de su política de vivienda y suelo.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad determinarán las actividades que integran el mencionado objeto social, entre las que se incluirán, con carácter enunciativo y no limitativo:

a) La adquisición, enajenación, gestión y promoción del suelo o de aprovechamientos urbanísticos por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, por cualquier título, de fincas rústicas o urbanas, así como la urbanización del mismo con objeto de constituir reservas, urbanizar y edificar, o incorporarlo al tráfico jurídico inmobiliario mediante compraventa, permuta o cualquiera otra figura jurídica prevista en el ordenamiento vigente o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia de suelo y vivienda por la Junta de Extremadura.

b) La redacción y gestión de planes urbanísticos y de instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, general y de desarrollo, en toda clase, categoría y subcategorías de suelos, por iniciativa de la propia Sociedad o encomendado por otras Entidades o Administraciones públicas y, en especial para promocionar y obtener suelo industrial y residencial, y de otros usos complementarios a estos, tales como el dotacional y comercial, comprendiendo la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, para su tramitación ante los órganos correspondientes.

c) La ejecución del planeamiento urbanístico, tanto el formulado por la propia Sociedad como el que le sea encomendado por otras Entidades o Administraciones Públicas.

d) La formalización de convenios urbanísticos con las Administraciones Públicas o sus entes vinculados o dependientes, o entidades privadas, para la elaboración, ejecución y administración de programas de promoción de suelo y vivienda, nueva y rehabilitada, principalmente protegida.

e) La actividad urbanizadora, tanto para promoción y transformación de suelo de cualquier clasificación, categoría, subcategoría y uso, como para la realización de obras de infraestructura urbana, dotación de servicios o ejecución de los planes de ordenación, y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.

f) La promoción de todo tipo de edificación en los ámbitos contemplados en los puntos anteriores, así como la gestión, explotación y enajenación de las obras y servicios resultantes.

g) La promoción pública de viviendas con cargo al presupuesto que a tal fin perciban de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o con cargo a su propio presupuesto, así como la adquisición de viviendas ya construidas para el mismo fin o cualquiera otra de las modalidades de promoción pública.

h) La adquisición, enajenación y adjudicación de viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias, en proyecto de ejecución o terminadas, y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos

precisos para la construcción y rehabilitación de viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura de acuerdo con los planes de actuación, así como la adquisición de cualesquiera bienes inmuebles para el desarrollo de la propia actividad.

i) El alquiler de toda clase de bienes inmuebles, cualesquiera que sea su uso, destino o naturaleza, ya se trate de terrenos o de edificaciones de todo tipo.

j) La rehabilitación, administración y promoción de viviendas, suelos y edificaciones.

k) La tramitación y solicitud de percepción de las ayudas y concesión de cupo, destinado a la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, en regímenes de protección, a través de los organismos de la Administración correspondiente.

l) La realización de trabajos de consultoría y asistencia técnica en materia de inmuebles, a través de técnicos que ostenten la titulación necesaria cuando así fuera preciso, así como la ejecución hasta sus últimas consecuencias, de obras de edificación, rehabilitación, demoliciones, remodelación y conservación, que se acometan en inmuebles destinados a usos administrativos cualquiera que sea su titularidad, o en otros bienes inmuebles propiedad de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya tengan carácter patrimonial o demanial y que se realicen a instancias de la Junta de Extremadura.

m) La prestación de asistencia técnica para la gestión y el desarrollo de actuaciones en materia de suelo residencial y otros usos complementarios.

n) La asistencia técnica a la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, en la actualización y ampliación de datos del Inventario de los Bienes y Derechos del Patrimonio Público del Suelo de la Comunidad Autónoma en los términos de esta ley; investigación de los bienes integrantes del mismo cuya titularidad pública se presuma; su depuración física y jurídica, así como su valoración e inscripción registral, así como cualquier otra que en dicho ámbito se le atribuya.

Así como en la de elaboración del inventario de bienes del parque público de viviendas de la Junta de Extremadura, y la regularización, enajenación y control de la viviendas protegidas de promoción pública propiedad de la Junta de Extremadura.

o) El desarrollo de actividades relacionadas con la aplicación de la normativa técnica y la calidad en la edificación contemplada en la normativa vigente reguladora de la ordenación de la edificación, se deriven de la misma o se correspondan con competencias asumidas en esta materia por la Comunidad Autónoma de Extremadura.

p) La cooperación y prestación de asistencia técnica, jurídica, económica y administrativa a las Administraciones Públicas y sus entes, en materia de urbanismo, medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial sostenible, y en

particular la redacción de instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión, su ejecución, intervención en la edificación y usos del suelo, inspección y disciplina urbanística.

q) La elaboración de cuantos informes, investigaciones, estudios, programas y proyectos le sean encomendados en materias relacionadas con el objeto social de esta empresa.

r) La elaboración de toda clase de estudios y la realización de actividades de investigación, información, difusión y formación vinculadas con su objeto social.

s) El desarrollo de actividades y servicios tendentes a la protección de deudores hipotecarios.

t) La participación y colaboración con los organismos, sociedades, asociaciones y redes locales, regionales, nacionales e internacionales que tengan por objeto materias relacionadas con la naturaleza y actividad de la Sociedad.

u) Gestión, control y seguimiento de los depósitos de las fianzas, derivadas de los contratos de arrendamientos de viviendas y locales de negocio, así como suministros, servicios complementarios y arrendamientos de contadores, aparatos, maquinaria o mobiliario que se concierten en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma en los casos y cuantías que regule la normativa que resulte de aplicación.

Asimismo, la sociedad podrá disponer del importe de los depósitos para ser destinados a la promoción de viviendas protegidas y al cumplimiento de las políticas de fomento del derecho a la vivienda previstas en la normativa de Extremadura, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas reclamadas en la forma y plazo que establezca la normativa que resulte de aplicación.

v) Gestión, control y seguimiento del registro de agentes y agencias de la propiedad inmobiliaria que se establece en la presente ley.

w) Gestión de bolsas públicas y privadas de viviendas que constituya la Comunidad Autónoma de Extremadura a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda.

x) Cualquier otra actividad relacionada con el ámbito de ordenación del territorio y vivienda que les sea encomendada por la Junta de Extremadura.

2. La sociedad no podrá realizar ninguna de las actividades determinadas en los párrafos anteriores en el caso de que impliquen directa o indirectamente ejercicio de la autoridad y otras potestades inherentes a los poderes públicos y en todo caso aquellas que no estén permitidas por el ordenamiento jurídico.

Artículo 117. *Sociedad Urbanística.*

La Empresa Pública Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A tendrá el carácter de Sociedad Urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 113 de la Ley 15/2001 Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, para el cumplimiento de los siguientes fines:

- a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento
- b) Consultoría y asistencia técnica
- c) Prestación de servicios
- d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

Artículo 118. *Adscripción de bienes y financiación.*

1. Para el desarrollo de su actividad se le adscribirá por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, la titularidad de los bienes y derechos afectos a la gestión urbanística transferidos a la misma y los que sean adquiridos por esta con dicha finalidad, así como los bienes del patrimonio público de suelo que puedan ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección así como cualquier otro bien integrante del mismo en los términos de la presente ley.

Igualmente podrán serle cedidos bienes de otros patrimonios públicos de suelo por parte de las Administraciones Públicas conforme a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2. Asimismo, para el desarrollo de actuaciones concretas dentro de su objeto social, podrá percibir transferencias específicas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura de acuerdo con lo previsto en las Leyes de Presupuestos y a los efectos que en la misma se establezcan.

Artículo 119. *Facultades.*

Para llevar a cabo las actuaciones de adquisición de suelo o edificaciones, mediante expropiación, la Sociedad podrá ostentar la condición de beneficiaria prevista en la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento, correspondiendo la potestad expropiatoria a la Junta de Extremadura o a cualquier otra Administración Urbanística competente.

Artículo 120. *Administración de la sociedad.*

1. La administración de Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A., corresponderá a un Consejo de Administración.

2. Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General de Socios de Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A., previa autorización del Consejo de Gobierno a propuesta conjunta del titular de la Consejería competente en materia Hacienda y del titular de la Consejería competente en materia de vivienda y suelo. Su número máximo será doce.

3. La Consejería competente en materia de Hacienda contará con la presencia de, al menos un miembro, en el Consejo de Administración.

4. Los representantes de la Comunidad Autónoma de Extremadura en los órganos de gobierno y administración de Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A., se ajustarán a las instrucciones que, para el adecuado ejercicio de los derechos patrimoniales y solvencia, se determinen por el titular de la Consejería con competencias en materia de Hacienda.

5. El cargo de Consejero es gratuito, salvo aquel que tenga funciones ejecutivas o delegadas. Los Consejeros serán compensados por los gastos que les origine su función.

6. El Director Gerente de la Sociedad tendrá la consideración de Alto Cargo, y su nombramiento y cese se llevará a cabo por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, a propuesta del titular de la Consejería a que esté adscrita la sociedad.

Tendrá las facultades que le asigne el Consejo de Administración y percibirá la remuneración que se le asigne, expresa y cuantitativamente, en las Leyes de Presupuestos de la Comunidad Autónoma.

Artículo 121. *Tutela y control.*

Corresponde al titular de la Consejería competente en materia de vivienda y suelo, la tutela funcional y de eficacia de Extremadura Vivienda, URVIPEXSA, S.A., en los términos que reglamentariamente se establezcan, siendo responsable de dar cuenta a la Asamblea de sus actuaciones, en el ámbito de sus competencias, y sin perjuicio de las competencias de control que correspondan a la Intervención General.

Disposición adicional primera. *Régimen Jurídico de las viviendas protegidas.*

La clasificación y el régimen de protección de las viviendas protegidas, recogidos en la presente ley, serán de aplicación a todas aquellas viviendas que sean objeto de calificación como tal, a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Derechos reales de tanteo y retracto.*

1. El régimen de ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto, previsto en la Sección 3ª del Capítulo VI del Título III, se aplicará a todas aquellas

transmisiones de viviendas protegidas, en los términos definidos en la presente ley, que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigor de la misma.

2. No obstante lo anterior, respecto de aquellas viviendas a que se refiere el apartado 1 del artículo 37 de la ley, los citados derechos se ejercerán cuando sobre las mismas se hayan realizado actuaciones financiadas concedidas con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional tercera. *Régimen jurídico de la enajenación de viviendas.*

El régimen de enajenación de viviendas protegidas de promoción pública previsto en el Título VI, se aplicará a todas aquellas actuaciones sobre las que, a la entrada en vigor de la presente ley, no se hubiere dictado resolución de oferta de venta por el titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Disposición adicional cuarta. *Sentido del silencio administrativo.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ley, se entenderá desestimado por silencio administrativo, una vez transcurridos los plazos máximos establecidos para resolver y notificar, todo procedimiento relativo al reconocimiento de ayudas y subvenciones para la adquisición, adjudicación, promoción, rehabilitación y autopromoción de viviendas y la promoción pública de viviendas, que se inicie a instancia de los interesados al amparo de la normativa de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como cualquier otro procedimiento del que pudiera derivarse el reconocimiento de una ayuda o beneficio en materia de vivienda o calidad en la edificación.

2. En los procedimientos que se deriven de lo previsto en el Capítulo VI del Título III de la presente ley, el vencimiento del plazo máximo que se determine reglamentariamente, sin haberse notificado resolución expresa, dará lugar a la consideración del sentido del silencio como desestimatorio.

3. El mismo sentido desestimatorio tendrá el silencio, en los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y acceso a viviendas cedidas a la Junta de Extremadura para posterior cesión en régimen de alquiler, que se inicien a partir de la entrada en vigor de la presente ley, una vez transcurrido el plazo máximo previsto reglamentariamente, sin haberse notificado resolución expresa.

Disposición adicional quinta. *Actualización anual de cuantías de sanciones.*

Reglamentariamente, podrá establecerse una actualización anual de las cuantías de las sanciones establecidas en el Capítulo IV del Título VIII de la presente ley, con arreglo a la variación que, porcentualmente, experimente el Índice de Precios al Consumo.

Disposición transitoria primera. *Autopromoción de viviendas.*

1. En tanto no se produzca un desarrollo reglamentario de la presente ley en materia de autopromoción, la calificación de vivienda protegida autopromovida se regirá por lo dispuesto en la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo, a excepción del régimen de autorizaciones de venta y descalificación antes del transcurso del plazo de prohibición de disponer, que se regirá por lo establecido reglamentariamente para el resto de las viviendas protegidas.

2. El régimen sancionador contenido en el Título VIII de la presente ley, será de aplicación a todos aquellos procedimientos que se incoen con posterioridad a la entrada en vigor de la misma, aplicándose el régimen contenido en el Capítulo VI del Título I de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo, a todos aquellos procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria segunda. Régimen jurídico de adjudicación en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, de viviendas protegidas de promoción pública.

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la presente ley, los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, continuarán rigiéndose por la normativa anterior.

Disposición transitoria tercera. Régimen jurídico de subrogación de viviendas protegidas de promoción pública que sean objeto de adjudicación en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

El régimen jurídico de subrogación de viviendas protegidas de promoción pública adjudicadas en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra previsto en el Capítulo III Título IV de la presente ley, será de aplicación a todos aquellos procedimientos sobre los que aún no se hubiere dictado resolución a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria cuarta. Enajenación de viviendas protegidas de promoción pública.

En tanto se produzca el desarrollo reglamentario a que se refiere la letra c) del artículo 78 del Título VI de la presente ley, en materia de bonificaciones en la enajenación de viviendas protegidas de promoción pública por ingresos de la unidad familiar, no se aplicará dicho descuento sobre el precio de venta.

Disposición transitoria quinta. Comisión Regional de Vivienda de Extremadura.

En tanto se produzca el desarrollo reglamentario a que se refiere el Título IX de la presente ley, relativo a la Comisión Regional de Vivienda de Extremadura, continuará vigente el Decreto 157/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la misma.

Disposición transitoria sexta. *Proceso de fusión impropia.*

1. Constituida la Empresa Pública Extremadura Vivienda, URVIPEXSA. S.A., se incorporarán a la misma todas las acciones de titularidad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y representativas del cien por cien del capital social de la Sociedad pública URVIPEXSA, S.A.

2. Seguidamente, se procederá a la extinción de la Sociedad Pública URVIPEXSA, S.A., transmitiendo en bloque su patrimonio a la empresa pública Extremadura Vivienda, S.A., de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Disposición Derogatoria Única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones normativas:

a) La Ley 3/2001, de 26 de abril, de la calidad, promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, a excepción de lo dispuesto en el artículo 1, apartado 3 del artículo 2, apartados 13, 14 y 15 del artículo 3, artículo 16 bis, artículo 16 ter, apartado 1 del artículo 25, apartados 1 y 4 del artículo 34, apartado 1 del artículo 38, artículo 49, artículo 50, apartado 3 del artículo 54, letras g y h del artículo 57, letras l, m, n, ñ, o, p, q y r del artículo 58, apartado 1 del artículo 63 y el Título VIII de la misma.

b) La Ley 1/2004, de 19 de febrero, de creación de la Empresa Pública "Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura" y el Decreto 40/2004, de 5 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Empresa Pública "Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura".

c) La Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

d) La Ley 7/2009, de 17 de diciembre, sobre enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. *Título competencial.*

Esta ley se aprueba al amparo de los artículos 9.1.7, 18, 27 y 31 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, en la redacción dada por Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto, que atribuyen a la Comunidad Autónoma de Extremadura competencia exclusiva en materia de fomento del desarrollo económico y social de la Comunidad autónoma dentro de los objetivos de política económica nacional; consumo. Regulación de las medidas de prevención, protección y defensa de los consumidores y usuarios, de sus derechos y de los órganos y procedimientos de mediación. Lucha contra el fraude; acción social, en especial la protección de colectivos afectados por cualquier circunstancia determinante de exclusión social; urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional, sin perjuicio de la normativa básica estatal que resulte de aplicación.

Disposición final segunda. *Efectos de la ley sobre los colectivos profesionales*

La presente ley no implica, en ningún caso, ni reserva de actividad, ni ampliación o restricción de competencias a ningún colectivo profesional, ni altera las atribuciones que le confiere la normativa vigente.

Disposición final tercera. *Habilitación al Consejo de Gobierno.*

1. El Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, a partir de la publicación de la presente ley en el Diario Oficial de Extremadura, dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para la aplicación y desarrollo de la misma.

2. Asimismo, la Junta de Extremadura iniciará, en el plazo de 1 año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, el desarrollo reglamentario a que hace referencia el artículo 53 del Capítulo V del Título IV.

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.*

Se añade un nuevo párrafo al apartado 2 del artículo 93 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que tendrá la siguiente redacción:

“Podrán asimismo ser cedidos a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquiera otra Administración Pública de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes”.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor transcurridos 20 días, contados a partir de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

