LEY 11/2019, DE 11 DE ABRIL, DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA DE EXTREMADURA

Nota: *Este texto carece de valor jurídico. Para consultar la versión oficial y auténtica puede acceder al fichero PDF del DOE.*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

La Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 del Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución española, en su artículo 47, recoge el derecho 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, de1966, 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 cumple 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, u otras 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 medioambiente y patrimonio cultural, así como a la necesidad de unas infraestructuras apropiadas para una adecuada calidad de vida.

Por otra parte, se ha de reseñar la doble vertiente de la vivienda: por un lado, como bien necesario, de ahí su naturaleza social; y, por otro, como bien de mercado, 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.

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.

Y es que, el artículo 33 de nuestra carta magna establece el derecho a la propiedad privada, a la par que reconoce que la función social de este derecho delimitará su contenido de acuerdo con las leyes, concluyendo que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

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 9.1.31 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. Asimismo, debe tenerse en cuenta, 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 garantizar 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 de Extremadura.

En consecuencia, se aborda en la Comunidad Autónoma de Extremadura, 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 ellas, calificación de la vivienda protegida, la duración del régimen de protección, los precios máximos de venta y renta, el acceso, las 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, las limitaciones, la 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. 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 el contexto económico-social en que se desarrollan, y se mantienen otras existentes como el destino hacia el uso habitacional de la vivienda en el marco del concepto de función social de la misma definido, y se establece como un objetivo de la misma la preservación de esa función social. Por ello, se definen los conceptos de vivienda habitual y de vivienda deshabitada, se articula un procedimiento orientado hacia la declaración de la misma y se tipifica la conducta especulativa respecto de las personas jurídicas, estableciendo finalmente, las condiciones del ejercicio de los derechos reales de tanteo y retracto.

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 de Extremadura 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, sigue 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 atender 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.

La presente ley en esa labor integradora y de unificación, viene a recoger la modificación operada de la Ley 3/2001, de 26 de abril, por la citada Ley 2/2017, de 17 de febrero, en cuanto establece un compendio de medidas sobre la vivienda deshabitada de primera residencia en manos de entidades financieras, con la pretensión de garantizar la verdadera función social de la vivienda, cuyo destino principal no es otro que el de servir de marco para el desarrollo de la vida personal y familiar de las personas y ser garantía de su intimidad, sin que, en ningún caso, entre esas funciones de la propiedad de las viviendas se incluya con carácter primario el derecho a especular con un bien tan esencial para el desarrollo de la dignidad de las personas, de los derechos inviolables que les son inherentes y del desarrollo de su personalidad que, de conformidad con el artículo 10.1 de la Constitución española, son fundamentos del orden político y de la paz social. De modo que corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura, la promoción de las condiciones que garanticen la libertad y la igualdad de los individuos y la remoción de los obstáculos que impiden o dificultan su plenitud. Ello en los términos de la ST TC de 4 de octubre de 2018, dictada en el procedimiento por el que se resuelve el recurso de inconstitucionalidad número 5659-2017, interpuesto contra la citada Ley.

Es preciso también, habiéndose dictado la ST TC de 4 de octubre de 2018 sobre la constitucionalidad de la misma, recoger la concepción del carácter social de la vivienda y el concepto de función social de la propiedad expuesto, y mantener la consideración de la misma como un elemento que configura el contenido de ese derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo.

Finalmente, se contiene una nueva regulación del derecho de tanteo en la hipotética transmisión de viviendas protegidas y, como novedad, 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.

Y ello sobre la base de los pronunciamientos del Tribunal Constitucional que ha considerado de forma clara y explícita, conforme al ordenamiento constitucional, las limitaciones que para el derecho a la propiedad suponen las regulaciones autonómicas que establecen derechos de tanteo y retracto de la Administración pública, y es que : "… el sometimiento del titular de viviendas protegidas a los derechos de adquisición preferente responde claramente a una finalidad de interés general: el acceso a una vivienda digna por parte de personas necesitadas. La limitación coadyuva a este objetivo porque sirve a la evitación del fraude en las transacciones y a la generación de bolsas de vivienda protegida de titularidad pública. La limitación señalada se ampara de este modo, en razones que por lo demás, son particularmente poderosas al entroncar con un pilar constitucional: el compromiso de los poderes públicos por la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración en la vida social, en general, y el acceso a una vivienda digna, en particular…"

Por otra parte, también con carácter exclusivo, el artículo 9.1.31 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 a políticas y normas adicionales y complementarias de las del Estado en materia de protección medioambiental y de lucha contra el cambio climático, entendidas siempre en este texto desde el ámbito competencial de la vivienda.

Tales competencias desde la óptica de la vivienda, han de ejercerse por los poderes públicos también, de acuerdo con los 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 proporcionadamente 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 en este ámbito deberá promoverse desde el respeto al medioambiente, cumpliendo los criterios de economía circular y potenciando la rehabilitación integral 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, entre otros, con un rico patrimonio arquitectónico que es necesario preservar, frente a quienes pretenden un crecimiento económico no sostenible y al margen del respeto a nuestros valores 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 la arquitectura requiere 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 consumo de energía casi nulo, 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 integral, 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 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 de Extremadura, 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, se ha de destacar la preocupación de la ley por el respeto al medioambiente, 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 de Desarrollo Sostenible 5, 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 Operativo 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 algunos 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 (artículo 9.1.29).

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 de Extremadura 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, 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, 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

La ley se estructura en diez títulos, que integran 129 artículos, siete disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro 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 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, al 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 por la protección de los derechos de los consumidores en el ámbito inmobiliario.

Asimismo, 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 de los 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; la competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental; la 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, a la Vivienda de Extremadura, 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 legislación 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, el 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 modifican 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 de Extremadura 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 estas 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, “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.

El Capítulo I recoge las medidas en materia de información de la oferta, promoción y publicidad.

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 29/1994, de 24 de noviembre, 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 bases de los principios de protección de consumidores en materia de vivienda.

Termina el Título IV 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.

Finalmente, 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, “Órganos de participación en materia de vivienda”, 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. También es objeto de regulación el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura.

El Título X, contiene una regulación sobre situaciones de emergencia social de vivienda en Extremadura provocada por dramas humanos que han ocasionado que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual, lo que compele a las más urgente reacción de los poderes públicos en defensa del derecho a la vida, estableciendo, asimismo, mecanismos de reacción urgente para salvaguardar los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual y establece un impuesto a las viviendas vacías en manos de entidades financieras y fondos de inversión y sus entidades de gestión, a fin de reincorporar las viviendas vacías a la función social que deben desempeñar.

Culmina el texto de la ley con siete disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro 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.

En conclusión, se considera que con la aprobación de la mencionada ley se avanza en el proceso de regulación normativa de la Comunidad Autónoma de Extremadura, 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.La presente ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna, de calidad, accesible y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, asegurando a la ciudadanía una debida calidad de vida y, especialmente, a las unidades familiares y de convivencia integradas por menores, en riesgo de exclusión residencial por desalojo.

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.

Apartado 1 del artículo 1 modificado por el artículo único.Uno de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

2. En cumplimiento de los objetivos de garantizar este derecho constitucional y 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 facultades, 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.

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.

i) La creación del impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores.

j) El establecimiento de garantías para un uso habitacional adecuado de la vivienda evitando el hacinamiento.

k) La implementación de un instrumento financiero regional que solvente las actuales barreras para la adquisición de vivienda.

l) El cumplimiento del deber de asistir a los menores impuesto por la Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, en los casos de desalojo de la unidad familiar o de convivencia de la que forme parte, adoptando medidas que impidan el desalojo forzoso para evitar, así, el fuerte impacto psicológico sobre el menor o dotando a la mismas de una solución habitacional alternativa.

m) Otras medidas frente a la carencia de alojamiento o frente a las conductas que puedan suponer acoso inmobiliario o discriminación en el acceso a la vivienda.

Letras i), j), k) y l) añadidas por el artículo único.Dos de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

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, y 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 el hacinamiento.

Letra e) del apartado 1 modificada por el artículo único.Tres de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

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 medioambiente 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, como disciplina de interés general.

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 sobre su potencial para favorecer el desarrollo sostenible, la eficiencia energética y la reducción de gases de efecto invernadero.

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

n) 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.

ñ) 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, accesible y adecuada a toda la ciudadanía extremeña, 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) Atenuar, en la medida de lo posible, las consecuencias de la acción terrorista en las víctimas y en sus familias o en las personas que hayan sufrido daños como consecuencia de la acción terrorista cuando las secuelas de dichos actos obliguen al cambio de vivienda o a su adaptación.

f) 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 dirigidos a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, en todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) Diseño universal del entorno de los edificios o de los servicios para que puedan ser utilizados por todas las personas, incluidas aquellas 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.

k) Erradicar cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables.

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

a) La idoneidad y la 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 la idoneidad del mantenimiento de dichas construcciones.

b) La mejora de la calidad de vida de las personas, procurando su bienestar y confort en un entorno seguro y accesible, y 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 los principios contenidos en las letras f, g, h, i, j del apartado 2 y los valores definidos en el apartado 3 en un proyecto y en 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.

5. Las políticas de vivienda deben servir como elemento de lucha contra la despoblación en el medio rural, facilitando la promoción de nuevas viviendas, así como la rehabilitación como elemento indispensable para la fijación de la población en el medio rural.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

1. La presente ley extiende su ámbito de aplicación a todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. 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.

3. Asimismo dicho ámbito de aplicación, 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 3 modificado por el artículo único.Cuatro de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 4. Definiciones y conceptos.

A los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 120, 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, con una estabilidad y superficie igual o superior a la establecida como mínima por la normativa reguladora sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

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, unidad familiar o de convivencia, tiene necesidad de vivienda, cuando acredite a través de un certificado del Servicio Social de Base correspondiente, 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: es la situación de la persona, unidad familiar o de convivencia, que se encuentra en riesgo de exclusión social, en virtud de las especiales circunstancias económicas, sociales, físicas o cualquier otra acreditada mediante informe social y/o que no dispone de lugar físico de residencia, carece de vivienda, o habita en una vivienda insegura o inadecuada de conformidad con la legislación aplicable en materia de lucha contra la exclusión social; o sufra violencia de género o familiar, sinhogarismo, sea víctima de terrorismo o cualquier otra situación que reglamentariamente se determine.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley se entiende por informe social el emitido por las personas empleadas públicas pertenecientes a la Especialidad o Categoría Profesional de Trabajo Social, adscritas a la Consejería con competencias en materia de vivienda y/o política social, y a cualquier otra Administración Pública que constata la concurrencia de las especiales circunstancias que se han relacionado en el apartado anterior a efectos de acreditar la situación de vulnerabilidad.

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 otras disciplinas profesionales cuando la complejidad del proceso lo requiera.

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.

12. Alquiler social: aquel, cuya cuota se calcula teniendo en cuenta las circunstancias económicas de la persona, unidad familiar o de convivencia, arrendataria.

13. Suprimido.

14. Persona sin hogar: es la persona que no dispone de lugar físico de residencia o que carece de vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad establecidas por la normativa reguladora.

15. Vivienda de inserción: la gestionada por la Administración pública de manera preferente o entidades sin ánimo de lucro para su destino a personas que requieren de una especial atención.

16. Rehabilitación integral: técnica para abordar edificios e inmuebles en su conjunto a la hora de proyectar reformas o adecuaciones de los mismos a las exigencias de la normativa vigente con un enfoque holístico del estado en el que se encuentra el edificio, el inmueble y su zona, procediendo a rehabilitarlo completamente con soluciones transversales y basadas en criterios de eficiencia energética y menor onerosidad.

17. Vivienda vacía: aquella que incumple su función social por permanecer desocupada ininterrumpidamente, sin causa justificada, durante más de un año.

18. Grandes tenedores de vivienda: aquellas personas jurídicas, formen o no parte de un grupo fiscal o de sociedades, así como los fondos de titulización regulados en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, que dispongan de más de 5 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo, derecho de superficie o cualquier otro derecho real o modalidad de disfrute, que les faculte para determinar los usos a que se destinarán las viviendas.

No se computarán, a tales efectos, las viviendas vacías en las que concurra alguna de las causas justificativas que enumera el artículo 21 octies.

19. Acoso inmobiliario: toda acción u omisión en perjuicio de la persona ocupante de una vivienda con el fin de perturbarle en el uso y disfrute pacífico de la misma, incluso generándole un entorno material, social, personal o familiar, hostil o humillante, especialmente si dicha conducta se realiza con intención de forzar a la persona ocupante a desalojar la vivienda o a adoptar cualquier otra decisión no deseada sobre el derecho que pudiere ampararle de uso y disfrute de dicha vivienda, siempre que no sean constitutivas de delito, especialmente de los delitos de coacciones, trato degradante o contra la integridad moral en el ámbito inmobiliario.

Artículo 4 modificado por el artículo único.Cinco de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

TÍTULO II
Ámbito competencial de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda y calidad en la edificación.

Rúbrica del título II modificada por el artículo único.Seis de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 5. Atribuciones de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura en 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.
Especialmente, evitar el riesgo de exclusión residencial por desalojo de aquellas unidades familiares o de convivencia, integradas por menores.

Letra c) del artículo 5 modificada por el artículo único.Siete de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

d) Desarrollar actuaciones en materia de calidad, conservación e innovación tecnológica en la edificación, con especial incidencia en la rehabilitación integral.

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.

f) Impulsar, de forma coordinada y/o en colaboración, medidas para el fomento de la rehabilitación integral, 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.

***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 de Extremadura.

d) Aprobar los Planes en materia de calidad en la edificación que se elaboren en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

e) Todas aquellas funciones 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 de Extremadura 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) Elaborar 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) Desarrollar 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 la 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*.**

El ejercicio de las competencias establecidas en la normativa reguladora de la autonomía municipal que correspondan a los Municipios y Entidades Locales Menores de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de vivienda, conservación y rehabilitación, se ejercerán, dentro de su ámbito competencial y autonomía local.

Artículo 9. Del deber 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 tendrán el deber de facilitar a la misma, la información que requiera en el ejercicio de cualquiera de las funciones previstas en la presente ley, especialmente para la detección de situaciones de hacinamiento y viviendas vacías, en los términos que se determinen para cada caso concreto y en el marco establecido por la normativa reguladora en materia de protección de datos de carácter personal.

Apartado 2 del artículo 9 modificado por el artículo único.Ocho de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

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 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 se ajustará a lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y a la normativa reguladora sobre protección de datos de carácter personal.

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 y otros colegios profesionales 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 normativa reguladora sobre protección de datos de carácter personal.

6.
7.

Apartado 6 y 7 del artículo 9 modificado por el artículo único.Nueve de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

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 de Extremadura 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 integral 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 apartado 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, de 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 la titularidad del suministro.

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 estas hubieran implicado la desconexión de los mencionados suministros.

d) En el supuesto contemplado en el apartado 5 del artículo 40 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. Solo una vez otorgada, podrán dar comienzo las actividades de construcción y venta de la edificación.

2. La cédula de habitabilidad o documento equivalente, garantiza 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.

CAPÍTULO III
Patrimonio público del suelo

Artículo 15. Patrimonio Público del Suelo afecto o proveniente de la promoción pública de viviendas.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística 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 2/2008, de 16 de junio, 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 legislación urbanística de Extremadura, pero, además podrá ser destinado a cualquiera de las modalidades de promoción pública de viviendas definidas en la presente ley.

Artículo 16. Reserva de suelo para vivienda protegida.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística 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 esta de terrenos situados en las citadas reservas que se habrán de integrar en su propio patrimonio público del suelo.

Artículo 17. Valoración del suelo acogido al ámbito de protección.

A los efectos de lo dispuesto en la legislación urbanística 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 la misma hace referencia 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
Garantías jurídicas para el uso habitacional adecuado de la vivienda

Rúbrica del capítulo IV modificada por el artículo único.Diez de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 18. Uso habitacional adecuado.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considera que la vivienda es objeto de uso habitacional adecuado cuando la misma, cumplidas las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, de dimensión y superficie, establecidas por las disposiciones vigentes, se destina a residencia habitual de personas en condiciones que no constituyen infravivienda o hacinamiento.

Artículo 18 modificado por el artículo único.Once de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 19. Hacinamiento.

1. A los efectos de la presente ley, se considera que existe situación de hacinamiento en aquella vivienda ocupada en régimen de propiedad, arrendamiento o subarrendamiento, en la

que, cumplidas las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, de dimensión y superficie de las piezas habitables, que resulten de la normativa reguladora, el número de personas que destinan la vivienda a su residencia habitual y permanente exceda del máximo considerado adecuado, en los términos siguientes:

Número máximo de personas residentes	Superficie útil de la vivienda
2	25 m2
4	50 m2
6	75 m2
7	87,5 m2

A partir de 87,5 m2 de superficie útil de la vivienda, el máximo considerado adecuado se determinará atendiendo a 12,5 m2 de superficie útil por persona residente en la misma.

2. Se exceptúan aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia, vinculadas por lazos de parentesco por consanguinidad o afinidad, si el exceso de ocupación no genera problemas graves de convivencia en el entorno.

Artículo 19 modificado por el artículo único.Doce de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 20. Detección de la situación de hacinamiento.

1. El Ayuntamiento que tenga conocimiento que una vivienda, en propiedad, arrendada o subarrendada, pudiera incurrir en situación de hacinamiento, lo comunicará al órgano directivo con competencia en materia de vivienda de la administración autonómica, para, en su caso, instruir el oportuno expediente administrativo, 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 de hacinamiento de la vivienda en propiedad, 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 hubieren puesto de manifiesto.

3. Será responsable de las infracciones derivadas de la utilización anómala de la vivienda arrendada, la persona propietaria, arrendadora o la subarrendadora.

Artículo 20 modificado por el artículo único.Trece de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 21. Infravivienda.

1. A los efectos de esta ley, se considera infravivienda la parte de una construcción que se destina a uso residencial, que carece de las condiciones legales para ello por no cumplir las condiciones mínimas de estabilidad y/o superficie igual o superior a la establecida como mínima por la normativa reguladora sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

Apartado 1 del artículo 21 modificado por el artículo único.Catorce de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

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 IV bis

Impuesto sobre las viviendas vacías a los grandes tenedores

Capítulo IV bis derogado por la disposición derogatoria única del del Decreto-ley 4/2023, de 12 de septiembre, por el que se aprueban medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes, se amplían las ayudas al acogimiento familiar, se incrementan las ayudas a los nuevos autónomos y se conceden ayudas directas a los productores de cerezas.

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

Artículo 22. 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 los Títulos VIII y X 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 23. 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 24. 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 25. Inspecciones.

1.Corresponde a la Administración autonómica 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, todo ello sin perjuicio de las competencias de la Administración local.

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 26. Clasificación de las viviendas por su grado de 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 27. 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 28. Clasificación de las viviendas 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 dos o más familias.

SECCION 2ª. DE LAS LIMITACIONES

Artículo 29. 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.
Asimismo, dicho régimen de protección podrá comprender:

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. Con independencia de las limitaciones expuestas anteriormente, no podrá exigirse, en la promoción de vivienda protegida de nueva construcción, la vinculación de más de una plaza de garaje por vivienda. Asimismo, se limitará la construcción de los anejos con los que cuenta la vivienda, pudiéndose reducir a una plaza de garaje y un trastero en caso de que los planeamientos municipales exigieran un número superior.

5. 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 30. 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 31. Calificación de vivienda protegida.

1. La calificación de vivienda protegida es el acto administrativo en virtud del cual 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 32. Visado administrativo del contrato o título.

1. El visado es el acto administrativo en virtud del cual 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 33. 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 34. 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 35. 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 diez 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 inter vivos, 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 inter vivos 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 inter vivos 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.

7. El ejercicio del derecho de tanteo en situaciones de emergencia social de vivienda en Extremadura se regirá por lo dispuesto en el artículo 125.

Artículo 36. 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 treinta días, a contar desde la comunicación de la transmisión por la persona adquirente o desde que tuviese conocimiento, fidedignamente, por cualquier otro medio.

4.
Apartado 4 del artículo 36 suprimido por el artículo único.Dieciséis de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

5. El ejercicio del derecho de retracto en situaciones de emergencia social de vivienda en Extremadura se regirá por lo dispuesto en el artículo 126.

Artículo 37. 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 38. Garantías del procedimiento.

De conformidad con lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 9 de la presente ley, constituye un requisito de regularidad de todos los actos de disposición en materia de vivienda protegida y actuaciones financiadas de conformidad con el artículo 35 que deban autorizar, por el que los notarios velarán en el ejercicio de su función, informar 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.

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

CAPÍTULO I
Información de la oferta, promoción y publicidad

Artículo 39. 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 40. 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 y demás normativa sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, 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) Condiciones de accesibilidad tanto de la vivienda como en su caso de las zonas comunes del edificio en el que aquélla se ubique, y proyectos de supresión de barreras aprobados y/o en estado de aprobación, ejecución o pendiente de ella.

c) 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.

d) Etiqueta de eficiencia energética.

e) 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.

f) Precio total, forma de pago, plazo de duración, en su caso, y cualquier otra condición esencial de la venta.

g) 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.

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

i) 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.

j) 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) y b) del apartado anterior, podrá sustituirse, a voluntad de la persona interesada, por una visita física a la vivienda.

Apartado 2 del artículo 40 modificado por el artículo único.Diecisiete de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

3. Con respecto a la letra f 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 indicarán expresa y detalladamente los honorarios de agente inmobiliario o agencia inmobiliaria, los tributos a los que se halle sujeto 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 41. 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, según el estado de construcción de la vivienda, 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 42. 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 43. **Requisitos previos a la venta de viviendas en proyecto o construcción.**

1. Para firmar el documento de 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, así como para formalizar las arras o señal, 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 44. Pagos anticipados del precio de la compraventa de viviendas en proyecto o construcción.

1. La percepción por el promotor o promotora 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 aquél, mediante un seguro o aval que indemnice el incumplimiento del contrato cubriendo el coste total de las obras, incluyendo las cantidades aportadas por las personas compradoras, 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 se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero, y su cobro se domiciliará en la cuenta especial prevista a tal efecto.

3. En los contratos de compraventa en que se pacte la entrega al promotor de cantidades anticipadas, se hará constar la información contractual contenida en el apartado tres de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. 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 garantías de devolución de los préstamos cualificados concedidos para la construcción de las viviendas.

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

Artículo 44 modificado por el artículo único.Dieciocho de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 45. 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 46. 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 47. La documentación del contrato de arrendamiento.

En la documentación del contrato de cesión de uso de una vivienda en régimen de arrendamiento, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 40 y 46, la persona arrendadora estará obligada a facilitar a la arrendataria, junto con los datos determinados en el apartado 2 de la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 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, de la persona a cargo de la administración de la comunidad de propietarios.

d) Etiqueta energética registrada.

Artículo 47 modificado por el artículo único.Diecinueve de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 48. 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 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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.

CAPÍTULO IV
El Libro del Edificio

Artículo 49. 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 la dirección y teléfono del promotor, constructor y técnicos que han intervenido en el proyecto, dirección de obra y dirección de ejecución 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 50. 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 el ejercicio de 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 51. Registro de agentes y agencias inmobiliarios.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, 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 inmobiliarias, cuyas características, desarrollo, gestión y régimen de inscripción se determinarán reglamentariamente.

Artículo 51 modificado por el artículo único.Veinte de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

***Artículo 52.* 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) Suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda, antes de iniciar la oferta de un inmueble, un documento de encargo que les habilite para hacerla y su publicidad, percibir cantidades o formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato, en el que consten desglosadas las actividades y servicios a realizar y cantidades a percibir en concepto de honorarios, evitando el cobro de comisiones suplementarias.

Letras c), d) y e) del artículo 52 suprimidas por el artículo único.Veiuno de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

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

CAPÍTULO I

Fomento público de la vivienda

***Artículo 53. Principios generales*.**

1. La Junta de Extremadura 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 54. Medidas de fomento.

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

a) La promoción pública de suelo.

b) La promoción pública de viviendas.

c) La reserva de suelo para vivienda protegida y el límite del valor máximo de repercusión de suelo, en los términos recogidos en esta ley y demás normativa que resulte de aplicación.

d) Las establecidas en el artículo 124.

2. Igualmente, será considerada medida de fomento la concesión de beneficios y ayudas económicas, con cargo a los propios presupuestos, mediante el establecimiento de convenios con la Administración General del Estado o a través de las medidas contempladas en el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura que se crea en la Ley, para:

a) Urbanización de suelo.

b) Promoción de viviendas en cualquiera de sus modalidades.

c) Adquisición y uso de viviendas.

d) Rehabilitación integral de viviendas y adaptaciones especiales.

e) Instalación de sistemas de energía solar térmica y/o fotovoltaica, así como para la realización de proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales y arquitectura bioclimática.

Apartado 2 del del artículo 54 modificado por el artículo único.Veintidós de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

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 sin contraprestación directa del beneficiario.

4. Las medidas de fomento se articularán mediante la consecución de planes específicos que deberán ser aprobados bianualmente con el objetivo de luchar contra la despoblación en el medio rural, la recuperación de espacios públicos y el fomento de la accesibilidad en el parque público de vivienda. Para ello, se aprobarán al menos los siguientes planes con dotación presupuestaria:

a. Plan estratégico de fomento de la construcción en el medio rural.

b. Plan de recuperación de viviendas en barriadas deprimidas.

c. Plan estratégico de rehabilitación de espacios públicos y edificios de interés arquitectónico.

d. Plan estratégico de accesibilidad universal en el parque público de viviendas.

SECCIÓN 1ª. PROMOCIÓN PÚBLICA DE SUELO

Artículo 55. 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 56. 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 57. 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 la ordenación territorial de Extremadura en la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación.

SECCIÓN 2ª. PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS

Artículo 58. 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 59. 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 dotarlos de una vivienda digna, de calidad y adecuada.

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

a) La promoción directa.

b) La adquisición de viviendas de nueva construcción.

c) La 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 integral de viviendas.

Artículo 60. La cesión.

La cesión de las viviendas obtenidas por medio de 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 2/2008, de 16 de mayo, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

e) Otras formas de uso que se establezcan excepcionalmente.

Artículo 61. 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 I bis
Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura

Capítulo I bis añadido por el artículo único.Veintitrés de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 61 bis. Creación y adscripción.

1. Se crea el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura, como fondo carente de personalidad jurídica, de los previstos en el artículo 2.2 f) de la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura, integrante del Sector Público administrativo, cuyo objeto es implementar un instrumento financiero regional que solvente las actuales barreras para la financiación de la adquisición de vivienda, en especial, las que deben superar la población joven.

2. El Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura estará adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la dirección general competente, a la que corresponderá, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 61 quater, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones del fondo.

Artículo. 61 ter. Recursos económicos que integran el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 3 del artículo 61 quinquies, los recursos económicos del Fondo provendrán:

a) De la dotación inicial, así como de las dotaciones que se consignen en el presupuesto de la Comunidad Autónoma de Extremadura o se generen con cargo a las contribuciones del Programa Operativo FEDER o en el marco del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que financiará el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, así como de la liquidación de otros fondos.

b) De los importes de las devoluciones o retornos de los activos financieros del fondo.

c) De los intereses, comisiones, dividendos y otros rendimientos financieros derivados de los activos del fondo, así como los intereses generados por las cuentas abiertas en entidades de crédito.

d) De las dotaciones provenientes de otras Administraciones públicas y de entidades públicas o privadas.

e) De los ingresos procedentes de la adjudicación y, en su caso, enajenación de los bienes y derechos que resulten de los procedimientos de ejecución de las garantías que den cobertura a los derechos del fondo.

f) Cualquier otro tipo de ingresos relacionados con la actividad del fondo.

Artículo 61 quater. Gestión del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.

El Consejo de Gobierno podrá designar a una entidad especializada, perteneciente al sector público de la Comunidad Autónoma de Extremadura o a una entidad de derecho privado sin ánimo de lucro como entidad gestora del Fondo. En virtud de dicha designación, se gestionarán, en nombre y representación de la Junta de Extremadura y por cuenta de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los instrumentos financieros que se definan en un convenio específico o acuerdo de financiación, que deberán suscribir la Junta de Extremadura y la entidad gestora, previa autorización del Consejo de Gobierno a propuesta conjunta de las personas titulares de las consejerías competentes en materia de hacienda y vivienda. En dicho convenio o acuerdo, se desarrollarán las normas específicas de ejecución del fondo y el importe máximo de los gastos de gestión.

Artículo 61 quinquies. Régimen presupuestario, económico-financiero, contable y de control del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura.

1. El régimen presupuestario, económico-financiero, contable y de control del Fondo será el previsto en la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura, para los fondos carentes de personalidad jurídica, cuya dotación se efectúe mayoritariamente con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, mencionados en el artículo 2.2 f) y 3.1 b) de dicha ley.

2. El Fondo se regirá por lo dispuesto en la Ley General de la Hacienda Pública de Extremadura y sus respectivas normas de desarrollo, en las diferentes leyes anuales de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura y, supletoriamente, por el resto de las normas de derecho administrativo general y especial que le sean de aplicación, sin perjuicio de la normativa europea, nacional o regional que le sea aplicable en función del origen de los fondos.

3. Las aportaciones al fondo y la creación o modificación de instrumentos financieros, deberán ser aprobadas mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta de las personas titulares de la consejería competente en materia de hacienda y de la consejería competente en materia de vivienda.

Dicha aprobación requerirá informe previo del órgano directivo con competencias en Presupuestos y Financiación, relativo al cumplimiento del principio de prudencia financiera, regulado en el artículo 13 bis de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.

4. Las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura que se dicten anualmente, podrán establecer nuevas, adicionales o complementarias medidas y disposiciones que sean necesarias para el adecuado desarrollo de los fines que justifican la creación del Fondo.

CAPÍTULO II
Medidas de fomento de la calidad en la edificación

SECCION 1ª. CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 62. 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, con el fin de mejorar la calidad arquitectónica y, con ello, la calidad de vida de los ciudadanos.

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 integral 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 cualquiera 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 extremeña 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 63. Normas de aplicación directa que mejoran la accesibilidad y/o eficiencia energética en edificios de uso residencial.

1. Tienen la consideración de normas de aplicación directa a que deben sujetarse las disposiciones generales de carácter reglamentario general o especial, las siguientes:

a) Todas aquellas actuaciones que en fachadas interiores o espacios interiores mejoren la accesibilidad y/o la eficiencia energética en las edificaciones de uso residencial en el suelo

urbano consolidado, no computarán a efectos de volumen edificable, edificabilidad, distancia mínima a otras edificaciones residenciales, ni implicarán cambio en las alineaciones interiores existentes.

b) Los estándares de densidad establecidos en legislación urbanística y los que figuren en los planes territoriales o planes generales municipales, podrán sobrepasarse sin que haya que aumentar las zonas verdes y dotaciones públicas, cuando se trate de actuaciones que, acogidas al programa de ayuda a la conversión de espacios cerrados en viviendas, estén contempladas en los Planes de Vivienda de Extremadura.

2. Todas las disposiciones generales de carácter reglamentario general o especial existentes a la entrada en vigor de la presente ley, deberán adaptarse a lo dispuesto en el punto 1 de este artículo, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley.

3. La consejería con competencias en materia de viviendas con el fin de agilizar y garantizar la gestión y el correcto mantenimiento del parque público de viviendas de Extremadura, podrá establecer convenios de colaboración con el colegio oficial de administradores de fincas de Extremadura como apoyo a la labor desarrollada por la propia administración en el ejercicio de sus funciones.

Artículo 64. 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 65. 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 queden documentados 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 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 66. 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) La adopción de propuesta, a los organismos competentes en materia de relaciones internacionales y los departamentos competentes en materias relacionadas con la calidad arquitectónica 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 67. 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 68. Del suelo para urbanizar.

1. Se declara por esta ley, a los efectos prevenidos en la vigente Ley de 16 de diciembre de 1954, 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 69. Del suelo para edificar.

1. Se declara por esta ley, a los efectos prevenidos en la vigente Ley de 16 de diciembre de 1954, 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 70. De los edificios para rehabilitar.

1. Se declara por esta ley, a los efectos de lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, 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 un 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 71. 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 con 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 72. 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 73.

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 73. 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 las 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, tuvieran 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 los 3.000 euros.

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 77.

Artículo 74. 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 2/2008, de 16 de mayo, 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 esta haya sido aceptada expresamente por parte del ofertado, la misma se entenderá revocada.

Artículo 75. Calificación de las viviendas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 31 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 76. 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 hubiera 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 73, el precio de venta incluirá el importe de las cantidades pendientes de pago, con las limitaciones establecidas en la presente ley.

Artículo 77. 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 73 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 por100 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 78. 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 79. 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 80. Apoyo a la financiación del precio.

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.

Artículo 81. 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 cinco 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 82. 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, finaliza 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 83. Fase de ejecución.

1. La ejecución se inicia una vez otorgada la licencia urbanística de obras y termina una vez ejecutada la obra o con la emisión del 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.

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 84. 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 serán 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 85. Disposiciones generales.

Todo proceso edificatorio de obra nueva, rehabilitación, ampliación y demolición se realizará en armonía con el medioambiente 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 86. 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 medioambiente, 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 en 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 el 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 87. 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 88. 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 las siguientes acciones:

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 medioambiente, 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, por un lado, la flexibilidad en la utilización de los elementos para facilitar el trabajo doméstico y para adecuarse a los nuevos roles de género, y, por otro, 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 89. 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.

3. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 127 de la presente ley para situaciones de emergencia social de vivienda en Extremadura.

CAPÍTULO II
Infracciones

Artículo 90. 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 91. Clasificación de las infracciones.

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

Artículo 92. 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 cualquiera 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)
Letra f) del artículo 92 suprimida por el *artículo único.Veinticuatro de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.*

Artículo 93. 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 les ocasione un daño económico superior a 800 euros 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) 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 euros y 83.200 euros.

i) Promover y consentir la persona propietaria, arrendadora o subarrendadora la situación de hacinamiento de la vivienda ocupada en propiedad, arrendada o subarrendada.

Letra i) del artículo 93 modificada por el artículo único.Veinticinco de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

j) 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 50 de la misma.

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

l) No dar efectiva habitación a la vivienda, manteniéndola vacía, en los términos previstos en la presente Ley, así como la falta de comunicación por parte de los grandes tenedores a la consejería competente en materia de vivienda de la tenencia de viviendas vacías.

Letra l) del artículo 93 modificada por el artículo único.Veinticinco de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

m) El incumplimiento de los deberes para el mantenimiento del inmueble.

n) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que la Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura lo requiere.

ñ) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos establecidos en la Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

o) No colaborar con la Junta de Extremadura a la hora de aportarle información para averiguar el carácter de una vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas.

p) No colaborar con el Registro de Créditos Hipotecarios Titulizados de Extremadura a la hora de facilitarle la información requerida en Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

q) No colaborar con las oficinas de intermediación hipotecaria e inmobiliaria o los servicios sociales en Extremadura a la hora de facilitarles toda la información y documentación necesarios para ejercer sus labores y facilitar la negociación en busca de una solución para los casos y una alternativa habitacional para las familias.

r) No cumplir con las medidas contenidas en los códigos de buenas prácticas de las entidades financieras, cuando la entidad financiera se encuentre adherida a dicho código de buenas prácticas.

s) Explotar económicamente viviendas en régimen de hacinamiento, de conformidad con lo dispuesto en la ley.

Letra s) del artículo 93 añadida por el artículo único.Veinticinco de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 94. Infracciones muy graves.

Se consideran infracciones muy graves:

a) Incumplir 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) Vulnerar las normas técnicas de habitabilidad, de obligado cumplimiento.

c) Vulnerar 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) Omitir los preceptivos controles de calidad.

e) Acometer cualquier actuación dolosa que suponga la pérdida de la cédula de habitabilidad o documento equivalente.

f) No observar 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 euros.

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

h) La inexactitud o irregularidad en los documentos, certificaciones o informes técnicos necesarios para solicitar el reconocimiento de derechos económicos, de protección, de habitabilidad o de acreditación del estado de conservación de los edificios, emitidos por facultativos técnicos, promotores, constructores o cualquier otra persona física o jurídica, para obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, contrario a la normativa técnica o a cualquier otra que sea de aplicación.

i) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial, de acuerdo con lo que disponen la presente ley y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

j) Mantener la desocupación de una vivienda, después de que la Administración haya adoptado las medidas de fomento establecidas en el artículo 124 de la presente ley para resolver situaciones de emergencia social de vivienda.

k) Explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas en los términos establecidos por la presente ley.

l) Aquellas que puedan incluirse en la definición dada de acoso inmobiliario en esta ley.

Letra l) del artículo 94 añadida por el artículo único.Veintiséis de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

CAPÍTULO III
Infracciones en las viviendas protegidas

Artículo 95. 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) Obstruir la labor de inspección que practique la Administración autonómica.

g) Incumplir 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.

h) Transmitir y/o arrendar las viviendas protegidas antes del transcurso del plazo de la prohibición de disponer, en los términos que se establezcan reglamentariamente, sin la autorización de la Administración autonómica.

Artículo 96. Infracciones graves.

Tendrán la calificación de infracciones graves:

a) Incumplir, por parte del promotor de vivienda protegida, 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) Realizar 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) Transmitir la vivienda protegida a personas que no cumplan con los requisitos reglamentariamente establecidos.

f) No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente, sino 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) Ceder la titularidad del expediente de promoción de vivienda protegida sin haber obtenido la autorización expresa de la Administración autonómica.

h) Omitir la 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 97. 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 98. 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 euros.

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

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 euros.

2. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrán 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, 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 99. Acumulación de sanciones.

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

Artículo 100. 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 al infractor por la Administración de la reposición a su estado originario de la situación alterada por el mismo.

Artículo 101. 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, incluidos los intereses de demora correspondientes.

Artículo 102. 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 103. 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 euros.

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 104. 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 105. 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 106. 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 107*. *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 108. 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 109. 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 esta 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 95 g y 96 c de la presente ley 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 estuviera 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
Órganos de participación en materia de vivienda

CAPÍTULO I
La Comisión Regional de Vivienda de Extremadura

Artículo 110. 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 el 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 111. 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 el Consejo Extremeño de Consumidores, las centrales sindicales más representativas, la Federación Extremeña de Municipios y Provincias de Extremadura, la Federación de Entidades Locales Menores de Extremadura, cada colectivo de personas con discapacidad o colectivos afectados por operaciones de realojo o de desahucio o entidades sin ánimo de lucro que trabajen con los mismos o con afectados de sinhogarismo, en su caso, y 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 112. 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.

CAPÍTULO II

El Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura

Artículo 113.Creación.

A los efectos de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y el desarrollo de la política de vivienda y edificación, se crea el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, como organismo de carácter consultivo y asesor de la Junta de Extremadura en materia de vivienda, con competencias de control global, información, seguimiento y propuesta de iniciativas.

Artículo 114. Funciones.

Son funciones del Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, las siguientes:

a) Promover e impulsar la reflexión y el debate en torno a la situación de la vivienda en Extremadura, los problemas que esta tiene planteados, sus principales retos y la forma más adecuada para afrontarlos.

b) Interesarse e informar sobre el desarrollo de los planes de vivienda vigentes en cada momento en Extremadura.

c) Formular propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda, y en particular sobre la gestión administrativa en materia de actuaciones protegidas, y acerca de los sistemas de información dirigidos a los ciudadanos y demás profesionales del sector.

d) Evaluar las actuaciones protegidas previstas en los planes autonómicos de vivienda, formulando, en su caso, las propuestas que estimen oportunas a fin de optimizar los objetivos propuestos.

e) Proponer a la dirección general competente en materia vivienda la realización de estudios, análisis e informes que determine el Pleno del Consejo.

f) Aquellas otras funciones que le fueran encomendadas en la normativa de vivienda.

Artículo 115. Composición y funcionamiento.

1. El Consejo Asesor de Vivienda estará integrado por representantes de las Consejerías de la Administración autonómica con competencia en materia de vivienda, servicios sociales, juventud, consumo y mujer, así como representantes de la Administración local.

Estará integrado también, por representantes de las asociaciones empresariales del sector de la construcción y de la federación de organizaciones de profesionales y autónomos de Extremadura, sindicatos con mayor representación en el sector de la construcción en Extremadura y colegios profesionales de arquitectos y de aparejadores y arquitectos técnicos de Extremadura, colegios de agentes de la propiedad inmobiliaria de Extremadura y colegio de administradores de fincas de Extremadura.

Igualmente podrá contar con la presencia de representantes de las asociaciones de

consumidores y usuarios con representación en la Comunidad Autónoma de Extremadura, entidades financieras y de cada uno de los grupos parlamentarios con representación en la Asamblea de Extremadura.

Finalmente, por aquellos otros representantes de colectivos, organizaciones económicas y sociales con representatividad social que se determinen reglamentariamente.

2. Podrán formar parte del Consejo, además de forma puntual o con carácter permanente, y a título personal, distintos profesionales expertos en política de vivienda.

3. El Consejo Asesor de Vivienda se regirá por las normas que reglamentariamente se determinen, las cuales determinarán la composición concreta de dicho órgano, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 116. Periodicidad de las reuniones.

El Consejo Asesor de Vivienda se reunirá con carácter ordinario con la periodicidad que se determine reglamentariamente y, con carácter extraordinario, cuantas veces lo determine su Presidente, por decisión propia o a petición de un tercio de sus miembros permanentes.

TÍTULO X
Situaciones de emergencia social de vivienda

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 117. Objeto.

1. El presente título tiene por objeto establecer medidas para cumplir el deber de destinar de forma efectiva la vivienda al uso habitacional, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, con los límites y condiciones que así establezcan el planeamiento y la legislación urbanísticos.

2. También tiene por objeto establecer medidas en aras de proteger el interés superior del menor que forma parte de unidades de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo.

Artículo 117 modificado por el *artículo único.Veintisiete de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.*

Artículo 118. Ámbito de aplicación.

1. En el marco de las condiciones citadas en el apartado 1 del artículo 117, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se establecen un conjunto de facultades y deberes que integran el derecho de propiedad de la vivienda, así como las actuaciones necesarias que, para hacerlo efectivo, corresponden a la Administración pública extremeña y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

2.En particular, se establecen todas aquellas actuaciones administrativas encaminadas a garantizar la función social de la vivienda de conformidad con lo dispuesto en el presente título y, especialmente, a asegurar la protección del interés superior del menor integrante de una unidad familiar o de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo.

Artículo 118 modificado por el artículo único.Veintiocho de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 119. Finalidad.

1. El presente título tiene por finalidad establecer medidas de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, así como destinadas a garantizar la función social de la vivienda, especialmente en supuestos de exclusión social de sus ocupantes, sean o no propietarios de las mismas.

2. En particular se regulan medidas de fomento e intervención destinadas a impedir el desalojo forzoso de la vivienda o la dotación de una solución habitacional alternativa, de las unidades de convivencia integradas por menores, en riesgo de exclusión residencial por tal circunstancia, con el fin de evitar el fuerte impacto psicológico que ello ocasionaría sobre el menor.

Artículo 119 modificado por el artículo único.Veintinueve de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

***Artículo 120.* Definiciones**

A los efectos de lo previsto en el presente título, se considera:

1. Vivienda habitual: aquella vivienda ocupada durante más de seis meses al año, en razón de cualquier derecho reconocido por la ley y que suponga el domicilio para sus ocupantes. El carácter de vivienda habitual podrá acreditarse mediante certificación municipal de empadronamiento o por cualesquiera otros medios reconocidos en derecho, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración pueda realizar para constatar la veracidad de dicha ocupación.

2. Domicilio habitual y permanente: a los efectos del cumplimiento de la obligación de destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente se entenderá aquel que constituya la residencia de su propietario o en arrendatario.
No excluye tal condición que el propietario o arrendatario, cónyuge o parientes hasta el tercer grado que convivan con ellos ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.
Asimismo, se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando estuviese ocupada durante más de seis meses al año y siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

3. Vivienda deshabitada: Se entiende aquella que permanezca desocupada de forma continuada por un periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, salvo que se justifique su situación de desocupación por la concurrencia de las causas previstas en la presente ley. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las obras de su construcción permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o, si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas, pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquéllas. Y ello sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contratos de suministro de agua o de electricidad, o no exista consumo, o el registrado sea escaso teniendo en cuenta la media habitual de consumo por vivienda y año, según los datos facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio.

La declaración de una vivienda como deshabitada exigirá su expresa declaración como tal, previa la tramitación de un procedimiento administrativo contradictorio.

4.Situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo: aquélla en la que una unidad de convivencia integrada por algún menor, que, por carecer de los recursos económicos suficientes, incurre en impago de la renta de alquiler, otras cantidades debidas por la persona arrendataria o cuota derivada de préstamo hipotecario y del que puede derivarse el ejercicio de acciones judiciales que puedan desembocar en el desalojo forzoso de la vivienda habitual, siempre que carezca de alternativa habitacional y se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

Artículo 120 modificado por el *artículo único.treinta de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.*

CAPÍTULO II
Medidas de Intervención, intermediación y otras medidas

Artículo 121. Declaración de vivienda desocupada.

1. La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá declarar el carácter de vivienda desocupada respecto de aquellos inmuebles con destino a uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico que permanezcan desocupados de forma continuada por un periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, salvo que se justifique su situación de desocupación por la concurrencia de las causas previstas en el presente artículo.

2. Se considera que concurre causa justificada de desocupación continuada en los siguientes supuestos:

a) En el caso de viviendas destinadas por las personas físicas a segunda residencia, de esparcimiento o recreo.

b) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística, siempre que cuenten con las correspondientes licencias administrativas que sean exigibles.

c) Las viviendas que sean utilizadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas, mediante contratos celebrados por temporada o para ejercitarse en la misma una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que se cuente con los requisitos legales para su ejercicio y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un periodo de un año.

d) En los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, dependencia o emergencia social que justifiquen desocupar temporalmente la vivienda.
Las mencionadas causas justificadas de desocupación no serán de aplicación en relación con el cumplimiento de la obligación de destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente, salvo la referida en la letra d.

3. Para determinar si una vivienda o grupo de viviendas se hallan vacías, la consejería competente en materia de vivienda podrá recabar la colaboración de cuantas personas físicas o jurídicas puedan aportar información o apoyo en dichas actuaciones, las cuales deberán entregar la documentación o información requerida a tal efecto a la Administración solicitante en el plazo máximo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la notificación de dicho requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

En particular, vendrán obligados a prestar colaboración:

a) Las compañías suministradoras de servicios de agua, gas, electricidad o telecomunicaciones, en relación con los consumos medios que presente la vivienda o grupo de viviendas.

b) Las diferentes entidades locales, respecto del censo municipal o padrón de habitantes, en el que se haga constar si en la vivienda o grupo de viviendas aparecen empadronadas personas físicas o se desarrollan actividades industriales, artesanales, comerciales, profesionales, recreativas, asistenciales, culturales o docentes.

c) Las personas físicas y jurídicas relacionadas con la promoción e intermediación inmobiliaria, respecto de la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.

d) Las entidades financieras, respecto de las viviendas de que son titulares.

Apartado 3 del artículo 121 modificado por el artículo único.treinta y uno de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

4. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento contradictorio de declaración de vivienda como deshabitada. La instrucción del procedimiento corresponderá al órgano directivo competente en materia de vivienda y la resolución que declare el carácter de vivienda desocupada al/la titular de la consejería con competencias en materia de vivienda.

5. Todas las obligaciones y transmisiones de datos sensibles previstas en el presente artículo serán realizadas con la máxima diligencia en protección de datos de carácter personal, con los mecanismos y garantías previstas en el Reglamento General de Protección de Datos.

Artículo 122. Medidas y procedimientos de intermediación.

1. La Junta de Extremadura deberá establecer medidas y procedimientos de obligado cumplimiento de intermediación entre los antiguos propietarios de vivienda habitual y las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos que, con motivo de una ejecución hipotecaria, se hiciesen con la propiedad del inmueble subastado, con el objeto de impulsar y facilitar la concertación de alquileres sociales, sin que ello implique la obligación de mantenerse en la mediación o de concluir un acuerdo.

2. La Junta de Extremadura podrá establecer sistemas de promoción y estímulo a los propietarios e inversores para poner en el mercado de alquiler viviendas para personas y unidades de convivencia con dificultades para acceder a este, incluidas labores de intermediación en dicho mercado.

Reglamentariamente se establecerán los estímulos, garantías, avales públicos y, en su caso, las funciones de intermediación para la puesta a disposición de las viviendas en las adecuadas condiciones de habitabilidad.

Artículo 123. Intervención pública en materia de vivienda libre.

La Junta de Extremadura velará para que toda vivienda libre, construida en el ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña, reúna los requisitos de calidad adecuados. Corresponde, igualmente, a la Junta de Extremadura velar por el cumplimiento de la función social de las viviendas libres.

Artículo 124. Medidas de fomento.

Se considerarán medidas de fomento, dirigidas a la consecución de los objetivos indicados en el presente título:

a) La intermediación, en caso de vivienda hipotecada y de alquiler, si el inmueble constituye la vivienda habitual y única del deudor.

b) La cesión en virtud de la función social de la vivienda.

c) Desarrollo público de áreas de rehabilitación integral urbanas para garantizar la calidad habitacional de las barriadas degradadas en Extremadura.

d) La puesta en marcha de planes de mejora energética y dotacional de las viviendas en Extremadura.

e) El 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, sinhogarismo, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, personas mayores y personas jóvenes que pretendan acceder a la vivienda por primera vez.

f) La 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.

g) La supervisión de las condiciones técnicas y el estado arquitectónico de las viviendas desocupadas.

Artículo 125. El ejercicio del derecho de tanteo.

1. Las entidades financieras que procedan a adjudicarse bienes inmuebles de promoción pública o sujetos a cualquier régimen de protección, para lo cual sea necesario proceder al lanzamiento judicial de los anteriores propietarios, siempre que estos dispusieran de aquel como vivienda habitual, deberán notificar a la consejería competente en materia de vivienda, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de adquirirlos.

En dicha notificación se especificarán, cuando la transmisión sea a título oneroso, los siguientes datos: el precio y la forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos del interesado en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

2. Para el caso de la adjudicación por entidades financieras con motivo de una ejecución hipotecaria, estas deberán informar a la Junta de Extremadura:

a) En un primer momento, del precio por el que se proceda a adjudicar el inmueble.

b) En un segundo momento, del valor resultante del que se vaya a provisionar o se haya provisionado en el balance de la entidad bancaria.

c) Finalmente, del precio aplicado al traspaso de los activos, a la sociedad pública de gestión de activos inmobiliarios procedentes de la reestructuración bancaria, al objeto de que la

Administración pueda optar, en el ejercicio del derecho de tanteo, por el valor que más satisfaga a los intereses generales.

3. Los efectos de la notificación caducarán a los seis meses. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

4. En cualquier caso, si la enajenación se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o hipotecaria, quien interponga la acción que lo inicie deberá notificarlo a la consejería con competencias en materia de vivienda en el plazo de tres días, a los efectos de que esta pueda comprobar la efectiva concurrencia de las condiciones para el acceso a viviendas de protegidas establecidas reglamentariamente, o que se determinen para acceder a viviendas destinadas a colectivos afectados por ejecuciones hipotecarias.

5. Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, se podrá requerir al obligado a notificar para que la subsane en un plazo de diez días, quedando mientras tanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

6 .Para los casos de adjudicación a entidades financieras con motivo de ejecución hipotecaria de inmuebles destinados a vivienda habitual por sus anteriores propietarios, el derecho de tanteo se podrá ejercer en el plazo de treinta días naturales a partir de cualquiera de los siguientes hitos y valores: desde el día siguiente a aquel en que se haya informado a la Junta de Extremadura del precio por el que se procede a adjudicar el inmueble; en un segundo momento, a partir del día en que se haya informado a la Junta de Extremadura del valor resultante del que se vaya a provisionar o se haya provisionado en el balance de la entidad bancaria, y, finalmente, a partir del día en que se haya informado a la Junta de Extremadura del precio aplicado al traspaso de los activos a la sociedad pública de gestión de activos inmobiliarios procedentes de la reestructuración bancaria.

7. El derecho de tanteo se ejercerá mediante notificación fehaciente dirigida al transmitente u organismo o juzgado que hubiera realizado la adjudicación, o entidad financiera ejecutante, y se procederá al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la misma, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores.
En el supuesto de transmisiones consecuencia de procedimientos de ejecución patrimonial el plazo de pago será de dos meses.

8. En lo no previsto en el presente artículo, se aplicará lo dispuesto en el artículo 35 de la presente ley.

Artículo 126. El ejercicio del derecho de retracto.

El ejercicio del derecho de retracto, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 36 de la presente ley.

CAPÍTULO II bis
Medidas dirigidas a proteger el interés superior del menor integrante de unidad familiar o de convivencia en riesgo de exclusión residencial por desalojo

Capítulo II bis añadido por el artículo único.treinta y dos de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

Artículo 126 bis. Principios generales.

1. La Junta de Extremadura garantizará, en cualquier caso, el mantenimiento del alojamiento o el adecuado realojamiento de la unidad familiar o de convivencia integrada por algún menor que incurra en situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo, desde el momento en el que se produzcan las circunstancias que pudieran dar lugar al ejercicio de acciones

judiciales a través de un procedimiento judicial que culmine en una resolución judicial que acuerde el desalojo y, en su caso, el lanzamiento de la vivienda.

2. A los efectos de lo previsto en este capítulo se considera unidad familiar o de convivencia, la constituida por todas las personas que residan en un mismo domicilio y que estén unidas entre sí por vínculo matrimonial, pareja de hecho o por vínculo hasta el cuarto grado de consanguinidad, afinidad, adopción y otras personas con las que convivan en virtud de guarda con fines de adopción o acogimiento familiar permanente.

3. La concurrencia de la situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo, se acreditará mediante informe emitido por las personas empleadas públicas pertenecientes a la Especialidad o Categoría Profesional de Trabajo Social, adscritas a la Consejería con competencias en materia de vivienda y/o política social, y a cualquier otra Administración Pública. A tal efecto, tomarán en consideración la situación económica de la unidad familiar o de convivencia que acredite la imposibilidad de hacer frente al pago de los gastos de la vivienda y que la misma se haya producido en condiciones de buena fe.

4. La unidad familiar o de convivencia en la que alguno de sus miembros sea un menor, en situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo tendrá derecho preferente para el reconocimiento y/o concesión de cualquiera de las medidas que, en materia de vivienda, estén implantadas o se implanten por la Junta de Extremadura al margen del Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor que se crea, con el fin de proporcionarle una solución habitacional.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las medidas a que tuvieren derecho o le hubieren sido reconocidas por cualquier otra Consejería de la Junta de Extremadura con competencia en materia de menores y/o protección social.

Artículo 126 ter. Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor.

1. Se crea el Mecanismo de Garantía de alojamiento o realojamiento del menor, como instrumento de intervención administrativa inmediata y urgente para paliar la situación de emergencia social de las unidades familiares o de convivencia, objeto de protección a los efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior.

2. Constituye su objeto la protección del menor desde el momento en que cualquier Administración pública tenga conocimiento de la concurrencia de la situación de riesgo de exclusión residencial por desalojo de la unidad de convivencia de la que sea parte, a través de las medidas que lo integran y que se definen en el artículo 126 quater.

3. La Consejería competente en materia de vivienda asumirá la gestión del mecanismo, así como la iniciativa y adopción de las actuaciones necesarias para dotar, establecer y aplicar las medidas que lo integran; sin perjuicio de que su funcionamiento sea objeto de regulación mediante decreto del Consejo de Gobierno.

Artículo 126 quater. Contenido del Mecanismo de garantía de alojamiento o realojamiento del menor.

1. A los efectos de que el Mecanismo pueda cumplir la finalidad de garantizar el alojamiento o realojamiento del menor, la Administración autonómica, a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, realizará las siguientes actuaciones, entre otras:

Promover mecanismos de colaboración con la Administración de justicia, estableciendo Protocolos y/o Convenios en los que se establezcan declaraciones o compromisos de actuación conjunta dentro del procedimiento judicial que hagan efectivo el derecho del menor

a la garantía de mantenimiento del alojamiento o realojamiento.

Instar y establecer instrumentos de colaboración con otras administraciones públicas para activar las medidas del Mecanismo y para establecer o dotar de recursos al mismo y, asimismo, cuando lo estime necesario, la participación de entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro cuyo objeto sea la atención a la vulnerabilidad social y/o económica o la defensa del menor.

Establecer convocatorias de subvenciones mediante concesión directa a la unidad familiar o de convivencia a la que pertenece el menor en situación de protección.

Otorgar ayudas por concesión directa u otros instrumentos de colaboración con contenido económico, a otras administraciones públicas, entes públicos o privados sin ánimo de lucro, para la dotación de recursos habitacionales a disposición del Mecanismo.

Realizar todas aquellas actuaciones tendentes a adquirir directamente por razones de interés público, mediante el procedimiento de adquisición directa o arrendamiento, por tramitación de urgencia en todo caso, de inmuebles.

Instar la intermediación con las entidades financieras y/o arrendadores para garantizar la efectividad del derecho al mantenimiento del alojamiento o realojamiento del menor.

Destinar viviendas integrantes del parque público de la Junta de Extremadura e incorporar otras mediante los procedimientos de adquisición, construcción, rehabilitación y otros.

Cualquier otra medida o instrumento que se considere necesario.

2. Las medidas concretas que, dentro del Mecanismo, podrán adoptarse por la Administración autonómica a través de la Consejería con competencias en materia de vivienda, en cualquiera de los hitos temporales que se indican serán, entre otras, las siguientes:

Ayudas económicas mediante concesión directa con o sin convocatoria, a las unidades familiares o de convivencia a las que pertenezca el menor a proteger, destinadas a satisfacer el pago de la renta de la vivienda habitual.

Ayudas económicas de concesión directa a Entes territoriales, así como a entidades públicas o privadas sin fin de lucro, para dotarse de soluciones habitacionales a disposición o integrantes del Mecanismo.

Adjudicación directa a la unidad familiar o de convivencia de una vivienda de promoción pública propiedad de la Junta de Extremadura en régimen de alquiler.

Adjudicación directa a la unidad familiar o de convivencia de una vivienda adquirida o alquilada a tal fin, en régimen de alquiler.

Acuerdos con las entidades financieras y/o con las personas arrendadoras para garantizar el mantenimiento del alojamiento o realojamiento de la unidad familiar o de convivencia.

Cualquier otro recurso que se considere necesario incorporar para la atención de la emergencia social a satisfacer.

3. Los instrumentos y recursos definidos en los apartados 1 y 2 anteriores podrán adoptarse desde el momento en el que se produzcan las circunstancias que pudieran dar lugar al ejercicio de acciones judiciales tendentes al desalojo de la vivienda habitual, durante la sustanciación del procedimiento judicial y después de dictarse resolución judicial que acuerde

el lanzamiento de la vivienda habitual.

4. Las ayudas económicas que se otorguen en virtud de las convocatorias establecidas con cargo al Mecanismo se concederán a través del procedimiento de concesión directa mediante convocatoria abierta o, excepcionalmente, sin convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22. 2 y 4 de la Ley 6/2011, de 23 de marzo, de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en virtud de la naturaleza de estas y de la concurrencia de razones de interés público, social y humanitario por las situaciones que pretenden amparar y proteger.

Asimismo, podrán concederse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 1 a) y b) de la citada Ley 6/2011, de 23 de marzo, de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Extremadura mediante la suscripción de Convenios con entidades territoriales de Extremadura, entidades públicas y privadas sin fin de lucro, cuyo objeto sea la atención a la vulnerabilidad económica, social y/o o la defensa del menor.

5. En virtud de las razones de interés público concurrentes que amparan la creación del Mecanismo, la Administración autonómica aplicará de oficio la tramitación de urgencia establecida en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a todos los procedimientos administrativos de cualquier naturaleza y tipología que se tramiten para el desarrollo de las medidas previstas en el citado mecanismo de garantía y hasta su terminación.

6. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 94. 2 y 105.2 de la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, se considera que concurren las circunstancias excepcionales de urgencia y peculiaridad de la necesidad a satisfacer, para adquirir y/o arrendar viviendas de forma directa sin concurso público.

CAPÍTULO III
Régimen sancionador

Artículo 127. Potestad sancionadora.

1. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada a los efectos previstos en el artículo 93.l de la presente ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, salvo las excepciones contempladas en este apartado, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga, tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria, en un condominio sobre la misma. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas, así como las de entidades promotoras de vivienda, no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en el artículo 93.l de la presente ley.

2. El ejercicio de la potestad sancionadora se ajustará a lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 128. Infracciones.

A los efectos de lo dispuesto en el presente título, tendrán la consideración de infracciones leves las tipificadas en los apartados e) del artículo 92 y graves las recogidas en los apartados l, m, n, ñ, o, p, q y r del artículo 93.

Artículo 129. Sanciones.

Las sanciones que se impongan por la comisión de las infracciones indicadas en el artículo anterior, serán las establecidas con carácter general en el artículo 98 de la presente ley.

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 35 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 hubiera dictado resolución de oferta de venta por el titular de la consejería con competencias en materia de vivienda.

Disposición adicional cuarta. 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 adicional quinta. Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura.

1. Se crea el Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura como fondo carente de personalidad jurídica de los previstos en el artículo 2.1 bis de la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura. El objeto del mismo es implementar un instrumento financiero regional que solvente las actuales barreras para la financiación de rehabilitación energética de edificios existentes.

2. El Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura estará adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la dirección general competente a la que corresponderá, sin perjuicio de lo establecido en el punto 6, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones del fondo.

Apartado 2 de la disposición adicional.quinta modicado por el artículo 2.1 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo.

3. Los recursos económicos del Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura provendrán:

a) De la dotación inicial, así como las dotaciones que se consignen en el presupuesto de la Comunidad Autónoma de Extremadura o se generen con cargo a las contribuciones del Programa Operativo a los instrumentos financieros, en función del grado de cumplimiento de los objetivos que se establezcan, así como por la liquidación de otros fondos.

b) De los importes de las devoluciones o retornos de los activos financieros del fondo.

c) De los intereses, comisiones, dividendos y otros rendimientos financieros derivados de los activos del fondo, así como los intereses generados por las cuentas abiertas en entidades de crédito.

d) De las dotaciones provenientes de otras Administraciones públicas y de entidades públicas o privadas, previo acuerdo del Consejo de Gobierno y en los términos que éste determine.

e) De los ingresos procedentes de la adjudicación y, en su caso, enajenación de los bienes y derechos que resulten de los procedimientos de ejecución de las garantías que den cobertura a los derechos del fondo.

f) Cualquier otro tipo de ingresos relacionados con la actividad del Fondo.

4. Se autoriza al Consejo de Gobierno para que designe al Fondo Europeo de Inversiones, o a cualquier otra entidad especializada perteneciente al sector público de la Comunidad Autónoma de Extremadura como entidad gestora del Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura. En virtud de dicha designación, se gestionarán, en nombre y representación de la Junta de Extremadura, y por cuenta de la Comunidad Autónoma de Extremadura, los instrumentos financieros que se definan en un Acuerdo de Financiación que deberán suscribir la Junta de Extremadura y la entidad gestora. En dicho Acuerdo se desarrollarán las normas específicas de ejecución del Fondo y el importe máximo de los gastos de gestión.

5. El régimen presupuestario, económico-financiero, contable y de control del Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura será el previsto en la ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura, para los fondos carentes de personalidad jurídica cuya dotación se efectúe mayoritariamente con cargo a los presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, mencionados en el artículo 2.1 bis de dicha Ley.

6. La suscripción del acuerdo de financiación con la entidad gestora designada, previa autorización del Consejo de Gobierno, corresponderá, de forma conjunta, a las personas titulares de las consejerías competentes en materia de hacienda y vivienda.

Apartado 2 de la D.A.quinta modicado por el artículo 2.1 del Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo.

7. El Fondo de Garantía en Eficiencia Energética de Vivienda de Extremadura se regirá por lo dispuesto en la Ley General de la Hacienda Pública de Extremadura, y sus respectivas normas de desarrollo, en las diferentes leyes anuales de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura y supletoriamente, por el resto de normas de Derecho administrativo general y especial que le sean de aplicación, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento (UE) núm. 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre del 2013, por el que se establecen disposiciones comunes relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) núm. 1083/2006 del Consejo, para las líneas destinadas a instrumentos financieros cofinanciadas con los citados fondos europeos.

8. Las aportaciones al fondo y la creación o modificación de instrumentos financieros deberán ser aprobadas por el Consejo de Gobierno, a propuesta conjunta de los titulares de la consejería competente en materia de hacienda y de la consejería a la que corresponda por razón de la imputación presupuestaria de la aportación o de la finalidad del instrumento financiero.

Dicha aprobación requerirá informe previo de la Secretaría General de Presupuestos y Financiación relativo al cumplimiento del principio de prudencia financiera regulado en el artículo 13.bis de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas.

9. Se autoriza someter a arbitraje cualquier controversia relativa a los derechos de la Hacienda de la Comunidad Autónoma de Extremadura que pudieran derivarse del acuerdo de financiación a suscribir con el Fondo Europeo de Inversiones, en el caso de que esta Institución sea designada entidad gestora del fondo.

Disposición adicional sexta. Elaboración ley impuesto grandes tenedores de viviendas vacías.

En el plazo de dieciocho meses, desde la entrada en vigor de la ley, la Junta de Extremadura elaborará una ley para la creación de un impuesto a los grandes tenedores de viviendas vacías.

Disposición adicional séptima.

Disposición adicional séptima derogada por el artículo único.treinta y tres de la Ley 4/2023, de 29 de marzo.

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 haya 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 77 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.

1. 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.

2. El Decreto 224/2012, de 9 de noviembre, por el que se regula el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura, continuará vigente, en tanto se produzca el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

Disposición transitoria sexta. Nueva composición del Consejo Asesor de Vivienda y Comisión Regional de Vivienda de Extremadura.

En el plazo de dieciocho meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, la Junta de Extremadura deberá establecer una nueva regulación de la composición del Consejo Asesor de Vivienda y de la Comisión Regional de Vivienda, de Extremadura.

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.

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

c) 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.

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 de Extremadura 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 51 del Capítulo I del Título V.

***Disposición final cuarta.* Entrada en vigor.**

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

Por tanto, ordeno a quienes sea de aplicación esta ley, que cooperen a su cumplimiento y a los tribunales y autoridades que corresponda la hagan cumplir.

En Mérida, a 11 de abril de 2019
EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Guillermo Fernández Vara